



Perlindungan Hukum Untuk Pemegang Hak Atas Tanah Dengan Kasus Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional

Legal Protection for Land Right Holders in Case of Multiple Certificates of Land in The National Land Agency

Sejahtera Imanuel Ginting & Idham *

Program Studi Magister Hukum, Pascasarjana Universitas Medan Area, Indonesia
Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Indonesia

Abstrak

Pemakaian tanah tidak ada hak dilarang. Oleh sebab itu, harus ada penerbitan sertifikat hak atas tanah. Namun, pada prakteknya, masih ada peredaran hak atas tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan salah satunya yaitu beredarnya kasus tumpang tindih kepemilikan dari sebidang tanah di masyarakat. Penerbitan lahan ganda oleh kantor pertanahan mengakibatkan sertifikat tanah ganda, yang bertentangan dengan hak atas tanah yang dikuasai oleh orang perseorangan dan asas kepastian hukum, badan hukum atau institusi. Pasal ini membahas mengenai bentuk perlindungan dan upaya hukum bagi pemegang tanah, hak-hak tentang beberapa sengketa sertifikat. Berdasarkan kajian, dalam praktiknya, hukum perlindungan pemegang hak atas tanah diatur pada pasal 32 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah bahwa usaha hukum penyelesaian sengketa tanah yang dapat diambil oleh pemegang hak atas tanah ganda yang dirugikan dapat menempuh jalur di luar pengadilan/non litigasi dan jalur peradilan/litigasi. Artikel ini diakhiri dengan saran untuk pembaruan nyata dari birokrasi Badan Pertanahan Nasional dan peningkatan mutu sumber daya manusia dan harus mengetahui terlebih dulu status hak milik atas tanah bila terjadi transaksi dalam hal pengalihan hak milik atas tanah agar tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Sengketa Tanah, Sertifikat Ganda

Abstract

Use of land without rights is prohibited. Therefore, there must be the issuance of a certificate of land rights. However, in practice, there is still circulation of land rights that are not in accordance with the provisions of the legislation and one of them is the circulation of cases of overlapping ownership of a plot of land in the community. The issuance of multiple lands by the land office results in dual land certificates, which contradicts land rights controlled by individuals and the principle of legal certainty, legal entities or institutions. This article discusses the forms of protection and legal remedies for land holders, rights regarding several certificate disputes. Based on the study, in practice, the law on the protection of land rights holders is regulated in Article 32 of Government Regulation number 24 of 1997 concerning Land Registration that legal efforts to settle land disputes that can be taken by holders of dual land rights who are harmed can take an out of court/non-judicial route. litigation and litigation/litigation. This article ends with suggestions for real reforms from the bureaucracy of the National Defense Agency and improving the quality of human resources and must know in advance the status of land ownership rights in the event of a transaction in terms of the transfer of land ownership rights so as not to cause problems in the future.

Keywords: Legal protection, land disputes, dual certificates

How to Cite: Ginting, S.I. & Idham. (2021). Perlindungan Hukum Untuk Pemegang Hak Atas Tanah Dengan Kasus Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional. ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum, 3(2) 2021: 188-202

*E-mail: Sejahteraimanuel@gmail.com

ISSN 2550-1305 (Online)



PENDAHULUAN

Dalam sistem hukum Nasional seperti halnya dengan hukum tanah, maka harus searah dengan konstitusi yang berlaku di negara kita yaitu UUD 1945. Pasal 33 ayat(3) Undang-undang Dasar tahun 1945, yang menyatakan bahwa : “bumi, air dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya, yang penguasaannya disampaikan kepada negara Republik Indonesia, harus digunakan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.”

Undang-undang pokok agraria berpijak pada suatu prinsip bahwa untuk menuju cita-cita yang diamanahkan oleh pasal 33 ayat(3) UUD tahun 1945 itu tidak harus dan tidak pada tempatnya apabila negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh bangsa Indonesia menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas bumi, air dan kekayaan alam lainnya, tetapi yang tepat adalah negara sebagai badan penguasa begitujuga pengertian yang harus dimengerti oleh pelaksana kekuasaan negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat mengenai arti kata negara dalam ketentuan pasal 2 ayat (1) UUPA, yang mengatakan bahwa (Hutagalung, 2005): “Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang tersimpan di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara”.

Hukum tanah nasional yang ketetapan dasarnya ada di dalam Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 merupakan landasan dan dasar hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang lain dan badan hukum dalam rangka memenuhi keperluannya, untuk bisnis maupun pembangunan. Oleh sebab itu keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu berasal dari hak bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat(1) Undang-Undang Pokok Agraria, dan masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional tersebut melingkupi hak bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat(1), dan hak menguasai negara pasal 2 ayat(1) dan (2) UU Pokok Agraria, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah yaitu hak primer dan hak sekunder serta hak jaminan atas tanah (Basuki).

Adapun prosedur yang bisa digunakan untuk mendapatkan hak atas tanah tergantung pada status tanah yang tersedia adalah, tanah hak atau tanah negara. Kalau lahan yang tersedia berstatus tanah negara, prosedur yang harus digunakan untuk memperoleh lahan tersebut adalah melalui permohonan hak. Apabila tanah yang ada berstatus tanah hak berupa hak-hak primer, maka cara yang dapat digunakan untuk mendapatkan tanah tersebut di antaranya adalah melalui, pemindahan hak berupa hibah, jual-beli, tukar menukar. Tiap hak atas tanah yang didapatkan dengan acara permohonan hak wajib didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan yang dahulu disebut kantor agraria di setiap Kabupaten atau Kotamadya (Basuki).

