

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak tentang otoritas dari subjek hak yang bertujuan untuk dipergunakan untuk memanfaatkan tanah yang berada diatas bidang tanah yang sudah melekat pada hak dari tanah tersebut. Dan dalam penjelasan pada hak milik tanah dijelaskan sesuai dengan ketentuan pasal 4 ayat (2) UUPA berikut ini:

*“ Hak-Hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan kewenangan untuk memanfaatkan tanah tersebut, sejauh ini diperlukan untuk kepentingan yang langsung berkaitan dengan penggunaan tanah, dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang. Ini dan peraturan- undang yang lebih tinggi. ”*¹ Penegertian hak menurut K.Bartens² bahwa:

“ Hak merupakan kewajiban yang harus dihormati yang telah disusun oleh seseorang maupun sekelompok individu yang satu terhadap yang lain atau masyarakat. Pihak yang berhak bisa mengklaim hal yang tidak berfokus pada harapan atau anjuran agar orang lain menghormati hak tersebut. Sebaliknya, dikatakan demikian, berlangsung yang perlu ditambahkan hal yang sangat begitu utama: hak merupakan tuntutan yang sah atau pengakuan itu telah diperbolehkan karena dari mengungkapkan pengakuan demikian terlalu jelas tidak mampu. Kenyataanya kerap dikemukakan Tuntutan yang tidak sah . Secara mendasar definisi dari terjemah dari hak atas tanah dalam bahasa inggris adalah : *lands right*, yang mana ditafsirkan sebagai kewenangan yang bertujuan sebagai perkara yang diatur oleh undang-undang.³

¹ Dasar-Dasar Hukum Agraria Rahmat Ramadhani.Hlm. 43.

² K.Bartens,*Erika*, Gramedia Pustaka Utama,Jakarta,2001,Hlm.179.

³ Dasar-Dasar Hukum Agraria Rahmat Ramadhani,Hlm. 44.

2. Dasar hukum Hak atas tanah

Dasar Hukum Hak Atas tanah yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengatur bahwa: “ *Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya berada di bawah kekuasaan Negara untuk dipergunakan semaksimal mungkin demi kesejahteraan rakyat.* ”⁴ Hak kepemilikan merupakan kewenangan yang secara generasional terkuat serta tersedia yang bisa dimiliki individu pada tanah teradapat pada pasal 20 UUPA dari hak kepemilikan memiliki 3 (Tiga) karakter yaitu (Secara generasional, paling kuat, terlaksana) arti dari secara generasional ialah hak kepemilikan tanah yang merupakan tanah tersebut permanen terjadi walaupun pemilik dari tanah tersebut telah tutup usia dan sehingga dapat dilanjutkan ke ahli waris dan terpenuhi ketentuan bisa memenuhi syarat untuk kepemilikan tanah tersebut. Hak Milik atas tanah memiliki wewenang yang begitu luas merupakan pemegang kepemilikan yang dapat dialihkan, menyerahkan bahkan menyewakan penggunaan dari tanah untuk orang lain dengan cara memberikan kepemilikan tanah contoh Hak guna bangunan dan Hak pakai definsi Hak Milik dari sudut pandang Hukum merupakan Hak Kepemilikan yang ditetapkan pada pasal 570 sampai pada pasal 524 KHUPerdata yang menyatakan bahwa Hak Milik merupakan hak yang bertujuan merasakan dari sebuah objek dengan hak penguasaan dari pemilik seluruhnya dengan syarat tidak melanggar undang-undang dan memenuhi keteraturan publik dan tidak

⁴ Muhammad Yuzriza. 2017. *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan umum*. Vol. 2 No. 1, Juni- Januari 2017

mengganggu akan wewenang dari orang lain (Pasal 570 KUHPdata). Lain dari pasal 20 UUPA yang merupakan dalam konsep yang hanya mengatur objek tetao dan objek yang bergerak benda yang tidak bergerak merupakan tanah pasal 20 UUPA yang menyatakan : “ Hak Milik adalah hak dapat diwariskan, terkuat, terpenuhi yang dapat dimiliki seseorang atas tanah.”⁵ Pada pasal 23 ayat (1) dan (2) mengatakan bahwa : (1) *Hak yang sama berlaku setiap pemeliharaan penghapusan atau pembebanannya bersama hak – hak lainnya pada tanah dan pemeliharaan hak – hak tersebut.* (2) *Pendaftaran merupakan alat pembuktian yang sah untuk informasi penghapusan hak milik serta keabsahan pelestariandan pemberian beban atas hak tersebut.* Selanjutnya ada di pasal 32 Ayat (1) dan (2) yang berbunyi : (1) *Hak guna usaha, beserta syarat – syarat pemberiannya, serta setiap pelestariannya dan penghapusannya hak tersebut, wajib didaftarkan menurut ketentuan – ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA.* (2) *Pendaftaran tanah yang dimaksud ayat (1) merupakan pembuktian yang sah dan mengikat mengenai pelstarian serta hapunsya hak guna usaha, selain dalam hak tersebut berakhir karena habisnya masa berlaku.* Dan yang terakhir pada pasal 38 Ayat (1) dan (2) menentukan : (1) *Hak guna bangunan, beserta ketentuan pemberiannya, serta setiap perubahan dan penghapusannya.*

