

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 20 Oktober 2023, Revised: 9 November 2023, Publish: 12 November 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda

Ahzaa Fahrani<sup>1</sup>, Benny Djaja<sup>2</sup>, Maman Sudirman<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia  
Email: [fahraniahzaza@gmail.com](mailto:fahraniahzaza@gmail.com)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia  
Email: [bennyd@fh.untar.ac.id](mailto:bennyd@fh.untar.ac.id)

<sup>3</sup>Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia  
Email: [tpa5@gmail.com](mailto:tpa5@gmail.com)

Corresponding Author: [fahraniahzaza@gmail.com](mailto:fahraniahzaza@gmail.com)

**Abstract:** *Certificate of land ownership regulated in the Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) is an ownership proof of the land right where it becomes powerful evidence. The increasement of necessity of a land is not followed by the increasement of the availability of land that can be utilized by the society, which causes many disputes related to the ownership or land right. One of many problems that arises is double certificate on a land. Double certificate on a land causing risks on the owner of land right where such phenomena caused by the maladministration to criminal action. Badan Pertanahan Nasional (BPN) as an institution established by the Government that holds the sole authority in national land should be responsible in the matters related to the land dispute, especially double certificate. Beside that, there is a necessity on the legal protection to be provided by the State for the owner of land right to protect the rights of the land owner. The research performed using juridical normative with legislation approach and conceptual approach. The results of the research will be presented in the form of an explanatory-analysis where the author explains the legal certainty for land ownership holders regarding the issuance of double certificates.*

**Keyword:** *Legal Certainty, Land Rights, Double Certificates*

**Abstrak:** Sertifikat kepemilikan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan bukti kepemilikan atas hak atas tanah yang menjadi alat bukti yang kuat. Meningkatnya kebutuhan akan suatu tanah tidak diikuti dengan bertambahnya ketersediaan tanah yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat, sehingga menimbulkan banyak perselisihan terkait dengan kepemilikan atau hak atas tanah. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah adanya sertifikat ganda atas suatu tanah. Sertifikat ganda atas suatu tanah menimbulkan resiko bagi pemilik hak atas tanah dimana fenomena tersebut disebabkan oleh maladministrasi hingga tindakan pidana. Badan Pertanahan Nasional ("BPN") sebagai lembaga yang dibentuk oleh Pemerintah yang mempunyai kewenangan tunggal atas pertanahan nasional harus bertanggung jawab dalam hal-hal yang berkaitan dengan sengketa pertanahan, khususnya sertifikat ganda. Selain itu perlu adanya perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara

kepada pemilik hak atas tanah untuk melindungi hak-hak pemilik tanah. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian akan dituangkan dalam bentuk explanatory-analysis dimana penulis menjelaskan kepastian hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah atas penerbitan sertifikat ganda.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Hak Atas Tanah, Sertifikat Ganda

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan tempat yang strategis bagi kesejahteraan manusia dalam kehidupan manusia, bahkan sampai meninggal dunia di hadapan Yang Maha Kuasa, manusia tidak dapat dipisahkan dan dilepaskan dari tanah. Dalam hal ini setiap orang mempunyai hak untuk memiliki tanah (Hartini, 2021). Tanah merupakan suatu aset yang berharga dan mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, karena dalam kehidupan sehari-hari manusia sangat bergantung pada tanah untuk memenuhi kebutuhannya terutama untuk perumahan (Murni, 2021). Permasalahan kepemilikan tanah erat kaitannya dengan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi masyarakat. Oleh karena itu, jelas bahwa pencatatan sistematis atas tanah dan hak atas tanah sangat penting baik bagi penyelenggaraan negara maupun bagi perencanaan dan pengembangan penggunaan tanah itu sendiri, serta demi kepastian hukum dalam peralihan hak, peralihan atau pengalihan hak atas tanah (Murni C. , 2020). Undang-undang Pokok Agraria (biasa disingkat UUPA) yang merupakan undang-undang pokok pertanahan mengatur pokok-pokok persoalan agraria di Indonesia secara garis besar. Selanjutnya pelaksanaannya diatur lebih lanjut melalui undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan perundang-undangan lainnya. Tujuan lahirnya UUPA adalah untuk meletakkan landasan bagi penyusunan undang-undang agraria nasional yang merupakan alat untuk mewujudkan kesejahteraan, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, khususnya kaum tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. Meletakkan landasan bagi terwujudnya kesatuan hukum dan kesederhanaan hukum pertanahan. Meletakkan landasan untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh rakyat (Kristiani, 2020).

