



Problems with Registering Property Rights on Land That Cause Double Certificates in Tolitoli District

Ahmad Malontu

Fakultas Hukum Universitas Madako Tolitoli

ABSTRACT: The purpose of this study is to analyze the legal certainty of land rights holders when there are multiple certificates and to analyze the factors that cause double certificates of land rights by the Land Office. The research method used is empirical research method. Data collection techniques are interview and documentation techniques. The types of data sources that the author uses are primary legal materials and secondary legal materials. The purpose of the study was to determine the cause of dual certificate ownership, the stages of the lawsuit settlement process through the State Administrative Court and or the District Court, namely registration of claims, paying the down-payment of court fees, registration of cases, delegation of case files, determination of the panel of judges, determination of trial days, summons of the parties, mediation stage, lawsuit reading stage, answer stage, proof stage, conclusion stage, decision stage, and legal remedies for lawsuits as well as double certificate legal certainty

Keywords: Dual Certificate, Case, Mediation, Court

Corresponding Author: AHMAD.MALONTU88@gmail.com

Problematika Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Yang Menyebabkan Sertifikat Ganda di Kabupaten Tolitoli

Ahmad Malontu

Fakultas Hukum Universitas Madako Tolitoli

ABSTRAK: Tujuan Penelitian ini adalah untuk menganalisa kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat sertifikat ganda dan untuk menganalisa faktor yang menyebabkan sertifikat ganda hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian empiris. Teknik pengumpulan data yaitu teknik wawancara dan dokumentasi. Jenis sumber data yang penulis gunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Tujuan penelitian untuk mengetahui penyebab kepemilikan sertifikat ganda, tahapan proses penyelesaian gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dan atau Pengadilan Negeri yaitu pendaftaran gugatan, membayar panjar biaya perkara, registrasi perkara, pelimpahan berkas perkara, penetapan majelis hakim, penetapan hari sidang, pemanggilan para pihak, tahap mediasi, tahap pembacaan gugatan, tahap jawaban, tahap pembuktian, tahap kesimpulan, tahap putusan, dan upaya hukum gugatan serta kepastian hukum sertifikat ganda

Kata Kunci : Sertifikat Ganda, Perkara, Mediasi, Pengadilan

Submitted: 11 July; Revised: 21 July; Accepted: 26 July

Corresponding Author: AHMAD.MALONTU88@gmail.com

PENDAHULUAN

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah peraturan dasar pokok-pokok agraria dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta Undang-undang ini disahkan dan diundangkan. Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia pada saat itu. Sebagian besar masyarakat Indonesia masih memberlakukan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian kecil lainnya berdasarkan hukum adat dalam kurun waktu lebih dari satu dekade sejak proklamasi. Hukum agraria yang berdasarkan hukum barat jelas memiliki tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan. Hasil dari pemberlakuan hukum agrarian tersebut jelas tidak akan mampu mewujudkan cita-cita negara seperti yang tertuang dalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), yaitu bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai. UUPA adalah suatu hukum agrarian nasional yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan. Dimana sifat dan kedudukan UUPA sebagai hukum agraria nasional yang baru ini hanya memuat asas-asas dan soal-soal pokok masalah agrarian. Undang-undang ini masih memerlukan berbagai undang-undang terkait dan peraturan perundang-undangan lainnya dalam pelaksanaannya. UUPA pokok-pokok tuannya adalah meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, dikatakan oleh UUPA, hanya dapat diperoleh melalui prosedur pendaftaran tanah (dimana sebagian pihak menyebutnya sebagai proses "pensertifikatan tanah").