3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Dokumen pembuktian hak yang bertujuan sebagai alat pembuktian yang sah atau dokum formal yang bertujuan memberikan perlindungan hukum bagi pemegangnya.⁶ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1961 berdasarkan pasal 19 UUPA sebagaimana sebab perubahan peraturan

⁵ Indah Sari. 2017. *Hak- Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang- Undang Pokok Agraraia (UUPA)*. Vol.9 No. 1 Jurnal Mitra Manajemen, 2017

⁶ Bronoto Susanto. 2014. *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Jurnal Ilmu Hukum Vol.10 No.20, Agustus 2014

pemerintah nomor 10 tahun 1961 berdasarkan berbagai hal dalam konsideran mempertimbangkan⁷ :

- a. Bahwa pengembangan pembangunan nasional berkelanjutan yang memerlukan kepastian hukum didalam area pertanahan.
- b. Bahwa Pendaftaran lahan yang telah diselenggarakan melalui UUPA yang ditetapkan untuk pemerintah yang merupakan sebagai media yang bertujuan menjamin kejelasan Hukum diartikan.
- c. Bahwa PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah yang dianggap tidak bisa mamapu semuanya dan kontribusi dalam tercapainya dari hasil lebih jelas sehingga diperlukannya pmbenahan.

Fungsi adanya sertifikat kepemi tanah mempunyai tujuan utama dimaksudkan memudahkan badan hukum pembuktian sebagai pemegang hak atas tanah sertifikat nama sudah tercantum dalam sertifikat tersebut dapat membuktikan bagaimana keadan dari tanah seperti batas-batas, bangunannya beserta jenis hak tanah yang dimaksud, Sebagaimana yang terdaftar dalam sertipikat tersebut memiliki keabsahan hukum yang wajib diakui oleh hakim bertujuan penjelasan yang jelas serta bukan dapat terbukti lain, Di sisi lain jika terdapat kesalah maka adanya pembetulan yang diadakan di pengadilan yang berarti perlunya pemerintahan seperti Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang membuatnya.⁸

4. Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Atas tanah

Bedasarkan peraturan dalam pasal 19 UUPA di dalam ayat 1 dan 2, menyimpulkan yang ada pendaftaran tanah penangung aspek hukum merupakan pemilik hak dari sebuah tanah tersebut yang rencananya diberikan dokumen bukti yang sah sebagai pihak yan berhak atas tanah

⁷ Rahmat Ramadhani. 2021. *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*. Jurnal Sosial dan Ekonomi Vol 2 1 Tahun 2022

⁸ Sertifikat Hak atas tanah Andrian Sutedi,S.H.,M.H Hlm 57.

sehingga akan mendapatkan jaminan legalitas bagian utama dari sertifikat adalah dokumen pertanahan dan surat pengukuran yang bertujuan untuk memberikan kepastian keamanan dan jaminan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dan di sisi lain kantor pertanahan juga memberikan kegiatan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menyimpan dan memelihara data atau daftar umum seperti nama, pencatatan tanah, rekaman buku tanah, rekaman surat ukur, rekaman denah satuan rumah, r salinan sertifikat hak milik, elemen sertifikat tanah terdiri dari buku tanah dan surat ukur dalam satu buku yang diberi sampul, Tujuan dari pembuatan sertifikat kepemilikan atas tanah yang tercantum pada PP Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah dalam pasal 3 yang dengan maksud memberikan kejelasan dan mendapatkan jaminan hukum bagi kepemilikan hak atas tanah dan menyediakan informasi kepada pemerintah bertujuan untuk memudahkan mendapatkan data yang relevan untuk keperluan hukum di bidang tanah.⁹ Prosedur dari pendaftaran tanah tidak luput dari syarat- syarat pendaftaran tanah yang akan menjadi syarat wajib ada beberapa syarat wajib yang harus dipenuhi ¹⁰:

- a. Adanya sertifikat tanah asli dari pemilik
- b. Tanah yang akan dijual tidak sedang dalam perselisihan hukum
- c. Adanya bukti pembayaran pendaftaran tanah
- d. Adanya surat dari penjual dengan perwakilan kuasa
- e. Adanya surat izin pendirian bangunan
- f. Menyertakan foto KTP pembeli dan penjual yang telah dilegalisir oleh kantor kecamatan setempat
- g. Adanya akta jual beli telah dibuat oleh Notaris/PPAT

Adapun syarat dari transaksi tanah yang belum bersertifikat adalah¹¹:

⁹ Rocky Samuel Platung. 2021, *Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Open Journal System Vol. 9 No. 6. Mei 2021

¹⁰ *Ibid* Hlm 2.