Meningkatnya kebutuhan akan lahan membuat lahan seakan-akan semakin sempit. Oleh karena itu, tidak heran jika harga jual tanah mengalami kenaikan yang lebih tinggi. Ketidakseimbangan antara ketersediaan lahan dan kebutuhan akan lahan menimbulkan berbagai permasalahan di banyak sisi. Permasalahan pertanahan semakin kompleks ketika tanah atau lahan sudah tidak mampu lagi menampung segala aktivitas masyarakat. Maka untuk mengurangi adanya permasalahan mengenai kepemilikan tanah akibat tidak jelasnya bukti-bukti hukum, maka sangat diperlukan bagi setiap pemilik tanah untuk mempunyai sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang nyata, sah dan tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun (Murni, Kelen, & Sulaiman, 2022).

Tujuan ditetapkannya Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk meletakkan dasar bagi penyusunan undang-undang agraria nasional yang merupakan alat untuk mewujudkan kesejahteraan, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, khususnya kaum tani, guna mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. meletakkan landasan bagi kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan, serta meletakkan landasan untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh masyarakat. Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, menurut UUPA sendiri, hanya dapat diperoleh melalui tata cara pendaftaran tanah (yang sebagian orang menyebutnya dengan proses sertifikasi tanah).

Dari berbagai kasus yang terjadi mengenai kepemilikan tanah maka penting bagi setiap orang untuk mempunyai sertifikat sebagai bukti yuridis kepemilikan seseorang atas sebidang tanah yang dimilikinya agar tidak menimbulkan berbagai permasalahan dalam masyarakat.

Sebab hak milik atas suatu tanah merupakan hak asasi setiap orang atau warga negara yang telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 28 ayat (4) yang berbunyi “Setiap orang berhak mempunyai hak milik perseorangan dan hak milik itu tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun” (Sutedi, 2014).

Permasalahan pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan khusus dari berbagai pihak karena perkembangan saat ini memerlukan adanya jaminan kepastian hak atas tanah. Untuk menghindari terjadinya perselisihan antar masyarakat yang membutuhkan tanah, maka dibuatlah peraturan mengenai tanah yang berguna untuk mengatur segala kegiatan penggunaan tanah, yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mewajibkan tanah di seluruh Indonesia harus diinventarisasi (Octaviani, Purwadi, & Sulistyanta, 2022).

Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA mengatur bahwa, salah satu kegiatan pendaftaran adalah dengan menunjukkan surat keterangan yang sah sebagai alat bukti yang kuat. Sedangkan Pasal 23 ayat (1) UUPA Hak Milik, serta menghilangkannya dan membebaninya dengan hak lain, harus memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19. Pasal 23 Ayat (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) ) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik dan sahnya lagu dan lagu tersebut. Sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa Sertifikat adalah surat bukti yang sah sebagai alat bukti yang kuat terhadap data fisik dan data yuridis yang terkandung di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam dokumen atau surat ukur dan buku hak atas tanah yang bersangkutan. Dari uraian Pasal 19 Ayat (2), Pasal 23, Pasal 32 Ayat (1) pemegang hak yang telah mendaftarkan tanahnya memperoleh jaminan kepastian hukum, karena sertifikat merupakan hasil akhir pendaftaran tanah sebagai alat bukti yang kuat, namun demikian hasil pendaftaran hak atas tanah yang sertifikatnya telah diterbitkan dan dimiliki oleh seseorang atau sekelompok orang atau badan hukum tetap dapat dijamin kebenarannya. digugat atau digugat terhadap sesuatu yang telah dicatat dalam sertifikat oleh pihak lain yang merasa lebih berhak (Mahardika, Suwitra, & Dharsana, 2022).

Seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah, banyak masyarakat yang berusaha mendapatkan bukti kepemilikan tanah dengan cara memiliki sertifikat palsu, dimana data pada sertifikat tidak sesuai dengan yang ada di buku tanah. Jumlah sertifikat palsu yang cukup banyak sehingga menimbulkan rasa tidak aman. Umumnya sertifikat palsu dibuat pada tanah yang masih kosong dan bernilai tinggi yang menggunakan sertifikat lama. Pemalsuan sertifikat terjadi karena tidak didasarkan pada landasan hak yang benar, seperti penerbitan sertifikat berdasarkan sertifikat kepemilikan palsu, bentuk lain berupa stempel ATR/BPN dan pemalsuan data tanah (Saputra, Silvana, & Marino, 2021).

Hal ini menimbulkan banyak permasalahan sehingga terkadang terjadi suatu sertifikat dimana benda yang tercantum dalam sertifikat tersebut tidak sesuai dengan yang seharusnya melainkan tanah milik orang lain yang dibuatkan surat oleh orang yang tidak bertanggung jawab atau terdapat kelalaian dalam penerbitan surat tersebut, kemudian terdapat pula bukti kepemilikan yang sama atas dua derajat dengan satu benda yang sering disebut dengan sertifikat ganda. Sertifikat rangkap adalah sertifikat yang merupakan satu kesatuan tanah. Jadi, satu bidang tanah dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih datanya berbeda. Sertifikat ganda membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang tidak diharapkan dalam pendaftaran tanah di Indonesia (Fitriani, 2021).

Diselenggarakannya pendaftaran tanah akan mempunyai akibat hukum, yaitu diterbitkannya surat bukti hak atas tanah yang biasa disebut sertifikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat. Sertifikat adalah surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terkandung di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku hak atas tanah yang bersangkutan. Salah satu hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang akibat pendaftaran tanah adalah hak milik.

Hak milik adalah sesuatu yang bersifat turun-temurun, paling kuat dan lengkap, yang dapat dimiliki seseorang atas tanahnya. Hak milik tersebut dapat dialihkan dan dialihkan kepada pihak lain, dan hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Sedangkan Warga Negara Asing (WNA) hanya berhak memperoleh hak milik karena warisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan. Walaupun fungsi utama dari sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, namun sertifikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah, namun masih dimungkinkan untuk membuktikan hak atas tanah seseorang dengan alat bukti yang lain. Sertifikat sebagai alat bukti sangat penting misalnya dalam hal peralihan hak, dan perbuatan hukum peralihan hak bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain (yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak), berupa jual beli tanah, pertukaran, hibah atau hibah wasiat. dan lain-lain. Namun pada kenyataannya di masyarakat seringkali terdapat berbagai permasalahan terkait dengan sertifikat, salah satu contoh permasalahan terkait dengan sertifikat tersebut adalah seringnya terjadinya beberapa sertifikat dan/atau tumpang tindih wilayah pada kedua sertifikat hak milik (Octaviani, Purwadi, & Sulistyanta, 2022).