Selain itu dalam berjumpa dengan kasus-kasus nyata diperlukan juga terlaksananya pendaftaran tanah agar dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang mempunyai keperluan, seperti calon penjual dan calon pembeli, untuk mendapatkan keterangan yang dibutuhkan mengenai tanah yang menjadi objek tindakan hukum yang akan dilakukan, serta untuk pemerintah yang melaksanakan kebijaksanaan pertanahan. Sehubungan dengan itu Undang-undang no.5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, dalam pasal 19 menugaskan dilaksanakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum atas pemilikan tanah. Pendaftaran tanah tersebut selanjutnya diatur lebih lanjut dengan PP No.10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang hingga saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia (Saleh, & Kamello, 2014; Perdana, 2014; Nainggolan, 2016; Widjaja et al., 2020; Hidayani, & Pohan, 2020; Lora, & Mathon, 2021; Simbolon.. 2017).

Manfaat menjamin kepastian hukum di bidang pemilikan tanah dan penguasaan memiliki faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat disia-siakan. Dari pengalaman dimasa lalu ada banyak sengketa tanah yang muncul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang

tanah yang tidak benar. Oleh karena nya, masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berukuran besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak bisa diabaikan dan merupakan bagian yang penting, perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah namun juga dalam pengajian data perusahaan atau pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut (Pulungan, & Muazzul, 2017; Rafiqi, 2019; Wirawan, 2019; Chayadi, 2020; Ambat et al., 2020; Masyhuri et al., 2021; Raja Guk-Guk, et al., 2021; Lumban Tobing, et al., 2021).

Sertipikat yaitu surat tanda bukti hak yang sangat berguna dan berfungsi sebagai alat bukti yang menerangkan tanah ini telah diaktivasi oleh negara. Dengan dilakukan aktivasi yang kemudian diberikan buktinya kepada orang yang mengaktifkannya tersebut. Sertifikat atau bukti yaitu milik seseorang sesuai dengan yang tertera di dalam sertipikat tersebut. Jadi untuk si pemilik tanah, sertipikat merupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian hak miliknya, karena dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan sah secara hukum. Hukum melindungi yang memegang sertipikat tersebut dan lebih kuat jika pemegang itu adalah yang namanya tersebut ada dalam sertipikat. Sehingga apabila yang memegang sertipikat itu belum atas nama si pemegang yang seharusnya, maka perlu dilakukan balik nama kepada yang memegangnya, sehingga jauh dari gangguan pihak lain. Jika terjadi sengketa terhadap bidang tanah tersebut, maka si pemilik sertipikat tanah yang ditangannyalah yang digunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu miliknya. Surat tanda sertipikat atau bukti hak tanah itu dapat berguna menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat, misalnya jika sertipikat tersebut digunakan sebagai jaminan. Sebab yang namanya sertipikat hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh negara atas dasar Undang-Undang (Lubis dan Lubis, 2008).

Meskipun manfaat utama sertipikat hak atas tanah bisa sebagai alat bukti, namun sertipikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah, hak atas tanah seseorang masih bisa dibuktikan dengan alat bukti lain. Sertipikat sebagai alat bukti sangat penting misalnya di dalam hal perbuatan hukum pemindahan hak yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak, yang berupa jual - beli tanah, hibah atau hibah wasiat, tukar menukar dan sebagainya.

Oleh sebab itu, tanah sebagai komponen dari urusan pemerintah di daerah dan menyangkut tujuan hidup orang banyak, dalam hal ini di tangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Karena tanah merupakan, suatu kebutuhan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena bukan hanya pada waktu ia masih hidup sebagai tempat tinggalnya atau tempat untuk mencari kebutuhan lainnya, namun juga matinya pun ia tetap masih memerlukan tanah. Kepentingan tersebut meperlihatkan bahwa masalah tanah merupakan masalah utama bagi setiap orang. Melonjaknya jumlah penduduk yang tidak terkendali, sehingga membutuhkan akan tanah semakin bertambah pula. Sebab itu wajar abila orang berusaha untuk mendapatkan/memperoleh tanah tersebut dengan jalan jual beli dengan pemilik tanah, melalui pejabat yang ditunjuk oleh Undang-Undang atau dengan jalan lain diluar prosedur Undang-Undang.

Kisah dari kasus sengketa sertifikat ganda tersebut yakni tanah pekarangan milik tuan A dan ibu B yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) suatu desa dengan salah satu tetangganya yang merupakan tanah pekarangan milik tuan Mohamad roekan tercatat di sertipikat Hak Milik Desa atas nama Bapak C seluas 300 m² (tiga ratus meter persegi). Berdasarkan gambaran perkara tersebut, sertipikat obyek sengketa tersebut dijelaskan dengan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka penelitian ini diangkat menjadi judul penelitian Perlindungan hukum bagi

pemegang Hak atas tanah dalam kasus sertifikat ganda Atas sebidang tanah di Badan Pertanahan Nasional.