¹¹ *Ibid* Hlm 3

- a. Adanya akta jual beli dari Notari/PPAT
- b. Adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dari Intansi petanahan bertujuan sebagai belum adanya sertifikat apabila tanah tersebut terdapat diluar kota sehingga SKPT akan diganti dengan keterangan tentang tanah belum bersertifikat yang disahkan oleh kades dan pemerintah desa.
- c. Adanya dokumen tanah
- d. Adanya dokumen bukti tanda pembayaran dari pendafatran tanah apabila syarat – syarat dari pemohon terpenuhi dan pemohon telah membayar administrasi pendaftaran.

Di Indonesia memanfaatkan sistem pendaftaran hak sebagai pendekatan pendafataran tanah tersebut yang terbukti pada pasal 19 ayat 2 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 berbunyi sebagai berikut :

- a. Penentuan luas dan pemetaan adanya pencatatan atas tanah
- b. Pendafataran hak kepemilikan tanah dan perubahan hak atas tanah
- c. Penyerahan dokumen dan dokumen pembuktian yang bertujuan sebagai media bukti yang sah.

Adapun dua sistem penerbitan yaitu¹²:

- a. Sistem Penerbitan Positif dimaksudkan sistem penerbitan yang secara konsisten menggunakan hak sehingga mengharuskan adanya pendaftaran atau yang disebut daftar pertanahan yang menjadi pengarsipan data yuridis dan adanya sertifikat tanah.
- b. Sistem publikasi Negatif dimaksudkan yang terpenting bukan pendaftaran beda dari sistem publikasi positif, namun adanya sah Tindakan hukum dimana akan menetapkan peralihan hak kepada pembeli.

¹² *Ibid Hlm 7-9*

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah diambil dari kata *Cadaster* atau dalam Bahasa Belanda merujuk pada Istilah teknik dari metode pencatatan tanah ini mengidentifikasi dari luas, nilai, dan status kepemilikan tanah.¹³

Pada pasal 1 PP 24 tahun 1997 angka dijelaskan bahwa pengertian dari registrasi tanah adalah :

*“Pendaftaran tanah adalah kegiatan rangkaian administrasi pertanahan yang mencakup pemberian sertifikat sebagai bukti hak milik yang sah dan dalam prosedur penmgelolaan dan pencatatan data tanah harus terdaftar dengan jelas dalam proses pendaftaran dan pengelolaan yang mencakup pengumpulan, pembukuan, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis pada tanah dalam sistem administrasi pertanahan yang berintergtarsi bertujuan untuk memastikan keabsahan dan kepastian hak atas tanah serta property lainnya”.*¹⁴ Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk mmastikan kepastian hukum masyarakat di lingkup pertanahan yang dikelola oleh pemerintah kegiatan demikian dilakukan meliputi pengumpulan data fisik haknya yang akan didaftarkan yang dapat dikerjakan oleh pihak swasta yang dari hasil hanya oleh pihak berwenang pendaftaran yang memiliki kewenangan yang bertujuan data yang akan dipergunakan untuk tanda bukti, Data yang akan di himpun dua macam (1) Data fisik yang mmeliputi lokasi, batas-batas, dan luas bangunanya serta tanaman (2) Data yuridis meliputi haknya, nama dari hak tersebut, pemilik hak tersebut, apakah hak pihak lain ada atau tidak.¹⁵

¹³ AP. Perlindungan, Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfensi Hak milik atas tanah menurut UUPA, Bandung, Alumni, 1988, Hlm. 12.

¹⁴ Dasar Dasar Hukum Agraria Rahmat Rmadhani.S.H.,M.H Hlm. 104.

¹⁵ Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan Prof.Dr.I Ketut Oka Setiawan.S.H.,M.H. Hlm 13-14.

Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang seharusnya dilaksanakan dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik hak atas tanah. yang bertujuan untuk menginventaris data-data yang dilakukan oleh pemerintah yangterkiat dengan hak atas tanah berdasarkan undang-undang pokok agraraia (UUPA).¹⁶

2. Asas Pendaftaran tanah dan Jenis Jenis Pendaftaran Tanah

Bedasarkan ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa dilaksanakan dengan 5 (lima) asas merupakan:

a. Asas Sederhana

Asas Sederhana bertujuan supaya ketentuan dasar hingga yang proses memudahkan registrasi sehingga mudah dipahami oleh pihak terkait, khususnya bagi pemilik hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas aman dimaksudkan pendaftaran taanh yang dilaksanakan dengan hati-hati dan seksama, Maka dari itu menghasilkan kepastian keabsahan hukum yang selaras dengan peraturan perundang-undangan.

c. Asas Terjangkau

Asas Terjangkau dimaksudkan supaya para pihak dimana berkementingan atau yang memerlukanmnya, yang utama pihak golongan ekonomi kebawah, dapat pelayanan pendafataran tanah.

d. Asas Mutakhir

Asas Mutakhir dimaksudkan persyaratan yang lengkap di dalam pelaksanaan yang secara terus menerus pada pelaksanaan pendafataran tanah. Untuk itu berkewajiban untuk mengikuti pendafataran tanah.

¹⁶ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya, Jakarta; Djambatan 2005. Hlm 474

3. Jenis-Jenis Pendaftaran Tanah

A. Fiscal Cadastre

Fiscal Cadastre dimaksudkan menetapkan luas dari sebidang tanah seseorang yang bertujuan untuk mengetahui berapa hutangnya kepada negara atau yang disebut pajak atau pendaftaran yang memiliki tujuan ini dinamakan *Fiscal cadastre*.

B. Land Information System

Land Information System dimaksudkan kepentingan dari pemerintah yang bertujuan untuk mementingkan bidang-bidang tanah tertentu, contoh sebagai lokasi strategis untuk Kementerian Pertahanan untuk mempertahankan keamanan dari serangan negara lain.

C. Legal Cadaster (Juridical Cadaster)

Legal Cadaster (Juridical Cadaster) dimaksudkan yang bertujuan untuk kepentingan atau kepastian hukum untuk pemegang hak atas bidang tanah. Pendaftaran ini termasuk di dalam pasal 19 ayat (1) UUPA yang bertujuan untuk memastikan keabsahan hukum didalam pendaftaran tanah.

4. Sistem Pendaftaran Tanah dan Publikasi Data

Pendaftaran Tanah adalah keharusan dari otoritas negara dan bagian dari pihak yang berhak, sebagai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum Bagi pemegang hak kepemilikan tanah. Proses dari akhir pendaftaran tanah ialah dokumen tanah yang telah dipublikasikan oleh pemerintahan pertanahan yang bertujuan untuk bukti yang kuat dan sempurna, Sistem penerbitan pada pendaftaran tanah dibagi menjadi 2 (dua) yaitu sistem publikasi Positif dan sistem publikasi Negatif yang masing-masing mempunyai karakter yang berbeda perbedaannya ialah.¹⁷:

¹⁷ Harvini Wulansari, Rochman Junarto, Dian Aries Mudjbuohman. 2021. *Mewujudkan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif*. Vol 5 No. 1, Mei 2021

a. Sistem Publikasi Positif

Sistem Publikasi Positif merupakan yang menggunakan sistem Pendaftaran wewenang yang merupakan harus ada register atau sertifikat tanah sebagai wadah penyimpanan data yuridis serta sebagai hak atas adanya pendaftaran tanah, di dalam sistem ini keterangan yang telah diberikan ini akan menjadi kebenaran apabila orang telah melakukan perbuatan Hukum berdasarkan kebenaran dan akan mendapatkan perlindungan hukum yang artinya perbuatan tersebut mendapat jaminan hukum yang kuat.¹⁸

b. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem Publikasi Negatif adalah bukanlah pendaftaran melainkan bagaimana kekuatan hukum dari Tindakan hukum itu telah dijadikan dalam menetapkan perpindahan hak yang diberikan kepada pembeli. Didalam metode pendaftaran tanah ini adanya perlakuan hak aasa yang tidak dapat dipindahkan yang artinya orang bukan akan bisa menyerahkan hak yang melebihi yang telah ia punyai, oleh karena itu didalam sistem ini adanya keterangan data yang disajikan tidak akan menjamin kebenarannya dan tidak diketahui mempercayai seperti itu saja data yang telah disajikan dan walaupun telah berupaya dalam menyajikan data yang benar dan dapat menyebabkan kekeliruan didalam sistem manapun, oleh sebab itu apabila sistem pendaftaran hak harusnya sistem dari publikasi yang negatif dan sertifikat merupakan bukti yang kuat.¹⁹

5. Langkah- Langkah Pendaftaran Tanah

1) Pengumpulan data Fisik

Pengumpulan data fisik merupakan keterangan dari batasan atau luas bidang tanah yang telah didaftarkan ke instansi yang berisi mengenai adanya bangunan yang berada diatasnya.²⁰ Dalam hal ini

¹⁸ Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan, Prof.Dr.I Ketut Oka Setiawan, S.H.,M.H, Sinar Grafika 2019