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dan pendekatan hukum. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan pengorganisasian secara sistematis bahan-bahan hukum yang ada untuk menanggapi suatu permasalahan hukum. Sedangkan penelitian kualitatif akan digunakan untuk mengungkap kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah atas penerbitan sertifikat ganda. Penelitian ini menggunakan data berupa literatur-literatur seperti jurnal, *proceedings*, undang-undang yang akan dianalisis untuk menjawab permasalahan yang ada mengenai sertifikat tanah bagi pemegang hak atas tanah.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Salah satu asas negara hukum adalah jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dimana hak-hak warga negara harus dilindungi dan dijamin oleh Negara. Sehubungan dengan hal tersebut, UUD 1945 mengatur bahwa Negara sebagai organisasi atau badan tertinggi yang berwenang mengatur segala hal yang berkaitan dengan kepentingan dan kesejahteraan masyarakat luas menguasai bumi, air, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dan memanfaatkannya untuk kepentingan umum, kemakmuran terbesar bagi rakyat. Sejak dahulu kala, tanah telah menjadi sumber sengketa bagi manusia karena jumlahnya yang terbatas sehingga menimbulkan perebutan hak atas tanah yang memicu terjadinya sengketa tanah yang berkepanjangan, bahkan para pemilik tanah rela mengorbankan apapun demi mempertahankan tanahnya (Safitri, 2020). Mochammad Tahud menyatakan sebagai berikut: “Masalah agraria (masalah pertanahan) merupakan persoalan hidup dan penghidupan manusia, karena tanah merupakan asal usul dan sumber makanan bagi manusia. Perampasan tanah berarti perebutan pangan, penopang kehidupan manusia. Untuk itu orang rela menumpahkan darah dan mengorbankan apapun yang diinginkannya. ada demi menunjang kehidupan selanjutnya”.

Istilah pendaftaran tanah atau registrasi tanah memberikan kesan bahwa objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang dalam kaitannya dengan pengumpulan sampai dengan penyajian data fisik, tanah yang dijadikan obyek pendaftaran adalah dengan dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya pada peta pendaftaran dan disajikan dalam daftar tanah. Kata Kadaster yang mengacu pada kegiatan di bidang fisik berasal dari istilah latin *Capistratum* yang merupakan daftar berisi data mengenai tanah (Dewi, 2018).

Pengertian Pendaftaran Tanah baru terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, terus menerus dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis berupa peta dan daftar

bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk penerbitan sertifikat bukti hak milik atas bidang tanah yang terdapat hak dan hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang membebaninya. Pengertian pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan terhadap ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran tanah, dan peralihan hak atas tanah serta pemberian bukti hak sebagai alat bukti yang kuat (Rizki, Sundary, Sidik, Jamilah, & Yunitawati, 2020).

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik merupakan keterangan mengenai letak, batas-batas dan luas bidang tanah serta satuan rumah susun yang didaftarkan, termasuk keterangan mengenai keberadaan bangunan atau bagian-bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya (Sumanto, 2020).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur bahwa, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah. Adapun kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pengadaan tanah, dan pembukaan lahan; pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut; dan pemberian bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hak atas tanah yang dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dikeluarkan surat bukti haknya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tidak merinci siapa saja instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan juga tidak menyebutkan apa nama surat bukti hak yang sah sebagai alat pembuktian yang kuat. Peraturan pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, semula adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ditegaskan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Kantor Pendaftaran Tanah, sedangkan nama surat tanda bukti hak adalah sertifikat. Pengertian sertifikat menurut Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak.

Pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum kepada orang-orang yang menguasai dan memiliki tanah agar kelak mempunyai kekuasaan hak di hadapan hukum dan negara. Jadi misalnya ada yang punya tanah tapi tidak ada sertifikat otomatis tidak bisa diakui dan hanya bisa mengatakan bahwa tanah itu adalah tanahnya mungkin orang lain juga akan mengakuinya karena itulah pentingnya mendaftarkan tanah dan menerbitkan sertifikat atas tanah yang dimiliki agar ada yang mempunyai. dasar kepemilikan hak. di atas tanah. Sertifikat sebagai bukti hak atas tanah seseorang yang memuat data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah merupakan pedoman bagi pemilik sebagai bukti tertulis atas haknya. Oleh karena itu, dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, setiap sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk satu bidang tanah. Namun faktanya hingga saat ini masih terdapat kasus sertifikat ganda dimana satu bidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat (Tjandraningsih & Khan, 2023).