METODE PENELITIAN

Metode Yuridis normatif adalah metode yang digunakan dalam penulisan ini yang memfokuskan penelitian terhadap data kepustakaan atau yang biasa disebut data sekunder, dan mencoba untuk mendaftarkan dan mengkaji norma dan asas-asas hukum yang ada di dalam kitab Undang-Undang, dan beberapa peraturan per Undang-Undangan, kemudian mengusut bagaimana pelaksanaan dari ketentuan-ketentuan tersebut di lapangan dan akibatnya bagi masyarakat. Penekanan penelitian ini yaitu bersifat deskriptif analitis, sebab mempunyai tujuan untuk memberi gambaran mengenai fakta-fakta disertai kajian yang akurat mengenai peraturan perUndang-Undangan yang berlaku dan praktek mengenai sebab terjadinya sertipikat hak atas tanah bisa menjadi ganda, yang dapat diberikan solusi atas permasalahan. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data yang lebih mengutamakan pada data sekunder yang bersifat publik. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini berupa bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perUndang-Undangan yang berhubungan dengan tema pembahasan penelitian ini, yaitu Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 mengenai Pendaftaran tanah, serta ketentuan lain yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Bahan hukum sekunder yaitu menggunakan buku, Artikel ilmiah, majalah hukum yang terkait dengan permasalahan. Metode kualitatif yang digunakan dalam analisis data dalam penelitian ini maksudnya adalah untuk memberikan pengertian dan pemahaman mengenai sebab terbitnya sertifikat hak atas tanah menjadi ganda serta penyelesaian hukumnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Konflik Hukum Sertifikat Tanah

Saat ini tanah sudah memasuki kepada persoalan sosial yang saling berhubungan dan membutuhkan penyelesaian dengan pendekatan yang menyeluruh. Perkembangan substansi dan sifat kasus sengketa pertanahan bukan saja hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, namun kesulitan akan tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia (Isnur, 2012).

Pendaftaran atas tanah harus dilakukan sesuai dengan mekanisme yang sudah diatur oleh peraturan perundang-undangan. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 1 ayat (1) yang mengatakan bahwa: "pendaftaran tanah yaitu hubungan pekerjaan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, teratur dan berkepanjangan, meliputi pengumpulan, pembukuan, pengelolaan, 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 sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang telah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebaninya."

Pendaftaran Tanah adalah suatu hubungan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Sehingga dikatakan jika pendaftaran tanah merupakan cara administrasi yang merupakan suatu kekuasaan dari kantor pertanahan untuk memberikan sebuah sertifikat sebagai salah satu tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah. Maka dari itu, dapat diberikan kesimpulan jika pendaftaran tanah merupakan salah satu alat untuk pemerintah melakukan pencatatan dari hak

suatu tanah. Pencatatan ini wajib dibutuhkan agar semua tanah yang ada di wilayah Republik Indonesia jelas kepunyaanya, tidak menjadi tanah terlantar dan tidak terjadi kekacauan dalam hal penguasaan hak atas tanah.

Untuk menjamibertanggung jawab atas kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah negara RI yang meliputi :

- 1) Pengukuran, Pemetaan, dan Pembukuan tanah.
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan Mendapatkan hak-hak tersebut.
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti berupa sertifikat yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Untuk cara membuat sertipikat bagi tanah yang belum bersertipikat untuk pertama kalinya yaitu sebagai berikut : (<https://m.hukumonline.com>)

1. Sertipikat wakaf bagi tanah yang belum terdaftar dasar hukumnya :

- 1) Undang-Undang no.5 tahun 1960 mengenai Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- 2) Peraturan Pemerintah no.24 tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
- 4) Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 tentang tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
- 5) Surat edaran kepala Badan Pertanahan Nasional no.600-1900 tanggal 31 Juli 2003.

Persyaratannya :

- 1) Surat permohonan
- 2) Identitas diri (fotocopy KTP beserta KK yang masih berlaku dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang)
- 3) Identitas diri nadzir (fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang)
- 4) Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan
- 5) Bukti perolehan kepemilikan tanah disertai:
 - a. pernyataan pemohon bahwa telah menguasai secara fisik selama 20 tahun terus menerus
 - b. keterangan Kepala Desa/Lurah dengan saksi 2 orang tetua adat atau penduduk setempat yang membenarkan penguasaan tanah tersebut.
- 6) Akta Ikrar wakaf
- 7) Surat pengesahan nadzir
- 8) Foto copy SPPT PBB tahun berjalan

Biaya dan Waktu

- 1) Rp. 25.000 / bidang (diluar biaya pengukuran dan pemetaan untuk sporadik).
- 2) 120 hari
- 3) 1 (satu) hari kerja = 8(delapan) jam.

2. **Pendaftaran pertama kali konversi – Sistematis**

Dasar hukum :

1. Undang-Undang no.5 tahun 1960 mengenai peraturan pokok-pokok agraria (UUPA).
2. Peraturan Pemerintah no.24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional no.3 tahun 1997 mengenai ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah no.24 tahun 1997.
4. Peraturan Pemerintah no.46 tahun 2002 mengenai tarif atas Jenis penerimaan negara bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
5. Surat edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional no.600-1900 tanggal 31 Juli 2003.

Persyaratan :

1. surat permohonan dan surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan.

2. Identitas diri pemohon dan atau kuasanya berupa fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
 3. Bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang berhubungan, yaitu:
 - a. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang berhubungan, atau
 - b. Sertipikat hak milik yang dikeluarkan berdasarkan PMA No. 9/1959, atau
 - c. Surat Keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau pun dari berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi sudah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
 - d. Petuk pajak bumi atau *Landrente*, girik, pipil, kekitir dan *verponding* Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10/1961, atau
 - e. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang diberikan tanda kesaksian oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau keluar.
 - f. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - g. surat ikrar wakaf atau akta ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP no.28 tahun 1977 dengan beserta alas hak yang diwakafkan, atau
 - h. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang memiliki wewenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - i. Surat penunjukan atau pembelian tanah kaveling pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah daerah, atau
 - j. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - k. Banyak bentuk alat bukti tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA.
 - l. Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum berlakunya UUPA.
4. Surat Pernyataan Tdk Dalam Sengketa diketahui Kades/Lurah dan 2 Saksi dari tetua adat / penduduk setempat.
5. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan.