¹⁹ Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan, Prof.Dr.I Ketut Oka Setiawan, S.H.,M.H, Sinar Grafika 2019

²⁰ <http://www.sipr.jogjaprovo.go.id/sikoper/tarupedia/detail/data-fisik-tanah>

yang dilakukan merupakan pengumpulan data dan pembuatan peta suatu tanah meliputi: pembuatan peta, penyusunan batas, pengukuran dan pemetaan sebidang tanah dan pembuatan pendaftaran tanah.²¹

- **Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran**

Peta dasar pendaftaran adalah pemetaan titik acuan pada Teknik dari letak bangunan atau garis batas fisik wilayah dengan cara pemasangan dan pengukuran tanah itu sendiri.²²

- **Pembuatan daftar Tanah**

Kegiatan ini merupakan aktivitas pemerintah yang secara berkelanjutan mencakup penyusunan, pengelolaan atau pemaparan dalam pengelolaan data yuridis didalam bentuk peta.²³

- **Pembuatan Surat Ukur**

Dalam kegiatan ini merupakan data fisik yang dijadikan acuan dalam peta pendaftaran tanah dengan skala yang berbeda cara yang dilakukan merupakan dengan menggunakan aplikasi LOC phase 2B yang dikerjakan oleh staff backofficer di subseksi di bagian pengumpulan data pada pembuatan peta dari media sistem uji yang menggunakan kertas A4 dengan 4 halaman dengan cara pengukuran sebidang tanah, Penggambaran sebidang tanah dan pengimputan berkas.²⁴

2) Pembuktian Hak dan pembukuannya

²¹ Hukum Pendaftaran & Hak Tanggungan, Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H, Sinar Grafika 2019

²² Hukum Pendaftaran & Hak Tanggungan, Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H, Sinar Grafika 2019

²³ <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/2741/05.2%20bab%202.pdf?sequence=9&isAllowed=y#:~:text=Pendafran%20menurut%20PP%2024%20th,data%20Yuridis%2C%20dalam%20bentuk%20peta.>

²⁴ http://eprints.undip.ac.id/15615/1/Aprila_Wahyuning_S_Pth.pdf

Pada kegiatan yang dilakukan adalah pembuktian hak baru atau verifikasi di dalam proses pengumpulan data yuridis yang ada beberapa yang membedakan hak baru dan hak lama. Hak baru merupakan yang dibuat melalui Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 sementara hak lama merupakan melalui konversi hak yang berlaku adanya UUPA.²⁵

- **Pembuktian Hak Baru**

Pembuktian Hak Baru ialah pemberian yang diberikan pihak yang berwenang untuk menetapkan hak berdasarkan peraturan yang berlaku dan penyempurnaan hak itu apabila tanah tersebut dari tanah milik negara dan hak penguasaan tanah . Dan dokumen resmi dari PPPAT yang telah memberikan kewenangan kepada pemilik hak atas nama kepada penerima hak tersebut mencakupi hak atas bangunan.²⁶

- **Pembuktian Hak Lama**

Pembuktian wewenang Lama adalah pembuktian kewenangan yang telah ada yang berasal dari peralihan hak yang dahulu dan data yuridis yang telah diperkuat dengan bukti yang bukti tertulis dari keterangan saksi yang kebenarannya akan diajukan ke kepala Kantor Pertanahan.²⁷

3) Pembukuan Hak

Pembukuan merupakan registrasi hak atas tanah , hak kepilikan telah didaftarkan dengan menggunakan membukukan dalam pembukuan wilayah tanah yang bermuatan data hukum dan informasi fisik pada tanah yang berkaitan apabila terdapat surat ukur tercatat didalam dokumen pengukuran tersebut. ²⁸

²⁵ Hukum Pendaftaran & Hak Tanggungan, Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan,S.H.,M.H, Sinar Grafika 2019

²⁶ <https://rendratopan.com/2019/08/18/pembuktian-dan-pembukuan-hak-atas-tanah/>

²⁷ Hukum Pendaftaran & Hak Tanggungan, Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan,S.H.,M.H, Sinar Grafika 2019