Faktor-faktor yang menyebabkan terbitnya sertifikat ganda adalah:

1. Faktor Internal

- a. Tidak dilaksanakannya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara jujur, adil dan bertanggung jawab mengingat ada oknum yang bertindak semata-mata untuk kepentingan pribadi.
- b. Pengawasan yang tidak memadai mengakibatkan terciptanya peluang bagi pejabat bawahan untuk bertindak tidak sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya.



- c. Tidak tersedianya peta pendaftaran tanah.
  - d. Pejabat Kantor Pertanahan yang tidak teliti dalam menerbitkan sertifikat tanah, yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar penerbitan sertifikat tidak diperiksa secara teliti, sehingga dapat mengakibatkan dokumen-dokumen tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Faktor Eksternal
- a. Masih kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan khususnya tata cara penerbitan sertifikat.
  - b. Ketersediaan lahan yang tidak sebanding dengan kebutuhan terhadap lahan itu sendiri.
  - c. Tingginya laju pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sehingga berdampak pada kenaikan harga tanah.
  - d. Pada saat pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon secara sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak dan batas tanah yang salah.
  - e. Adanya surat bukti atau pengakuan hak di kemudian hari mengandung ketidakbenaran, palsu atau tidak berlaku lagi.
  - f. Ada kesalahpahaman khusus mengenai tanah warisan.

Dalam hal penerbitan sertifikat ganda, pemegang hak berhak mendapat perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c bahwa pendaftaran menghasilkan dokumen bukti yang sah sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UU Pokok Agraria disebutkan bahwa pencatatan berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa sertifikat Bukti hak sah sebagai alat pembuktian yang kuat. Selain itu, dari ketentuan mengenai tata cara pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam peraturan pemerintah ini jelas diusahakan untuk memperoleh dan menyajikan data yang sebenar-benarnya, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang tercantum dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, demikian pula data yang tercantum dalam sertifikat hak milik. Jadi data sebagai bukti kuat (Fhonna, Mutiarin, Saputra, & Latif, 2021).

Mendapat perlindungan hukum pasca putusan pencabutan sertifikat tanah karena menganut sistem publikasi dalam pendaftaran tanah, yaitu sistem publikasi negatif (tidak mutlak) yang mengandung unsur positif. Dalam sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran melainkan legalitas perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan peralihan hak kepada pembeli. Pendaftaran hak tidak menjadikan orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berkepentingan menjadi pemegang hak yang baru.

Upaya yang harus dilakukan untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan dilakukan oleh Pemerintah dalam hal ini Kementerian Negara Agraria dan Tata Ruang dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah harus didasarkan pada asas kepastian hukum, asas keakuratan dan asas keamanan untuk menjamin kekuatan hukum dan kepastian hukum atas sertifikat yang diterbitkan.

Konsep perlindungan hukum sering diartikan sebagai suatu bentuk pelayanan yang harus dilakukan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman baik lahir maupun batin kepada korban dan saksi dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan dengan proses litigasi dan/atau non litigasi. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk instrumen hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, baik tertulis maupun tidak tertulis. Jadi dapat dikatakan bahwa dalam setiap hubungan hukum pasti menimbulkan hak dan kewajiban. Satjipto Raharjo menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati seluruh hak yang diberikan oleh undang-undang. Dengan

demikian, perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum yaitu orang atau badan hukum yang berupa instrumen-instrumen, baik yang bersifat preventif maupun represif, baik lisan maupun tulisan. Sedangkan Simanjuntak mengartikan perlindungan hukum sebagai segala upaya pemerintah untuk menjamin kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggar akan dikenakan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Apabila terjadi maladministrasi di bidang pertanahan yang mengakibatkan adanya rangkap sertifikat hak atas tanah, pada umumnya pihak yang dirugikan adalah masyarakat luas karena adanya resiko terjadinya sengketa atas tanah yang akan diperoleh haknya. Pemegang hak atas tanah dengan sertifikat ganda yang memperoleh hak atas tanah dengan itikad baik dan dengan prosedur yang sesuai tentu akan merasa dirugikan baik materil maupun immateriil. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah, dibuatlah peraturan yang melindungi kepentingan pemilik hak yang memperoleh hak atas tanah dengan itikad baik dan sesuai dengan ketentuan apabila terjadi perselisihan berkaitan dengan beberapa sertifikat tanah.