Menurut Badan Pertahanan Nasional, jumlah bidang tanah di wilayah Negara jika mempertimbangkan pokok-pokok tujuan dari UUPA di atas, jelas bahwa semestinya 80 juta bidang tanah tersebut, telah dapat diberikan kepastian hukumnya bagi para pemilik bidang tanah yang bersangkutan. Namun, kenyataan yang ada tampaknya tidaklah demikian, sebab pencapaian dari pendaftaran tanah yang dilakukan hingga saat ini baru berkisar 30 juta sertifikat bidang tanah. Dengan demikian masih jauh lebih banyak bidang-bidang tanah di wilayah Indonesia belum memiliki kepastian hukum. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya UUPA untuk melacak ketidakpastian hukum terkait tanah bagi mereka yang memiliki tanah di Indonesia. Jika jumlah bidang tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) tersebut dihitung selama 45 tahun, rata-rata hasil pendaftaran tanah yang dilakukan setiap tahun hanya 650.000 bidang. Terakhir, jika rata-rata kinerja tingkat pendaftaran tanah ini sama dengan sebelumnya, maka sisa bidang tanah ini yang belum memiliki kepastian hukum di seluruh persada nusantara ini akan berakhir dalam jangka waktu 75 tahun dari sekarang.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah diatur tentang ketentuan kepastian hukum hak atas tanah. Peraturan pemerintah tersebut disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang sesuai dengan dinamika dalam perkembangannya. Penyederhanaan, persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan dalam peraturan pemerintah terbaru.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan UUPA menagndung dua dimensi yaitu kepastian objek hak atas tanah dan kepastian subjek hak atas tanah. Kepastian objek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat geo- referensi dalam suatu peta pendaftaran tanah, dan kepastian subjek di indikasikan oleh nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah yang dikenal dengan sebutan sertifikat tanah. Demikian dalam prakteknya, kepastian hukum hak atas tanah ini kadangkala tidak seperti yang diharapkan. Pada beberapa daerah terdapat sejumlah kasus "Sertifikat Ganda", yaitu sebidang tanah terdaftar dalam 2 (dua) buah sertifikat secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat ganda ini menimbulkan sengketa perdata antar para pihak untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah ini diselesaikan melalui lembaga peradilan. Tanah merupakan sebuah yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat, karena tanah identik dengan hidup masyarakat. Hak atas tanah merupakan hak untuk menguasai tanah yang dapat diberikan kepada orang, kelompok orang, atau badan hukum. Atas tanah bermacam-macam, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya. Tanah berfungsi untuk memberikan pengayoman agar tanah dapat menjadi sarana bagi rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak, seperti ketentuan di Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dasar hukum pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 19 Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA). Inti dari ketentuan tersebut menentukan bahwa pemerintah berkewajiban untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat rechtskadaster di seluruh wilayah Indonesia yang diatur pelaksanaannya dengan Peraturan Pemerintah. Untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka oleh Pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi:

- a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan tugas dari pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, yang telah ditetapkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Pasal 19 ayat (1) (*rechts cadaster* atau *legal cadaster*). Selain *rechtskadaster*, dikenal juga pendaftaran tanah untuk keperluan penetapan klasifikasi dan besarnya pajak (*fiscal cadaster*).

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informal tersebut, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar 24 terbuka untuk umum. Karena terbuka untuk umum maka daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum (Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut sebidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan. (Pasal 4 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997).

Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah mempersalahkan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya, serta bentuk tanda bukti haknya. Oleh karena itu ada 2 sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Untuk ringkasnya kedua sistem pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*).

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta yang didaftar oleh pejabat pendataran tanah (PPT).Seringkali, ada perubahan yang harus dilakukan pada akta, dalam sistem ini setiap data yuridis yang diperlukan harus disimpan dalam sebuah sangkutan akta akta. Cacat hukum dalam suatu akta dapat mengakibatkan tidak sahnya hukum yang dibuktikan dengan akta

yang dibuat kemudian, karena memperoleh data yuridis harus dilakukan menggunakan sesuatu yang disebut “pencarian hak” yang dapat menghemat waktu dan uang.

2. Sistem Pendaftaran Hak (*Registration Of Titles*).

Setiap penciptaan hak baru dan perbuatan- perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian harus dibuktikan dengan suatu akta dalam sistem pendaftaran hak. Namun dalam hal pendaftarannya, bukan aktanya yang dicatat, melainkan akta yang diuraikan dan perubahan-perubahan yang terjadi. Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak dari buku tanah. Akta pemindahan dan pembebanan hak juga berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan, kemudian oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran sertifikat, yang merupakan salinan register, yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen, diterbitkan dalam bukti hak.

Asas- asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 5 (lima) asas yaitu :

1) Asas Sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah adalah ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dapat mudah di mengerti oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pada pemegang hak atas tanah.

2) Asas Aman

Asas aman adalah menunjukan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberi jaminan kepastian hukum, seperti tujuan pendaftaran tanah itu.

3) Asas Terjangkau

Asas terjangkau bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

4) Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

5) Asas Terbuka

Data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata lapangan dengan berlakunya asas terbuka, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan pasal-pasal tersebut pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*).

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadis.

2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*).

Pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*) yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan tersebut seperti yang tercantum dalam Pasal 94 peraturan Menteri Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 32 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Hak Atas Tanah

Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah dan Manusia adalah satu kesatuan yang saling berhubungan, baik manusia sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial. Tanah akan selalu dibutuhkan dalam kehidupan manusia, seperti tempat tinggal, lahan pertanian, tempat peribadatan, dan sampai manusia meninggalkan dunia akan membutuhkan tanah, sehingga sesuatu yang berhubungan dengan tanah akan Pasal 4 ayat (1) dan (2), Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa :

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang.
2. Kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula bumi dan air.