Biaya dan Waktu

- 1) Sesuai PP 46/2002 dan SE Ka. BPN No.600-1900 tanggal 31 Juli 2003 (diluar biaya pengukuran dan pemetaan untuk sporadik)
- 2) Waktu yang diberikan adalah 90 hari/100 bidang.
- 3) 1(satu) hari kerja adalah 8(delapan) jam.

3. Pendaftaran Tanah Pertama Kali Konversi – Sporadik

Dasar Hukum :

1. Undang-Undang no. 5 tahun 1960 mengenai Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
2. Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional no. 3 tahun 1997 mengenai ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah no. 24 tahun 1997.
4. Peraturan Pemerintah no.46 tahun 2002 mengenai tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada badan pertanahan nasional.
5. Surat edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional no.600-1900 tanggal 31 Juli 2003.

Persyaratan :

1. Surat permohonan dan surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan
2. Identitas diri para pemilik tanah atau pemohon (dilegalisir oleh pejabat yang mempunyai wewenang) dan atau kuasanya (bagi perorangan: fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku atau bagi badan hukum berupa fotocopy akta pendirian perseroan dan perubahannya, serta dilegalisir oleh pejabat yang mempunyai wewenang)
3. Bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang berkaitan, yaitu:
 - a. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan, atau
 - b. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA no. 9/1959, atau
 - c. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang mempunyai wewenang, baik sebelum ataupun setelah berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, namun sudah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
 - d. Petuk Pajak Bumi atau Landrente, pipil, girik, kikitir dan verponding Indonesia sebelum berlakunya PP no.10/1961, atau
 - e. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang diberikan tanda kesaksian oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - f. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - g. Akta ikrar wakaf atau akta pengganti ikrar wakaf atau surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau setelah mulai dilaksanakan PP No. 28/1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
 - h. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - i. Surat penunjukan atau pembelian tanah kaveling pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah daerah, atau
 - j. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan pajak bumi dan bangunan dengan beserta alas hak yang dialihkan dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, atau
 - k. Banyak bentuk alat bukti tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA, atau
 - l. Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA yang dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang, atau
4. Bukti lainnya, jika tidak ada surat bukti kepemilikan berupa surat pernyataan penguasaan fisik lebih dari 20 thn secara berkepanjangan dan surat keterangan Kades atau Lurah disaksikan oleh 2 org tertua adat atau penduduk setempat.
5. Surat pernyataan telah memasang tanda batas
6. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan.
7. Fotocopy SK izin lokasi dan sket lokasi ,apabila pemohon adalah Badan Hukum.

Persyaratan tanda batas, bentuk dan ukuran luas di bawah 10Ha:

- 1) Pipa besi dengan panjang 100cm dan bergaris tengah 5cm, atau pipa paralon diisi beton dengan panjang 100cm dan bergaris tengah 5cm.

- 2) Kayu besi, bengkirai, jati, atau kayu lainnya yang kuat dengan panjang 100cm dan bergaris tengah 7.5cm, atau
- 3) Tugu dari batu bata atau batako dilapisi semen 0.20m X 0.20m dan tinggi 0.40 m, atau
- 4) Tugu dari beton, batu kali atau granit 0.10m² dan tinggi 0,5m, atau tembok-tembok atau pagar besi atau beton atau kayu.

Biaya dan Waktu

- 1) Rp.25.000 / bidang dai ini diluar biaya pengukuran dan pemetaan untuk sporadik.
- 2) 120 hari
- 3) 1 (satu) hari kerja adalah 8 (delapan) jam.

4. **Pendaftaran tanah pertama kali pengakuan dan penegasan hak - sporadic dasar hukum:**

- 1) Undang-Undang no.5 tahun 1960 mengenai peraturan pokok-pokok agraria (UUPA).
- 2) Peraturan Pemerintah no.24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah.
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional no.3 tahun 1997 mengenai ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah no.24 tahun 1997.
- 4) Peraturan Pemerintah no.46 tahun 2002 mengenai tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
- 5) Surat edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional no.600-1900 tanggal 31 Juli 2003.

Persyaratan:

- 1) Surat permohonan dan surat kuasa, apabila permohonannya dikuasakan
- 2) Identitas diri para pemilik tanah atau pemohon yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang dan atau kuasanya jika untuk perseorangan: fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku atau untuk Badan Hukum adalah berupa fotocopy akte pendirian Perseroan dan perubahannya, serta dilegalisir oleh pejabat yang berwenang)
- 3) Bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan, yaitu:
 - a. Surat tanda bukti hak milik yang dikeluarkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan, atau
 - b. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA no.9 tahun 1959, atau
 - c. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang mempunyai wewenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang telah diberikan, tetapi sudah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
 - d. Petuk Pajak Bumi atau Landrente, girik, pipil, kikitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP no.10/1961, atau
 - e. Akta evakuasi hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - f. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - g. Akta ikrar wakaf atau akta pengganti ikrar wakaf atau surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No. 28/1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
 - h. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - i. Surat penunjukan atau pembelian tanah kaveling pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah daerah, atau
 - j. Surat kejelasan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan beserta alas hak yang dialihkan dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang), atau
 - k. Banyak bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan konversi UUPA, atau
 - l. Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA untuk dilegalisir oleh pejabat yang mempunyai wewenang, atau

- 4) Bukti lainnya, jika tidak ada surat bukti kepemilikan berupa surat pernyataan penguasaan fisik lebih dari 20 tahun secara berkelanjutan dan surat keterangan Kades atau Lurah disaksikan oleh 2 org tetua adat atau penduduk setempat.
 - a. Surat pernyataan telah memasang tanda batas.
 - b. fotocopy SPPT PBB tahun berjalan
 - c. fotocopy SK izin lokasi dan sket lokasi apabila pemohon adalah badan hukum.