Pasal 3 dan 4 PP 24/1997 menyatakan bahwa, tujuan diadakannya pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, dimana pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemilik hak atas sebidang tanah. Pembuktiannya dilakukan dengan mencatat surat-surat yang menunjukkan kepemilikan hak atas tanah, yang di dalamnya juga disertakan data fisik dan data yuridis. Dalam hal ini dapat dibuktikan siapa pemilik hak atas tanah berdasarkan data yang tercatat pada saat pendaftaran tanah. Apabila terjadi sertifikat ganda, apabila salah satu pihak pemegang sertifikat memalsukan data pada sertifikat, maka dapat diketahui dengan melihat arsip yang dimiliki BPN.

Selain itu, Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 menyatakan bahwa pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak berhak lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan. Hal ini memberikan kepastian kepada pemegang hak bahwa setelah jangka waktu 5 tahun hak atas tanah tersebut dimiliki, maka tidak ada pihak lain yang dapat melakukan upaya hukum untuk memperoleh hak atas tanah secara paksa dari pemegang hak atas tanah. Menurut Maria S.W. Soemardjono, wajar jika setelah 5 tahun berlalu tanpa adanya gugatan, maka pemegang sertifikat yang menguasai tanah dengan itikad baik tidak dapat dituntut lagi, begitu pula sebaliknya pemegang hak atas tanah yang sah diberikan waktu 5 tahun untuk dapat menggugat lagi. pihak yang menguasai tanah dengan itikad baik. dan mendaftarkannya. Tanpa batas waktu, setiap pembeli yang telah memiliki sertifikat dapat digugat oleh pihak lain. Dengan adanya batas waktu tersebut, secara tidak langsung setiap pemegang hak sah atas tanah terdorong untuk menguasai tanahnya, mempergunakannya sesuai dengan tujuan dan sifat haknya, serta mencari pembuktiannya.

Sertifikat tanah mempunyai dua sisi, yaitu di satu sisi sebagai Surat Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan di sisi lain sebagai bukti hak keperdataan (kepemilikan) seseorang atau badan hukum atas tanah, sehingga apabila terjadi perselisihan mengenai banyak hal/tumpang tindih sertifikat, penyelesaiannya dapat dilakukan melalui dua pengadilan, yaitu mengenai permasalahan penerbitan sertifikat sebagai produk Badan Pertanahan Nasional, permohonan pembatalan dapat dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, sedangkan mengenai penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan seseorang/badan hukum atas tanah, dapat dimintakan bukti kepemilikan yang sah atau tidak sah melalui Pengadilan Negeri.

Kekuatan hukum suatu sertifikat hak atas tanah adalah adanya jaminan kepastian hukum dari suatu sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang kuat, artinya sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain yang merasa berhak dan mempunyai bukti yang membuktikannya, dalam hal ini dalam hal sertifikat mempunyai kepastian hukum materil (publikasi negatif).

unsur positif) yang dianut dalam hukum pertanahan nasional, namun di sisi lain sertifikat juga mempunyai kepastian hukum yang sah yang bersifat formal (publikasi positif), yaitu kepastian hukum suatu sertifikat yang memuat ketentuan-ketentuan tertulis yang terdapat dalam undang-undang atau peraturan lainnya bersifat mutlak, artinya itu tidak dapat diganggu gugat.

## KESIMPULAN

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yaitu pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat, surat bukti hak sah sebagai alat pembuktian yang kuat. Selain itu, dari ketentuan mengenai tata cara pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam peraturan, jelas diusahakan untuk memperoleh dan menyajikan data yang sebenar-benarnya, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang tercantum dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, demikian pula data yang tercantum dalam sertifikat hak milik. Jadi data sebagai bukti kuat.