Pemberlakuan hukum tanah di Indonesia sebelum adanya Undang-Undang Pokok Agraria yang pluralistis terdiri dari Hukum Tanah Adat, Hukum Tanah Barat, Hukum Tanah Antar Golongan, Hukum Tanah Swapraja, dan Hukum Tanah Administrasi. Hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu :

1. Hak atas tanah bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara yang terdiri atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.
2. Hak atas tanah bersifat sekunder yaitu hak atas tanah berasal dari tanah pihak lain. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) sebagaimana ditentukannya hak-hak atas tanah dalam Pasal 16 ayat (1). Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah :

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undangundang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53

Macam- macam Alat Bukti Hak Atas Tanah

Sebelum berlakunya UUPA dikenal dua macam kepemilikan hak atas tanah yaitu:

1. *Letter C/D* adalah dokumen yang dimiliki oleh pemilik tanah (tanah adat) hal tersebut sebelum diundangkannya UUPA Tahun 1960 sehingga belum dikenal sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak. Fungsi *Letter C/D* yaitu dokumen kepemilikan hak yang dipunyai pemilik tanah karena telah mendaftarkan tanah yang dimilikinya di kantor Desa sebagai alat bukti telah didaftarkannya tanah tersebut yang kemudian dicatat/dibukukan dalam buku C Desa. *Letter C/D* juga dapat digunakan sebagai alat untuk perpindahan tanah dari satu orang kepada orang lain.
2. Petuk Pajak diterbitkan untuk penarikan pajak semata karena pada jaman dahulu belum dilakukan pendaftaran tanah yang dapat menghasilkan alat bukti kepemilikan hak yang berupa sertipikat. Sehingga petuk pajak 37 digunakan sebagai alat bukti bahwa pemilik hak atas tanah adat sudah membayar kewajibannya membayar pajak atas tanah yang dimilikinya. Petuk Pajak juga dapat digunakan sebagai alat bukti hak dan dapat dipindah tangankan.

Pengertian Sertifikat

Pengertian sertifikat secara yuridis berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pemegang hak dapat membuktikan haknya dengan mudah. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.

Surat tanda bukti hak tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 butir 20 PP No.24 Tahun 1997, ditentukan sebagai berikut:

Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pengertian sertifikat dalam Pasal 1 butir butir 20 PP No.24 Tahun 1997 memiliki arti yang lebih luas dari Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, karena

mengatur mengenai hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, ditentukan sebagai berikut: Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada.

Menurut Wantjik Saleh, sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan Peraturan Pemerintah. Sertifikat adalah sebutan atas surat tanda bukti yang diterbitkan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah, dalam Pasal 13 PP Nomor 10 Tahun 1961. Sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut berupa data yuridis yang meliputi subyek hukum hak atas tanah, status hak atas tanah yang dikuasai dan data fisik yang meliputi letak, batas, dan luas tanah telah mempunyai kekuatan hukum dan harus dianggap benar (oleh hakim) selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Hal ini sesuai dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif yang mengarah ke sistem pendaftaran tanah positif. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, adalah suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum dengan namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran, dan batas-batas bidang tanah tersebut.

Macam- Macam Sertifikat

Adapun macam- macam sertifikat tanah yaitu :

1. Sertifikat Hak Milik (SHM)

SHM ialah tanda bukti bagi pemegang hak milik. Hak atas tanah yang sifatnya turun menurun, terkuat, dan berkekuatan penuh yang dapat dimiliki seseorang. Kendati tidak terikat oleh waktu atau kekangan pihak luar, pemilik SHM harus tetap mengingat bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Sertifikat jenis ini tak memiliki batas waktu. Namun, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selain itu, SHM dapat dijadikan jaminan utang di perbankan dengan dibebani hak tanggungan.

2. Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU)

Sertifikat HGU merupakan tanda bukti hak atas tanah yang diberikan oleh Negara kepada seseorang atau badan hukum dalam jangka waktu tertentu untuk dimanfaatkan pertanian, perikanan, atau peternakan. Sertifikat ini diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak sesuai dengan perkembangan zaman. Jangka waktu HGU diberikan paling lama 25 tahun hingga 35 tahun. Namun, bila masanya habis dapat diperpanjang paling lama 25 tahun dengan syarat tertentu. Sertifikat HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain ataupun dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB)

Sertifikat jenis ini merupakan tanda bukti untuk pemegang HGB yakni seseorang atau badan hukum yang memiliki keperluan mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Tanah yang dapat diberikan HGB di antaranya tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Pemberiannya tentu dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan kemudian dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain maupun dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Sertifikat HGB juga bias beralih dan dialihkan kepada pihak lain ataupun dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

4. Sertifikat Hak Pakai

Sertifikat hak pakai merupakan tanda bukti kepada pemegang hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain. Sesuai keputusan pemberiannya oleh pejabat berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya. Prinsipnya bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, serta segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang. Penerima hak pakai meliputi, WNI, badan hukum, departemen lembaga pemerintah non departemen, serta Pemerintah Daerah. Kemudian, badan keagamaan dan sosial, WNA yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, serta perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

5. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS)

Merujuk PP No. 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, SHMSRS merupakan merupakan tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, HGB, HGU, atau hak pakai di atas tanah negara, serta HGB atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Status kepemilikan hanya unit apartemen yang dibeli. Jadi, terpisah dengan fasilitas yang berstatus hak bersama, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. SHMSRS merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama dan bagian bersama. Kemudian, gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan unit rumah susun yang dimiliki. Mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti kepemilikan sah hak tanah yang ditentukan oleh Undang-undang. Dengan mempelajari Pasal 19 UUPA, sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat untuk mengidentifikasi kepemilikan hak yang kuat. Menurut Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia, sertipikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen. Sehubungan dengan hal tersebut diatas dapat diketahui bahwa

sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis termuat di dalamnya, sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Fungsi Sertifikat Hak atas Tanah

Fungsi utama sertifikat menurut Effendi Perangin yaitu sebagai alat bukti hak atas tanah dan Hak Tanggungan. Kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah dapat ketahu dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang terkuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Jadi dapat diketahui kekuatan pembuktian dari suatu sertifikat hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak yang pada dasarnya dijamin oleh Undang-Undang karena didalamnya tertulis secara jelas mengenai jenis hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban diatas tanah tersebut dan peristiwa hukum yang saling berhubungan dengan tanah tertentu yang dibuat/ditulis oleh pejabat berwenang (Kantor Pertanahan) maka data-data tersebut dianggap benar.

Sertifikat Ganda

Sertifikat Ganda adalah sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Akibatnya, satu bidang tanah di uraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih, tergantung datanya. Ini dikenal dengan sebutan "sertifikat tumpang tindih" seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari pada tanah tersebut. Sertifikat ganda sering terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan didaerah perbatasan kota dimana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tananya.

Sertifikat ganda adalah suatu bukti kepemilikan tanah yang mempunyai lebih dari satu sertifikat. Dalam suatu bidang tanah tidak boleh ada dua sertipikat. Jika terjadi hal tersebut terjadi sudah pasti salah satu sertifikat tersebut salah, namun bisa juga dua-duanya salah karena ada juga pemilik lain yang menguasai tanah tersebut dan setelah pembuktian orang tersebutlah pemilik sebenarnya. Tidak mungkin ada dua sertifikat yang benar dalam satu bidang tanah. Sertifikat ganda mengakibatkan sengketa antara pemegang sertipikat dan saling mengakui bahwa apa yang mereka miliki itu memang benar adanya walaupun kemudian satu diantaranya, sertifikat itu ada yang palsu dimana objek yang tertera pada sertifikat tersebut bukan yang sebenarnya. Untuk mencegah timbulnya sertifikat ganda, maka Badan Pertanahan Nasional telah memprogramkan pengadaan peta pendaftaran tanah. Tetapi dengan mengingat pengadaan peta tanah ini, memerlukan dana dan waktu, maka pengadaanya dilakukan secara bertahap melalui pendekatan pengukuran desa demi desa.

METODOLOGI

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris, Pengertian empiris merupakan suatu keadaan yang berdasarkan pada peristiwa atau kejadian nyata yang pernah dialami serta didapat dengan melalui penelitian, pengamatan ataupun eksperimen yang pernah dilakukan. Untuk lebih memudahkan pengumpulan data primer, peneliti menggunakan teknik sebagai berikut : Wawancara (Interview) dan teknik observasi. Wawancara langsung kepada responden yang ditetapkan pada Pegawai Kantor Kelurahan, Pegawai kantor pertanahan, Hakim pengadilan negeri. Kemudian hasil observasi dan wawancara di analisis berdasarkan teknik studi dokumentasi (Studi kepustakaan). Jenis dan sumber data data primer yaitu Bahan primer berupa Peraturan Perundang-undangan terdiri dari : KUHPer, UU No.5 Tahun 1960 tentang UUPA, UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari literatur, dokumen-dokumen resmi buku-buku, dan hasil penelitian. Analisis data Setelah data diperoleh, baik data primer maupun sekunder, selanjutnya data-data tersebut akan dianalisis dengan menggunakan analisis secara kualitatif dan kuantitatif, dan selanjutnya dituangkan dalam bentuk deskriptif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Problematika Penyebab Sertifikat Ganda Hak atas Tanah

Tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan tidak lagi hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi. Tidak sedikit korban yang jatuh karena mempersoalkan atau mempertahankan beberapa persegi tanah saja. Dari tahun ke tahun, jumlah kasus di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat. Dalam kurun dua tahun saja, jumlah kasus tanah yang dilaporkan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penyebab lain dari sengketa pertanahan adalah nilai ekonomis tanah yang cukup tinggi dan tanah merupakan simbol eksistensi dan status social ditengah masyarakat sehingga mengakibatkan timbulnya konflik pertanahan yang vertical dan horizontal itu. Makna nilai tanah yang demikian strategis dan istimewa mendorong setiap orang untuk memiliki, menjaga dan merawat tanahnya dengan baik. Akar konflik dan sengketa pertanahan yang bersifat multidimensional tidak bias dilihat sebagai persoalan hukum belaka, namun juga terakait lain non hukum antara lain lemahnya regulasi sertifikasi tanah. Ada juga salah satu penyebab terjadinya sengketa dan sertifikat tanah yang sering kali kita lupakan adalah, bencana alam yang menyebabkan surat- surat bukti atas tanah hilang maupun rusak. Kemudian penyebab lainnya karena kesalahan pengadministrasian yang dilakukan oknum atau kenakalan oknum, sistem administrasi yang belum maksimal pelaksanaannya menyebabkan tanah tersebut tidak teridentifikasi.

Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula "Sertifikat

Tumpang Tindih (overlapping)", baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut. Adapun problem yang menjadi penyebab kepemilikan sertifikat ganda yaitu :

1. Badan Pertanahan Nasional, tidak mempunyai basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Seharusnya tanah-tanah yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta-peta pendaftaran, sehingga apabila tanah tersebut didaftarkan lagi maka dapat diketahui tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum. Jadi, data yang ada belum sistematis meskipun sekarang sudah ada perbaikan tapi masih banyak sertifikat-sertifikat lama tidak terimpentarisir sehingga memungkinkan munculnya sertifikat ganda karna disini badan pertanahan tinggal menerima permohonan. Atau karena ketidak telitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah, disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi sehingga bertindak menyeleweng dalam artian tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya (*Wawancara Dengan Pak Amir Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tolitoli Tanggal 17 Mei 2022*).
2. Pemetaan dimana lokasi-lokasi yang sudah lama bersertifikat tersebut belum dipetakan di peta pendaftaran tanah sehingga pada saat ada bidang tanah yang baru untuk mengajukan sertifikat tidak diketahui jika sudah memiliki sertifikat sebelumnya. (*Wawancara dengan Bapak Muhammad Andika, S.Tr.Kepala Seksi Kantor Pertanahan, Pada tanggal 23 Mei 2022*).
3. Pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid. Jika ada orang yang bermohon untuk membuat surat penguasaan tanah yang kemudian diterbitkan, terus tiba-tiba karena ada orang yang niatnya tidak bagus yang datang mengaku memiliki tanah tersebut dan ingin membuat surat penguasaan tanah. Oleh pemerintah setempat dibuatkan dan terkadang mereka tidak melakukan pengukuran, tidak melakukan pengecekan lokasi apakah tanah tersebut benar tanahnya atau tanah tersebut belum terdaftar atas nama orang lain. Atau Untuk wilayah bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya sehingga lebih memudahkan bagi seseorang yang memiliki niat tidak baik untuk menggandakan sertifikatnya . Selanjutnya adanya surat bukti atau pengaduan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan, atau tidak berlaku lagi. (*Wawancara dengan Bapak Muhammad Andika, S.Tr.Kepala Seksi Kantor Pertanahan, Pada Tanggal 23 Mei 2022*).
4. Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga di ambil alih oleh orang lain dan kemudian di dimanfaatkan karna merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan atau tidak ada pemiliknya. Karna merasa sudah lama menguasai tanah itu, orang tersebut kemudian mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan menerbitkan sertifikat di atas tanah tersebut tanpa mengetahui bahwa diatas tanah itu sudah ada sertifikatnya, atau

Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah, serta Adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan lembaga Badan Pertanahan Nasional karena merasa pembuatan sertifikat baru lebih mudah dan lebih murah daripada melakukan peralihan hak atas tanah. *(Wawancara dengan Bapak Muhammad Andika, S.Tr.kepala Seksi Kantor Pertanahan, Pada Tanggal 23 Mei 2022)*

Oleh karena itu kantor pertanahan dan kelurahan saling menyalahkan satu sama lain karena dari pihak mereka yang kurang teliti dalam melakukan proses pengadmitrasian yang belum maksimal pelaksanaannya sehingga menyebabkan tanah tersebut tidak teridentifikasi. Kesalahan pengadministrasian yang dilakukan oleh oknum/kenakalan oknum petugas.Maka hal utama dalam pelayanan BPN dan Kantor kelurahan kepada masyarakat adalah terkait tertib administrasi. Terti administrasi yang dimaksud dalam hal ini berkaitan dengan subjek petugas BPN dan Kelurahan yang menjalankan tugasnya sebagaimana fungsinya dan berkaitan dengan objek tanah yang belum terdaftar dengan rapi baik di kantor kelurahan maupun di kantor pertanahan. Sertifikat ganda juga sering terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan didaerah perbatasan kota dimana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya.