²⁸ <https://rendratopan.com/2019/08/18/pembuktian-dan-pembukuan-hak-atas-tanah/>

C. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Ganda

1. Pengertian sertipikat ganda

Sertifikat Ganda merupakan sertifikat tumpang tindih (*overlapping*) tumpang tindih diseluruh bidang manapun dari tanah tersebut.²⁹ Sertifikat tersebut menjelaskan sebidang tanah menjadi satu yang sebgaiamana satu bidang tanah dijabarkan menjadi dua dokumen sertifikat atau melebihi dengan data yang berbeda, selain itu sertifikat tumpang tindih adalah kejadian sepetak tanah dimana terdapat dua dokumen kepemilikan yang dipunyai dua orang dengan data yang berbeda principal tanah merupakan mempunyai ciri posisinya seimbang di belahan bumi dan tidak mempunyai 2 posisi tanah yang sejenis meskipun begitu masing masing bidang tanah memiliki status terdaftar maupun bersertifikat di instansi pertnahan dan memiliki perlindungan hukum terkait dengan pendaftaran tanah yang di daftarkan tersebut, Adapun sertifikat ganda atas tanah merupakan sertifikat yang di daftarkan atau dipublikasikan oleh Inatransi Pertanahan atau yang disebut BPN yang mengakibatkan salah pengukuran atau pendataan pada tanah oleh badan pertanahan nasional jika terjadi hal tersebut keluarlah sertifikat tumpang tindih yang mengakibatkan pada kedudukan tanah tersebut secara umum dan tanah yang dimiliki orang lain dengan adanya dokumen jual beli tidak menjamin pembuktian pembeli benar-benar mempunyai kepemilikan atas tanah yang menjual, pada pengaturan ini telah terjadi perebutaan tanah yang illegal atau cacat hukum menggunakan bukti sertifikat yang belum terjamin keabsahan hukumnya dan sertifikat ganda juga terjadi karena adanya tumpang tindih karena adanya data satu bagian dan satu bagian lainnya. Sertipikat ganda yang diterbitkan pada objek yang memiliki hak yang bersinggungan sebagian atau seluruh bagian dari objek tanah yang tidak termasuk dalam kategori tumpang tindih :

²⁹ Ali Chomzah, Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya, (Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002), hal.139.

- a. Bahwa sertipkat yang telah dipublikasikan untuk penganti sertifikat yang hilang.
- b. Bahwa sertipikat yang telah diterbitkan sebagai penganti sertipikat yang rusak.
- c. Bahwa Sertifikat yang telah dipublikasikan telah dicabut diakibatkan berdasarkan sertifikat telah dinyatakan bukan lagi menjadi tanda bukti yang sah.
- d. Bahwa Hak Guna Bangunan atau hak milik dan mauapum hak pengelolaan dikarenakan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁰

2. Kepastian Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Ganda

Di dalam Ketentuan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah menggunakan sistem penerbitan negatif dalam struktur publikasi negatif ini yang tidak aktif dalam pihak yang menerima sudah disampaikan oleh pihak yang menerima pendaftaran dalam masalah tersebut pendafataran kapan saja bisa dimanfaatkan oleh orang lain atau orang yang memiliki hak lebih atas tanah dan didalam publikasi positif yang memiliki kekuatan hukum yang tetap, selain di tanah aie sistem ini hukum negatif juga diterapkan di negara belanda yang pada umumnya pendaftaran negatif mempunyai ciri khusus tersendiri dan pemberian jaminan kepastian hukum didalam bidang tanah memerlukan yang adanya regulasi yang jelas sehingga memungkinkan dilaksanakan dengan cara yang efisien dalam pendafataran tanah yang menerbitkan sertifikat sebagai alat buki tsebagai tanda validitas bahwa hak kepemilikan tanah tersebut membutuhkan yang namanya proses pendaftaran tanah didalam mekanisme ini membedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

- **Registration of deeds** (Mekanisme Pendaftaran dokumen) sistem ini menggunakan jenis akta yang berisikan memuat Tindakan hukum yang telah menerbitkan hak kepemilikan tanah dalam pembenanya.

³⁰ Beby Ista Pranoto. 2020, *Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda di Kota Yogyakarta*. Jurnal Media of Law and Sharia Vol. 1 No. 3, 2020

- **Registration of title** (Mekanisme Pendaftaran hak) sistem ini yang dipentingkan adalah pendaftaran dari wewenang yang telah didapatkan dan dokumen yang telah dibentuk merupakan sebagai rujukan pendaftaran atas wewenang tersebut.

Jika tidak sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah dan melanggar ayat 3 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang tidak memberikan jaminan hukum kepada pemegang hak pemilik tanah yang telah terdaftar yang memudahkan dalam pembuktian dirinya sebagai pemegang dari hak tersebut dan secara yuridis penguasaan terhadap hak kepemilikan tanah juga ditetapkan didalam pasal 2 Ayat (2) UUPA dimana memberikan ketetapan untuk pengaturan dan menyelenggarakan penggunaan dan pengelolaan sumber daya bumi dan penetapan dalam pengaturan hubungan hukum.³¹

3. Solusi Atas Penyelesaian Sengketa Hukum Sertifikat Ganda

Timbulnya sengketa yang disebabkan oleh hukum yang berasal adanya berdasarkan pengaduan dari pihak yang menuntut penolakan hak penggunaan tanah yang merupakan status tanah untuk kepemilikannya yang berharap bisa menyelesaikan masalah dari sudut pandangan administrasi dan mengacu pada peraturan yang berlaku. dalam keputusan ini ada beberapa sistem untuk melakukan penyelesaian menggunakan cara:

- Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi)

Dalam penyelesaian ini merupakan gugatan yang dilakukan didalam suatu konflik yang bertujuan mengantikan konflik sesungguhnya yang dimana para pihak yang berbeda dalam proses litigasi lebih ke bersifat resmi dan sepsidik ini menyelesaikan satu perkara pada satu instansi pengadilan.

- Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (Non Litigasi)

³¹ Kiki Rizki, Rini Irianti Sundary, Jafar Sidik, dkk. 2020, *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Kepastian Hukum*. Jurnal Aktualita. Vol 3 No 1, Tahun 2020

Penyelesaian ini yang sering dikenal sebagai penyelesaian secara alternatif telah dideskripsikan didalam ayat 1 Angka (10) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 yang merupakan penyelesaian diluar pengadilan merupakan penyelesaian yang efisien yang merupakan penyelesaian diluar pengadilan.

Tindak lanjut yang timbul akibat sengketa tanah dalam masyarakat juga belum tentunya butuh usaha penyelesaian dimaksud bisa melalui suatu tempat . Yang perlu adanya penyelesaian dan pengaturan didalam Lembaga negara secara khusus yang berwenang didalam bidang pertanahan yang telah dibentuk oleh instansi pertanahan telah ditegaskan menggunakan adanya Ketentaun Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 dan BPN berperan sebagai melayani masyarakat didalam aspek pertanahan yang berdasarkan peraturan yang berlaku didalamnya sertifikat ganda dapat membawa ketidakpastian hukum bagi pihak yang membutuhkan yang tentu tindak ingin diharapkan di dalam pendaftaran tanah.³²

4. Mekanisme Penyelesaian adanya Sertifikat Ganda

Adapun perosedur dalam Penyelesaian sengketa yang belum diatur konkret oleh karena itu penyelesaian kasus tidak bisa secara langsung sehingga terdapat beberapa penanganan shingga penanganan mekanisme ini dengan cara:

- Pengaduan

Dalam hal ini pengadu yang menceritakan bagaimana peristiwa yang berhak atas tanah tersebut dengan membawa lampiran-lampiran bukti dengan memohon penyelesaian dengan harapan agar bisa terselesaikan dengan cara administratif dan mencegah mutase agar tidak merugikan dirinya.

- Penelitian

³² Presetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Winaeni. 2020. *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional*. Jurnal Notarius. Vol. 13 No. 1, Tahun 2020

Setelah adanya pengaduan terbutlah penelitian yang dilakukan penelitian fisik di lapangan dan penelitian data didalam penelitian ini apakah bisa diproses lebih lanjut apabila terdapat dugaan perbuatan hukum maka pengaduan tersebut dapat diproses dan dapat diselesaikan melalui mediasi pengaduan tersebut tidak terdapat dugaan perbuatan hukum yang kuat yang menempuh jalur proses Lembaga hukum.

- Musyawarah

Penyelesaian ini yang tidak menempuh jalur di instansi melainkan dengan cara pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa yang bertujuan menyelesaikan dengan jalur musyawarah dengan syarat tata cara formal.

- Penyelesaian melalui pengadilan

Apabila upaya dari musyawarah tidak ada hasil ataupun ada masalah pada dengan merujuk pada instansi yang berwenang maka disarankan kepada pihak terkait untuk menyelesaikan masalah ini melalui pengadilan meskipun demikian hal ini tetap bis terjadi bagi instansi yang berwenang agar memutuskan sengketa dengan cara administasi sesuai dengan kewenangan.³³

D. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda (Analisis Putusan Pengadilan Negri No.134/Pdt.G/2019/Pn Amb)

Di dalam pendaftaran sering dikenal dengan adanya satu asas yaitu asza aman yang merupakan prinsip yang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang memeiliki hak atas tanah dan juga melindungi pada pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan dengan teliti yang bertujuan agar sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN tidak ada kekeliruan, yangakhirnya memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah . Pada kasus ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah melakukan kelalaian yang telah mengeluarkan 2 (dua) sertifikat sehingga mengakibatkan pengadaan sertifikat contoh pada perkara Nomor 134/Pdt.G/2019/Pn Amb:

³³ Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Rusmadi Murdad, S.H , Penerbit Alumni 199 Bandung