Persyaratan tanda batas, bentuk dan ukuran luas di bawah 10Ha:

- 1) Pipa besi yang panjangnya 100cm dan bergaris tengah 5cm, atau pipa paralon diisi beton, panjang 100cm dan bergaris tengah 5cm
- 2) Kayu besi, bengkirai, jati, atau kayu lainnya yang kuat, panjang 100cm dan bergaris tengah 7.5cm, atau
- 3) Tugu dari batu bata atau batako dilapisi semen 0.20m X 0.20m tinggi 0.40m, atau
- 4) Tugu dari beton, batu kali atau granit 0.10m² dan tinggi 0,5m, atau tembok-tembok atau pagar besi atau beton atau kayu.

Biaya dan Waktu

- 1) Rp.25.000/bidang, ini diluar biaya pengukuran dan pemetaan untuk sporadik.
- 2) 120 hari
- 3) 1(satu) hari kerja adalah 8(delapan) jam.

Pemohon melengkapi semua persyaratan yang diminta oleh Badan Pertanahan Nasional. kemudian pihak pemohon atau PPAT mendaftarkan ke loket BPN dan membayar biaya, yang menunjuk pada PP no.46 tahun 2002 mengenai tarif dan biaya pendaftaran tanah. Pemohon atau PPAT menunggu BPN untuk pengukuran tanah, jika ada pengalihan hak maka beserta akta yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak berdasarkan peta bidang yang sudah keluar, tetapi apabila tidak ada peralihan hak maka langsung untuk diproses pembuatan sertipikatnya di BPN dalam jangka waktu lebih dari 8(delapan) bulan sertipikat sudah selesai diproses dan bisa diambil di kantor Badan Pertanahan Nasional. Sertipikat sudah jadi rangkap dua berupa satu rangkap disimpan di kantor BPN sebagai buku tanah, dan satu rangkap dipegang seseorang sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan. Salinan buku tanah tercantum data lengkap mengenai tanah, meliputi data fisik maupun data yuridis (<https://www.cermati.com>).

Alasan Terjadinya Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah di BPN

Kurangnya keterbukaan dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah, disertain kurang keterbukaan informasi yang tersedia di masyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa tanah. Hal ini yang menyebabkan terfokusnya penguasaan dan pemilikan tanah dalam hal luasan di pedesaan dan atau jumlah bidang tanah di perkotaan, hanya pada sebagian kecil masyarakat. Dilain sisi pembuatan sertifikat tanah terlihat masih mengarah kepada akses permintaan, yang jauh melewati sisi penawaran, meskipun proyek-proyek administrasi pertanahan seperti prona dan proyek adjukasi relatif berhasil mencapai tujuannya. Apabila dipahami, permasalahan pertanahan yang terjadi selama ini berukuran luas, baik permasalahan secara horizontal maupun permasalahan secara vertikal. Permasalahan vertikal yang paling sering terlihat adalah antara masyarakat dengan pemerintah atau perusahaan milik negara dengan perusahaan milik swasta. Misalnya salah satu kasus yang terbaru saat ini adalah kasus sertifikat ganda atau tumpang tindih hak atas sebidang tanah.

Pasal lainnya dari sengketa pertanahan yaitu nilai ekonomis tanah yang cukup tinggi dan tanah merupakan status sosial dan simbol eksistensi ditengah masyarakat sehingga mengakibatkan timbulnya permasalahan pertanahan yang vertikal dan horizontal itu. Arti dan nilai tanah yang demikian strategis dan istimewa mengajak setiap orang untuk memiliki, merawat dan menjaga tanahnya dengan baik, abila perlu mempertahankannya sekuat tenaga sampai sekuat tenaga. Dasar permasalahan dan sengketa pertanahan yang bersifat lebih dari satu tidak dapat dilihat sebagai persoalan hukum saja, tetapi juga berhubungan dengan faktor-faktor lain yang non hukum, antara lain adalah lemahnya regulasi sertifikasi tanah yang belum mencapai 50%.

Tumpang tindihnya pengeluaran suatu keputusan dari dinas-dinas yang berhubungan langsung dengan pertanahan juga merupakan salah satu aspek timbulnya sengketa pertanahan. Salah satu yang menjadi penyebab terjadinya sengketa dan sertifikat tanah yang sering kali kita lupakan adalah, bencana alam yang menyebabkan surat-surat bukti hak atas tanah hilang ataupun rusak. Keadaan seperti itu mempersulit bagi Badan Pertanahan Nasional untuk mengeluarkan sertifikat baru atas tanah tersebut.

Terjadinya sertifikat-sertifikat ganda itu secara tidak langsung telah memberikan peluang untuk terjadinya pelanggaran hukum seperti penyalahgunaan sertipikat, sertifikat palsu, sertifikat ganda dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern. Faktor intern adalah sebagai berikut :

1. Faktor Intern :

- a. Tidak dikerjakannya ketentuan dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya secara konsisten, konsekuen dan bertanggungjawab selain masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi tanpa mempedulikan hak orang lain.
- b. Kurang berfungsinya Aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk melakukan tindakan menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai dengan sumpah jabatannya.
- c. Ketidak telitian pejabat kantor pertanahan dalam mengeluarkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diperiksa dengan teliti yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan seperti yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Faktor Ekstern yang dimaksud adalah sebagai berikut :

- a. Masyarakat masih banyak ygang belum mengetahui Undang-Undang dan peraturan mengenai pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah.
- b. ketersediaan tanah tidak sebanding dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah.
- c. Pembangunan yang mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin melonjak sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian, mengakibatkan harga tanah melonjak.