Proses Penyelesaian Masalah Sertifikat Ganda

1. Proses Penyelesaian Melalui Non Litigasi

Proses penyelesaian non litigasi atau diluar pengadilan di kantor pertanahan kabupaten tolitoli. Penyelesaian secara langsung dengan mediasi biasanya dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh misalnya Kepala Desa/Lurah, Camat, ketua adat serta Kantor Pertanahan Kabupaten Tolitoli.Dalam penyelesaian sengketa pertanahan lewat mediasi, satu syaratnya adalah bahwa sengketa tersebut bukan berupa penentuan tentang kepemilikan atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa.Dengan cara mediasibersifat sederhana dan musyawarah antar-pihak terkait, sehingga hasilnya akan berupa win-win solution atau untung di kedua belah pihak.Tipe mediator yang digunakan oleh Kementerian ATR/BPN adalah Authorative Mediator. Seseorang yang termasuk dalam tipe mediator tersebut adalah pejabat yang memiliki kompetensi dan memiliki pengetahuan terhadap sengketa yang akan ditanganinya. Mediasi dilakukan di Kantor Pertanahan sebagai mediator kantor pertanahan akan membuka diskusi terkait inti permasalahan, mediator juga akan menawarkan pilihan-pilihan penyelesaian/perdamaian kepada kedua belah pihak. Mediasi menimbulkan kesepakatan atau mediasi gagal. Apabila menghasilkan kesepakatan maka, pelaksanaan kesepakatan yang sudah disepakati oleh kedua pihak termasuk ke dalam tahap pasca mediasi. Kedua belah pihak harus mengikuti kesepakatan yang sudah ditetapkan, mengingat hal tersebut telah dikuatkan atau ditetapkan oleh

hukum an dibuatkan surat perdamaian. Kemudian jika mediasi yang dilakukan gagal disarankan oleh salah satu pihak yang merasa keberatan mengajukan gugatan secara litigasi atau ke pengadilan.

2. Proses Penyelesaian Melalui Litigasi

Proses penyelesaian sengketa tanah melalui litigasi atau di pengadilan, penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui badan peradilan yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Di pengadilan pun para pihak akan dilakukan mediasi kembali, pelaksanaan mediasi paling lama 40 hari. Mediasi dapat diselenggarakan di ruang Pengadilan Tingkat Pertama, mediator hakim tidak boleh melakukan diluar pengadilan. Mediasi yang dilakukan di pengadilan mencapai kesepakatan, maka para pihak dengan bantuan mediator atau kuasa hukum wajib menyatakan secara tertulis persetujuan atas kesepakatan yang dicapai, serta mediator memeriksa kembali materi kesepakatan yang bertentangan dengan hukum atau tidak dapat dilaksanakan dengan itikad baik. Kemudian para pihak wajib menghadap hakim pada hari sidang yang ditentukan untuk mengajukan perdamaian kepada hakim untuk dikuatkan dalam bentuk akta perdamaian. Apabila mediasi tidak dihadiri oleh satu pihak yang berselisih dapat ditunda pelaksanaannya agar semua pihak hadir, apabila setelah diundang 3 kali secara patut tidak memenuhi undangan maka mediasi dianggap batal atau salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. (*Wawancara dengan Bapak Arga Febrian, SH. Hakim Pengadilan Negeri Tolitoli, Pada Tanggal 9 Juni 2022*) .

Jika mediasi yang dilakukan di Pengadilan gagal maka proses litigasi dapat dilanjutkan melalui gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan Pengadilan Negeri, Pihak yang merasa keberatan atau kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis ke PTUN berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan batal. Keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi (sertifikat ganda), aspek yang mempengaruhi hakim menentukan pilihan tindakan dalam penyelesaian suatu sengketa sertifikat ganda yaitu dari segi pembuktiannya, karena fakta dan peristiwa sebagai duduk perkara akan dapat diketahui hakim dari alat alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa. Kalau pembuktian pihak penggugat bagus gugatannya akan dikabulkan, dimana ada kalanya gugatan dikabulkan seluruhnya atau menolak sebagian lainnya. Sementara menunggu putusan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hal tersebut untuk menghindari terjadi masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berpekar. Untuk itu Pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang

berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde).