## REFERENSI

- Dewi, A. S. (2018). Mekanisme Pendaftaran Tanah Dan kekuatan Pembuktian Sertifikat Kepemilikan Tanah. *Jurnal Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan*, 9(1), 19-36. doi:<http://dx.doi.org/10.32493/jdmhkdmhk.v9i1.1174>
- Fhonna, T., Mutiarin, D., Saputra, H., & Latif, I. R. (2021). Implementation of the Complete Systematic Land Registration Program in Aceh, Indonesia. *Otoritas: Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 11(2), 108-124. doi:<https://doi.org/10.26618/ojip.v11i2.4156>
- Fitriani, L. (2021). Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Dalam Penerbitan Sertipikat Tanah Ganda Pada Satu Bidang Tanah. *Lex Jurnalica*, 18(3), 315-324. doi:<https://doi.org/10.31933/unesrev.v4i1.209>
- Hartini, S. (2021). Legal Protection for the Land Owners Issuance of Double Certificates. *Pena Justitia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 20(2), 250-259. doi:<https://dx.doi.org/10.31941/pj.v20i2.3218>
- Kristiani, V. (2020). Hukum Yang Berkeadilan Bagi Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (Kajian Dan Implemenyasi). *ADIL: Jurnal Hukum*, 11(1), 143-163. doi:<http://dx.doi.org/10.33476/ajl.v11i1.1449>
- Mahardika, I. R., Suwitra, I., & Dharsana, I. P. (2022). The Issuance Of An Overlapping Certificate Of Land Rights In Indonesia. *Journal of Public Administration, Finance and Law*(23), 262-264. doi:<http://dx.doi.org/10.47743/jopaf1-2022-23-23>
- Murni, C. (2020). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 129-144. doi:<http://dx.doi.org/10.46839/lljih/v6i2.177>
- Murni, C. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 1(1), 25-48. doi:<https://doi.org/10.19184/jkph.v1i1.23384>
- Murni, C., Kelen, B., & Sulaiman, S. (2022). The Legal Certainty of Land Ownership Right in Registration's Context. *IJLR: International Journal of Law Recontruction*, 6(2), 13-28. doi:<http://dx.doi.org/10.26532/ijlr.v6i1.16422>
- Octaviani, S., Purwadi, H., & Sulistyanta. (2022). Multiple Land Rights Ownership Certificates: A Legal Guarantee Question. *International Journal of Business, Economics and Law*, 28(1), 30-34.
- Rizki, K., Sundary, R., Sidik, J., Jamilah, L., & Yunithawati, Y. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum. *Aktualita Jurnal Hukum*, 3(1), 688-704. doi:<https://doi.org/10.29313.v3i3.6783>



- Safitri, M. (2020). Efforts to Realize Legal Certainty of Land Ownership in Lampung through Blocking of Land Certificate. *Administrative And Environmental Law Review*, 1(2), 91-98. doi:<https://doi.org/10.24041/aclr.v1i2.2147>
- Saputra, R., Silvana, S., & Marino, E. F. (2021). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Serta Bentuk Kepastian Hukumnya. *Jentera: Jurnal Hukum*, 4(2), 555-573.
- Sumanto, L. (2020). Land Disputes Due to Two Certificate Title on the Same of Land in Indonesia. *IC-SMART: Proceeding on International Conference of Science Management Art Research Technology*, 1(1), 146-150. doi:<https://doi.org/10.31098/ic-smart.v1i1.35>
- Sutedi, A. (2014). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tjandraningsih, D., & Khan, R. (2023). Analysis of Legal Protection for Owners of Multiple Land Certificates Issued The Badan Pertanahan Nasional. *IJLRSA The International Journal of Law Review and State Administration*, 1(1), 15-22. doi:<https://doi.org/10.58818/ijlrsv1i1.40>