Helmi Algadie (Pengugat) yang merupakan pewaris atas pemilik tanah yang berdasarkan sertifikat Hak Milik dengan Nomor:296/Rumah, dikeluarkan pada tahun 1967 tertanggal 9 september dengan luasnya 23.260 meter persegi melawan Para Tergugat I hingga 47 yang menjelaskan bahwa sebagian sebidang tanah atas kepemilikan Pengugat kurang lebih 14.650 M² dan tanah dengan SHM yang dimiliki oleh Tergugat adalah bagian program pemerintah yang berupa prona adalah pendafatarn yang dengan metode yang terstruktur sehingga pihak yang berinisatif guna melakukan pendafataran adalah Pemerintah, dalm hal ini yang dilakukan oleh BPN. Ketika program prona itu berlangsung para tergugat yang setelah mendapatkan surat keterangan drai kepala desa rumah tiga merupakan Tergugat 28 terkiat dengan hak atas tanah pihak BPN merupakan tergugat 49 tidak melakukan pengecekan lokasi dan langsung memproses berkas pihak BPN yang menyatakan bahwa jika seblumnya sudah adanya sertifikat atas tanah tersebut pada proses sertidikasi untuk para Tergugat tidak akan dipertahankan, ada SHM atas nama Tergugat 1 samapi 36 yang telah dikeluarkan pada tahun 2009 dan 2017 yang ternyata jauh setelah pengugat ditetapkan sebagai pewaris sah Almarhuma Chalib Alghazali dengan mendapatkan SHM Nomor : 2476/Rumah Tuga yang diterbitkan pada tanggal 9 september 1976 yang kemudian diubah menjadi SHM Nomor: 2476/Rumah tiga atas nama Almarhumah Chalib Alghzadi dan hingga kini Putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa SHM Nomor: 296/Rumah Tiga tertanggal 9 September 1976 yang telah diubah menjadi SHM Nomor: 2476/Rumah Tiga belum ada sampai saat ini atas nama Almarhuma Chalib Alghazadi. Berdasarkan kasus yang terdapat diatas merupakan Pengugat ataupun Tergugat yang telah menyelesaikan permasalahan tersebut yang berdasarkan Pengadfilan Negri Nomor: 134/Pdt.G/2019/PN Amb yang berdasarkan putusan Nomor 22/PDT/2020/PT AMB dan Putusan Nomor 458 PK/PDT/2021 yang telah final dan tidak dapat digangu gugat pada perkara sengketa tersebut yang

telah kemenangan yang diperoleh Pengugat, dalam hasil putusan berkekuatan hukum tetap yang beralasan pada Pengugat yang telah menunaikan kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam hal ini yang mengalami kerugian materiil dan immateriil telah dikeluarkan oleh Kades dan Instansi pertanahan seperti BPN yang tercantum dalam pasal 1 ayat 8 undang-undang nomor 51 tahun 2009 pembatalan sertifikat yang termasuk produk hukum dibawah naungan ATR/BPN yang merupakan keputusan pejabat Tata Usaha Negara yang tercantum dalam pasal 1 angka 13 permen ATR/BPN 21 tahun 2020 mengenai penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan untuk memenuhi kewajiban administrative yang dapat dilaksanakan merupakan prosedur persetujuan atas banding yang menurut ketentuan dalam undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang administrasi pemerintah dan undang-undang nomor 13 tahun 2014 apabila upaya banding tidak memberikan hasil pihak yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan tata usaha negara atau PTUN sebagaimana diatur dalam pasal 75 ayat 1 dan 2, pasal 76 ayat 1, pasal 77 ayat 1 dan 2, pasal 76 ayat 2, pasal 78 ayat 1 dan 2, serta pasal 76 ayat 3 Undang-undang Nomor 30 tahun 2014. Dalam sengketa perkara diatas Pengugat yang bernama Helmi Agladie beserta la Amalia, Wa Nenjo, Pemerintah Nan egri Rumah Tiga Kecamatan Teluk ambon Kota Ambon dalam perkara ini terdapat 49 Tergugat yang adanya 2 Sertipikat tanah yang sama. Adanya sertifikat tersebut dikarenakan adanya kebakaran pada tahun 1990 yang menyebabkan hilangnya beberapa data yang telah hilang dan adanya kesalahan dari pihak yang telah salah menerbitkan di dalam surat keterangan dan adanya kelalaian BPN dalam pengecekan ulang pada survei lapangan dalam pertanggung jawaban perkara tersebut pihak dari BPN Kota ambon yang telah menerbitkan sertifikat ganda yang hanya membatlkan hak milik tergugat bedasarkan putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Dalam perkara ini Tergugat yang merasa dirugkan dalam upaya perkara ini dengan adanya sertipikat ganda yang

mengikuti peraturan dari Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 dengan cara mengajukan banding.³⁴



³⁴ Adibatus Sa diyah, Aminah. 2024, *Sengketa Tanah Bersertipikat Ganda (Analisis Putusan Pengadilan Negeru No.134/Pdt.G/2019/Pn Amb)*. Jurnal Notarius. Vol 17 No 1, Tahun 2024