Dikeluarkannya sertifikat ganda akibat dari tidak validnya data base pada kantor BPN, jika data yang ada telah akurat dan valid sudah pasti tidak mungkin bisa dikeluarkan sertifikat yang kedua dan seterusnya. Sertifikat ganda atas tanah adalah sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, dan bisa diterbitkannya ini akibat adanya kesalahan pendataan pada tingkat awal. Data tingkat awal pertanahan di BPN tidak lengkap, karena begitu ada pemilik tanah mengajukan permohonan pembuatan sertifikat, semestinyanya berkenaan dengan data yang ada. Namun dikarenakan data yang awal tidak lengkap, tidak ada pembanding data, maka permohonan sertifikat dengan data yang dibawa oleh pemohon bisa dianggap lengkap, kemudian setelah data pemohon dianggap lengkap maka proses pembuatan sertifikat bisa diterbitkan.

Motif Penggandaan sertipikat tanah adalah sebagai berikut :

Sejahtera Imanuel Ginting & Idham, Perlindungan Hukum Untuk Pemegang Hak Atas Tanah Dengan Kasus Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional

1. Tidak terqualifikasinya masyarakat mengenai arti dan manfaat dari sertifikat tanah itu sendiri, bahkan isi dan bentuk dari sertifikat itu tersendiri masih banyak masyarakat belum mengenalnya.
2. Proses pembuatan sertifikat kedua dan seterusnya masih dianggap tebang pilih. Pihak Kantor pemeroses lebih mengutamakan bukti administratif, padahal harus diketahui bahwa bukti administratif yang non otentik, banyak kelemahannya.
3. Proses pembuatan sertifikat selama ini masih dianggap sukar dan berbelit-belit, membutuhkan biaya cukup tinggi. Hal ini yang mengakibatkan masyarakat tidak mau untuk mengurus sertifikat atas tanahnya.
4. Menghindari pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau yang biasa disingkat dengan BPHTB, sesuai ketentuan PP no.24 tahun 1997 mengenai bidang tanah yang perolehannya sebelum 24 Oktober tahun 1997 diproses melalui pengakuan dan penegasan hak, sehingga tidak perlu dibuatkan akta PPAT, dan dibebaskan dari pajak BPHTB dan SSB pajak penghasilan. penetapan mengenai akta PPAT yang telah ditandatangani oleh PPAT harus dalam jangka waktu maksimal 7 hari sudah harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan, menyebabkan tanggal akta dibuat pada saat terjadi transaksi, dan sebelum PPAT menandatangani akta PPAT pajak BPHTB dan SSB pajak penghasilan sudah harus disetorkan kepada negara melalui bank yang ditunjuk, sehingga dengan terpaksa pemilik tanah tidak dapat menghindar dari kewajiban membayar pajak. Jika sebidang tanah tersebut didaftarkan melalui pendaftaran pertama kali maka dengan bantuan saksi dan legalitas perangkat Desa atau Kelurahan dapat dibuat seakan-akan transaksi atau perolehan tanahnya terjadi sebelum 24 Oktober 1997.
5. Adanya niat yang tidak baik dari pihak tertentu untuk menggandakan sertifikat tanah, dengan harapan dapat mendatangkan keuntungan secara ekonomis, diantaranya untuk menjadi jaminan hutang ke bank.
6. Apabila sertipikatnya hilang, maka pihak yang berhak atas sertipikat harus :
 - a) Bersumpah, jika sertifikatnya benar-benar telah hilang.
 - b) Mengumumkan dimedia setempat sebanyak 2 kali dengan dua media yang berbeda,
 - c) Mengumumkan di lembaran Negara Arsip Nasional sebanyak 2 kali,
 - d) Jika setelah 2 bulan tidak ada pihak yang keberatan, selanjutnya dibuatkan sertifikat pengganti.

Dan biaya pengumuman pada media setempat dan lembaran negara saat ini bisa dikatakan mahal. Jika sertifikat yang dibuat melauai proses pendaftaran pertama kali jadi dan di kemudian hari sertifikat yang hilang tersebut ketemu dan muncul kembali, maka bisa dikatakan sertifikat tersebut menjadi atau

ganda.

7. Biaya pendafran sertipikat untuk pertama kali lebih murah daripada pendaftaran peralihan hak. Sebenarnya biaya yang masuk di kantor pertanahan lebih mahal biaya pendaftaran sertifikat pertama kali akan tetapi pada kegiatan pendaftaran peralihan hak biaya pembuatan akta PPAT, pajak SSB, pajak BPHTB, pajak penghasilan sangat mahal sehingga sangat memberatkan pemohon sertifikat, dapat dibayangkan jika harga tanah mencapai 1 milyar, maka biaya untuk peralihan haknya bisa mencapai 100 juta rupiah (<http://Hanyarepost.blogspot.com>, 2011).

Upaya Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda

Untuk mengetahui kebenaran kedua sertifikat, bisa mendatangi kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada untuk membuktikan kebenaran dari masing-masing sertifikat. Hak dari informasi ini sudah dijamin oleh pasal 34 ayat(1) Peraturan Pemerintah no.24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah:

“setiap orang yang mempunyai kepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.”

Dari keterangan tersebut, kamu dapat memastikan apakah kedua sertifikat tersebut tercatat di kantor pertanahan atau tidak. Dalam hal ditemukannya salah satu sertifikat tidak tercatat di kantor pertanahan, dapat diduga pihak pemegang sertifikat tersebut melakukan pemakaian akta autentik palsu atau pemalsuan yang diatur dalam pasal 264 ayat(1) angka 1 dan ayat(2) KUHP:

“pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap akta-akta otentik.”