Pengadilan Tata Usaha Negara selanjutnya dapat menjatuhkan putusan pembatalan sertifikat hakmilik atas tanah yang bersangkutan, dengan isi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara mengabulkan permohonan gugatan pembatalan sertifikat yang tergugat maka putusan tersebut inkraht atau sudah memperoleh kekuatan hukum tetap terhadap sertifikat hak milik atas tanah yang dipersengketakan. Namun jika pihak penggugat dinyatakan kalah maka dapat melakukan upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PTTUN) dengan jangka waktu 14 hari jika para pihak penggugat menang atas gugatannya maka putusan banding inkraht dan berkekuatan hukum tetap, akan tetapi jika upaya hukum banding gagal para pihak dapat mengajukan lagi upaya hukum kasasi dengan jangka waktu 14 hari jika upaya kasasi menang maka putusan kasasi di Mahkamah Agung dinyatakan inkraht dan berkekuatan hukum tetap. (*Wawancara dengan Bapak Arga Fberian, SH.Hakim Pengadilan Negeri Tolitoli, Pada Tanggal 9 Juni 2022*).

Kepastian Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah Terhadap Terbitnya Sertifikat Ganda

1. Kepastian Hukum Sertifikat Ganda Di Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya intruksi yang jelas bagi pemerintah, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum. Dalam hal ini kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara melakukan pembatalan sertifikat yang tidak sah atau batal dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak milik yang sebenarnya. Perkara sertifikat ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara, karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan oleh keputusan tata usaha negara yang dibuat oleh pejabat atau badan tata usaha negara. Jadi pihak yang merasa dirugikan atau penggugat dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan untuk melakukan pembatalan sertifikat hak milik tergugat kemudian jika gugatan penggugat dikabulkan maka hasil putusan Pengadilan Tata Usaha Negara inkraht dan berkekuatan hukum tetap. Namun jika pihak penggugat gugatannya ditolak dapat melakukan upaya hukum. Oleh karena itu jika tidak dilakukan upaya hukum banding maka putusan inkraht, akan tetapi jika dilakukan upaya hukum banding maka sertifikat hak milik tidak berkekuatan hukum tetap kemudian jika tidak dilakukan kasasi maka putusan banding inkraht, dan jika dilakukan kasasi putusan kasasi inkraht sehingga kepastian hukum perkara sertifikat ganda salah satu sertifikat atau sertifikat penggugat berkekuatan hukum tetap dan sertifikat tergugat dinyatakan batal atau tidak sah. (*Wawancara dengan Bapak Arga Febrian, SH. Hakim Pengadilan Negeri Tolitoli, Pada Tanggal 9 Juni 2022*)

2. Kepastian Hukum Sertifikat Ganda Di Pengadilan Negeri

Kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah sangatlah penting bagi pemegang sertifikat tanah, karena banyak kasus atau perkara yang sering terjadi mengenai sertifikat ganda, oleh karena itu untuk mendapatkan kepastian hukum para pihak yang merasa keberatan atau kepentingannya dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Para pihak atau penggugat yang memohon pengajuan gugatan di pengadilan negeri dapat memperlihatkan saksi-saksi dan surat-surat tanda bukti hak yang diberikan berupa sertifikat hak milik atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian paling kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan oleh hakim, selama pihak lain atau yang tergugat tidak dapat membuktikannya. Berdasarkan putusan pengadilan negeri gugatan yang dimenangkan oleh pihak penggugat memiliki kepastian hukum mengikat dan meminta ke Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pembatalan sertifikat yang tidak mengikat melalui kantor pertanahan, maka kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah yang dimenangkan oleh pihak penggugat berkekuatan hukum mengikat. Akan tetapi jika penggugat kalah dalam gugatannya dapat mengajukan upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi dengan jangka waktu 14 hari jika penggugat menang maka putusan banding mengikat, akan tetapi jika upaya banding kalah pihak dapat mengajukan upaya hukum kasasi dengan jangka waktu 14 dalam upaya hukum kasasi pihak penggugat menang maka putusan kasasi mengikat, oleh karena itu, sehingga pihak penggugat dapat meminta ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui kantor pertanahan untuk melakukan pembatalan sertifikat yang tidak mengikat, maka kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah yang dimenangkan oleh pihak penggugat berkekuatan hukum. *(Wawancara dengan Bapak Arga Febrian, SH. Hakim Pengadilan Negeri Tolitoli, Pada Tanggal 9 Juni 2022)*

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Kesimpulan

Berdasarkan Hasil dan Pembahasan dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Penyebab terjadinya sertifikat ganda dikarenakan adanya unsur kesengajaan atau ketidaksengajaan dan kesalahan administrasi baik dari kantor pertanahan karena tidak teliti, tidak cermat dalam penyelidikan riwayat bidang dan pemetaan batas-batas bidang yang tidak sistematis, dari kantor kelurahan yang tidak mempunyai data-data mengenai tanah yang sudah disertifikatkan atau data yang tidak valid, maupun penyebab dari pemilik atau pemegang hak atas tanah yang tidak memberikan patok-patok batas bidang yang dikuasainya.
2. Kepastian hukum kepemilikan sertifikat hak atas tanah dimana setelah dibatalkannya sertifikat ganda yang dimiliki tergugat maka dalam putusan PTUN sertifikat yang dimenangkan oleh penggugat memiliki kepastian hukum berkekuatan hukum tetap dan kepastian hukum dalam putusan

Pengadilan Negeri gugatan yang dimenangkan oleh penggugat dapat meminta pembatalan sertifikat ke BPN melalui kantor pertanahan.