Pasal 264 ayat(2) KUHP

“diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, apabila pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.”

Menurut R. Soesilo dalam buku KUHP serta komentar-komentarnya lengkap pasal demi pasal, surat yang dipalsukan itu harus surat yang salah satunya, dapat menerbitkan suatu hak. Sementara akta otentik yang dimaksud yaitu akta yang dibuat di hadapan seorang notaris, pegawai pencatat jiwa, dan sebagainya. Apabila dalam kasus tumpang tindih sertifikat hak atas tanah yang Anda tanyakan terdapat dugaan pemalsuan sertifikat hak atas tanah, hal ini bisa dilaporkan ke pihak kepolisian atas dasar dugaan tindak pidana pemalsuan akta otentik (R. Soesilo, 1991).

Penyelesaian Sengketa Melalui Kantor Pertanahan :

Jika kedua sertipikat tersebut tercatat di kantor pertanahan, maka bisa memberikan pengaduan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana yang diatur dalam pasal 6 ayat(1) dan (2) PerMen Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional no.11 tahun 2016 mengenai penyelesaian kasus pertanahan (“Permen ATR/BPN 11/2016”). Pelaporan minimal berisi identitas pengadu dan uraian singkat kasus serta harus disertakan lampiran dengan fotokopi identitas pelapor, fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa jika dikuasakan, serta data pendukung atau bukti-bukti yang berhubungan dengan pelaporan berdasarkan Permen ATR/BPN 11/2016 pasal 6 ayat(4) dan (5).

Plaporan akan diproses dengan dilakukannya pengumpulan data, analisa, keterangan, dan pelaporan dalam rangka menyelesaikan sengketa dan penyelesaian permasalahan. Pasal 24 ayat(7) Permen ATR/BPN 11/2016 menyatakan:

“dalam hal diatas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, menteri agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan wewenangnya mengeluarkan keputusan pembatalan sertipikat yang ganda, sehingga diatas bidang tanah tersebut hanya ada 1 sertifikat hak atas tanah yang sah.”

Apabila ada pihak yang keberatan atas hasil penyelesaian tersebut, langkah selanjutnya dapat diajukan upaya administratif maupun gugatan ke PTUN. Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala BPN atau Kepala Kantor Wilayah BPN dapat disusun dengan sistem sebagai pejabat tata usaha negara berdasarkan pasal 1 angka 8 Undang-Undang no.51 tahun 2009 mengenai perubahan kedua atas Undang-Undang no.5 tahun 1986 mengenai Peradilan Tata Usaha Negara atau yang biasa dikenal dengan sebutan PTUN berdasarkan UU no.51 tahun 2009 dan keputusan pembatalan sertifikat tersebut dapat disusun berdasarkan sistem sebagai keputusan tata usaha negara berdasarkan UU no.51 tahun 2009. Keputusan tata usaha negara dapat dilakukan dengan cara administratif yang berdasarkan Undang-Undang no.30 tahun 2014 mengenai administrasi pemerintahan mencakup dua jenis, yaitu upaya banding dan keberatan.

Masyarakat bisa mengemukakan keberatan kepada badan dan atau pejabat pemerintahan yang memberikan ketetapan keputusan dan atau perlakuan yang dirasa merugikan tersebut. Jika warga masyarakat tidak menerima penyelesaian keberatan itu, maka dapat diajukan banding ke atasan pejabat terkait. Apabila masyarakat tidak menerima penyelesaian banding, masyarakat bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (berdasarkan pasal 76 ayat(3) UU no.30 tahun 2014.

Apabila sudah mengajukan pelaporan terhadap permasalahan tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, namun tidak menerima penyelesaiannya, maka dapat melakukan upaya administratif kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau atasan jabatannya atau mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Perlu diperhatikan bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan atau pejabat pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) merupakan wewenang PTUN berdasarkan pasal 2 ayat(1), Peraturan Mahkamah Agung no.2 tahun 2019).

SIMPULAN

Mekanisme terbitnya sertipikat baru dengan ketetapan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu pemohon harus melengkapi semua persyaratan yang diminta oleh Badan Pertanahan Nasional. Kemudian pihak PPAT atau pemohon mendaftarkan ke loket BPN dan membayar biaya, yang berdasarkan pada PP no.46 tahun 2002 mengenai tarif dan biaya pendaftaran tanah. Pemohon atau PPAT menunggu BPN untuk pengukuran tanah, dan jika ada pengalihan hak maka menyertakan akta yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak berdasarkan peta bidang yang sudah keluar, namun apabila tidak ada peralihan hak, maka bisa langsung untuk diproses pembuatan sertipikatnya di BPN dalam kurun waktu lebih dari 8(delapan) bulan sertipikat sudah selesai diproses dan bisa diambil di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Adapun faktor-faktor yang menjadi penyebab timbulnya sertifikat ganda, dapat dilihat dari 2(dua) aspek, yaitu aspek masyarakat dan aspek kantor pertanahan. Apabila dilihat dari sudut pandang kantor pertanahan yang menjadi faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda itu adalah dikarenakan ketidak cermatan dan ketidak telitiannya petugas pertanahan dalam melakukan penelitian dan pengecekan terhadap tanah yang dimohonkan, sementara jika dilihat dari sudut pandang masyarakat, banyak hal yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda tersebut, diantaranya yaitu pihak tidak menguasai secara langsung tanah tersebut, orang yang mengurus atau mengolah lahan tidak bertanggung jawab, dimana ia hanya akan mengurus jika si pemilik lahan berada dilokasi, pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah, adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung data yang tidak valid, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi, untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya dan juga kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah. Upaya hukum awal yang bisa dilakukan oleh pemilik tanah dalam menyelesaikan sengketa diatas tanah milik orang lain atau sertifikat ganda adalah dengan cara memberikan pembatalan sertipikat hak atas tanah kepada kantor pertanahan. Jika usaha perundingan tersebut tidak menemukan kesepakatan maka yang bersangkutan atau pihak yang bersengketa dapat mengusulkan perkara ke PTUN. Untuk menghindari dari adanya sertipikat ganda, para pihak jika ingin melakukan transaksi dalam hal pengalihan hak milik atas tanah setidaknya mengetahui terlebih dahulu tentang status hak kepemilikan atas tanahnya sehingga tidak memunculkan permasalahan di kemudian hari, dan perlu adanya perbaikan sistem pemerintahan Badan Pertanahan Nasional secara jelas, salah satunya dengan cara dilakukannya