Rekomendasi

1. Sebaiknya pejabat Kantor Pertanahan lebih meningkatkan upaya pencegahan penerbitan sertifikat ganda dengan melakukan system pengadministrasian yang lebih teliti dan cermat serta dapat melakukan pengukuran dan pemetaan kembali.
2. Hendaknya dalam pendaftaran tanah dan saat pengurusan administrasi dapat dilakukan dengan teliti dan cermat agar mendapat kepastian hukum yang berkekuatan hukum tetap atas pemegang sertifikat hak milik atas tanah.

PENELITIAN LANJUTAN

Dengan melihat dampak sosial maka meneliti menyarankan untuk melakukan penelitian lanjutan tentang Jaminan kepastian hukum atas tanah yang dimiliki, Pengaruh Jual dan Beli tanah sebagai acuan proses Penguasaan atas tanah. Dan Mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih kami haturkan kepada :

1. Kepala Pertanahan Kabupaten Tolitoli beserta staf
2. Kepala Pengadilan Negeri Tolitoli beserta staf
3. Kepala Kelurahan Baru beserta Staf
4. Warda Said, SH.,MH, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Madako Tolitoli.
5. Abd. Razak Musahib, SH.,MH.,CMMP, Selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Madako Tolitoli
6. Seluruh dosen yang ada di Fakultas Hukum Universitas Madako Tolitoli
7. Hasmia, SH, selaku staf Fakultas Hukum

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Ali Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustaka Jakarta
- Ahmad Ali Chomzah, 2002, *Seri Hukum Pertanahan I- Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertifikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka Jakarta
- A.M. Lutfiyansyah, Yunita Reykasari (2021). *Akibat Hukum Dikeluarkannya Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*
<http://repository.unmuhsember.ac.id/11874/1/I.%20ARTIKEL.pdf>
- Andrian Sutedi, 2009, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Pradnya Paramita Jakarta
- Andrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika Jakarta
- Anggiat Perdamean Parsaulian, Sudjito, 2019. *Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik atas Tanah di Kota Banjarbaru (Putusan nomor:*

- 24/G/2014/PTUN.BJM). *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume 5 Nomor 1 Tahun 2019.
<https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/JB/article/view/324>
- Badan Pertanahan Nasional, 2005, *Jaminan UUPA Bagi Pendayagunaan Tanah*, Biro Hukum dan Humas Jakarta
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan Jakarta
- Darwis Anatami, 2017. *Tanggung jawab siapa, bila Terjadi sertifikat ganda atas Sebidang tanah*, *Jurnal Hukum Samudra Keadialan*, Volume 12, Nomor 1, Januari-Juni 2017. <https://media.neliti.com/media/publications/240380-tanggung-jawab-siapa-bila-terjadi-sertif-dc64e88e.pdf>
- Effendie Perangin, 2008, *Pendaftaran Tanah*, Raja Grafindo Jakarta
- Effendi Perangin, 1996, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hakatas Tanah*, Raja Grafindo Jakarta
- Ida Santi, 2017, *Masalah Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Terdaftar Dan Memiliki Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Timur*. *Jurnal Of Low*, Volume 5 Nomor 1 Tahun 2017
<http://ejurnal.untag-smd.ac.id/index.php/DD/article/view/3576>
- John M Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, Gramedia Jakarta
- Kuswanto Kus, Akhmad Khisni, 2017, *'Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus'*, *International Journal*, Volume 1 Nomor 4 Tahun 2017
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1596>
- Mudakir Iskandar Syah, 2014. *Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan*. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 4 Nomor 2 tahun 2014.
<https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/view/97>
- Nurjannah Tika, 2016. *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)*. *Jurnal Toomalebbi*, Volume 3 Nomor 2 tahun 2016.
<https://ojs.unm.ac.id/tomalebbi/article/view/2057>
- Urip Santoso, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Jakarta
- Urip santoso, 2010. *Hukum Agraria dan Hak atas Tanah*, Kencana Jakarta
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997.
- Ridho Afriandey, 2020. *Problematika Hak Milik Atas Tanah*. <https://www.pacilegon.go.id/artikel/253-problematika-hak-milik-atas-tanah>

- Tunardy, W. (2013, 12 19). Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah. Retrieved 12 3, 2016, from Jurnal Hukum: <http://www.jurnalhukum.com/sistem-publikasi-dalam-pendaftarantanah>
- Zulkharnain, D. (2013). Bentuk Penyelesaian terhadap Sertifikat Ganda (Overlapping) antara Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional. *Journal of UPN Jatim* , 1-38.