perbaiki sistem pendataan tanah secara online dengan sistem dan teknologi yang canggih diseluruh Kabupaten sehingga tanah-tanah masyarakat terdata dan terdaftar kepemilikannya untuk dapat menghindari kemungkinan terjadinya sertipikat ganda.

DAFTAR PUSTAKA

- Ambat, A., Sahari, A., & Perdana, S. (2020). Penanggulangan Bentrok Massa Akibat Konflik Pertanahan Oleh Satuan Brimob Polda Sumatera Utara. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 3(1), 70-77. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v3i1.195>
- Arie S. hutagalung, perlindungan pemilikan tanah dari sengketa menurut hukum tanah nasional, tebaran seputar masalah hukum tanah, lembaga pemberdayaan hukum Indonesia, 2005.
- Chayadi, L. (2020). Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 7(2), 159-168. doi:<https://doi.org/10.31289/jiph.v7i2.3977>
- Desi Handayani Simbolon.. (2017). Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4 (2): 36-43.
- Eko yulian isnur, Tata cara mengurus segala macam surat rumah dan tanah, (Yogyakarta: Pustaka yustisia, 2012).
- Hidayani, S., & Pohan, M. (2020). Aspek Hukum terhadap Perjanjian Pinjam Emas dengan Jaminan Tanah Sawah dalam Masyarakat Pidie. *JURNAL MERCATORIA*, 13(2), 204-215. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i2.4241>
- <http://Hanyarepost.blogspot.com/2011/07/sertifikat-ganda.html>
- <https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl3406/baganprosesprosedur-pembuatan-sertipikat-tanah>
- <https://www.cermati.com/artikel/cara-lengkap-mengurus-sertifikat-tanah-dan-biaya>
- Limbong, D. (2017). TANAH NEGARA, TANAH TERLANTAR DAN PENERTIBANNYA. *JURNAL MERCATORIA*, 10(1), 1-9. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v10i1.614>
- Lora, V., & Mathon, B. (2021). Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. *JURNAL MERCATORIA*, 14(1), 29-37. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v14i1.4242>
- Lumban Tobing, A., Limbong, D., & Isnaini, I. (2021). Peran BPN dalam Penyertifikatan Hak Milik Atas Tanah Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 1186-1198. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.876>
- Masyhuri, A., Purnaweni, H., Herawati, A., & Priyadi, B. (2021). Kolaborasi Antar Stakeholders Dalam Manajemen Bencana Tanah Longsor Di Kota Semarang. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 854-862. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.759>
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Mandar Maju, 2008)
- Nainggolan, N. (2016). PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HAK GUNA USAHA PT. EMHA DENGAN KELOMPOK TANI SEKAR RUKUN DI KECAMATAN SEI SUKA KABUPATEN BATUBARA. *JURNAL MERCATORIA*, 9(1), 19-34. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v9i1.321>
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad)
- Perdana, A. (2014). TINJAUAN YURIDIS TERHADAP HAK PENGELOLAAN (HPL) ATAS TANAH DI PESISIR PANTAI TERKAIT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (Studi di PT. Pelindo I (Persero) Cabang Belawan). *JURNAL MERCATORIA*, 7(1), 96-108. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v7i1.662>
- Permen ATR/BPN 11/2016
- Pulungan, M.T. & Muazzul (2017). Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gada di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4 (2): 60-71.
- R. Soesilo. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*. Bogor: Politeia, 1991.
- Rafiqi (2019). Tanah Grant Sultan Melayu Deli Menurut Teori Positivistik, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 6 (2) 2019: 102 – 107
- Raja Guk-Guk, D., Isnaini, I., & Ramadhan, M. (2021). Efektifitas Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Ketidaksesuaian Nilai Objek Pajak dalam Akta Jual Beli dengan Harga Sebenarnya. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 875-885. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.763>

Sejahtera Imanuel Ginting & Idham, Perlindungan Hukum Untuk Pemegang Hak Atas Tanah Dengan Kasus Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional

- Saleh, A., & Kamello, T. (2014). KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA PPAT DI KOTA BINJAI. *JURNAL MERCATORIA*, 7(1), 1-13. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v7i1.656>
- Sunario Basuki, Garis Besar Hukum Tanah Indonesia Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah, Program Spesialis Notariat FHUI.
- Sunario Basuki, Ketentuan Hukum Tanah Nasional (HTN) yang Menjadi Dasar dan Landasan Hukum Pemilikan dan Penguasaan Tanah, Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Widjaja, A., Widyantoro, V., Larasati, E., Irianti, L., & Maharani, R. (2020). Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung. *JURNAL MERCATORIA*, 13(2), 106-117. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i2.3741>
- Wirawan, V. (2019). Kajian Tertib Administrasi Pertanahan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten Setelah Berlakunya Perda's Yogyakarta, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 6 (2) 2019: 161 – 171