

KEPASTIAN HUKUM MENGENAI PENDAFTARAN TANAH DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH¹

Tuti Hardianti, Purwati, Dyah Yuliyanti

Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

Email: Tutihardianti344@gmail.com

ABSTRACT: In Government Regulation No. 24 of 1997 on land registration. Chapter 1 verse 1 explains What is meant by land registration is a series of activities carried out by the government continuously, continuously and regularly. The land registration itself can show Area, value, and ownership of a plot of land, which in principle land registration is aimed at to ensure legal certainty where as provided in chapter II regarding the principles and purposes of the articles 3 and 4 of Government Regulation No.24 of 1997 concerning land registration where registration The land itself has one of the purposes, namely to obtain legal dubioty to the right on land registered with the holder of the right concerned which is then granted a certificate Land RightsWith the demand for the land of a plot, the government held land registration throughout the territory of the Republic of Indonesia This study aims to find out How is the legal certainty regarding the registration of land related to the subject and object of the right to land to be registered with the national land agencyto then obtain evidence ownership of legal land in the form of a certificate besides that this research also has the purpose of to find out how the legal certainty of ownership of land that is double-certified. Deep this research research method used is normative legal researchIn research This normative law legal research focuses on the rules or principles conceptualized as a norm or rule derived from laws and regulations, rulings courts, as well as the doctrines of leading legal expertsin addition the

¹ Kegiatan Penelitian Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pamulang Tahun Akademik 2022/2023 berdasarkan Nomor Kontrak: 2828-44/C.11.APKP/UNPAM/XI/2022

material studied in this normative legal research is library material which is secondary data and also using a juridical approach to sharpen and become a consideration in analysis Legal Research Materials with the aim of knowing the basics of law and background legislation regulating land registration, especially in the case of obtaining legal certainty of land rights such as objects and subjects to land ownership, land registration firsthand maintenance of land registration data according to Government Regulation No.24 of the Year 1997. The contribution targeted in this study is in the form of national journals.

Keywords : Land Registration, Legal Certainty, Double Certificates, Government Regulation No.24 Of 1997 Concerning Land Registration

PENDAHULUAN

Dalam sistem hukum nasional pasal 33 ayat (3) undang-undang dasar 1945 menyatakan bahwa: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada negara republik indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Dengan adanya pasal tersebut maka dijadikan sebagai dasar hukum bidang pertanahan nasional dengan tujuan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat yang kemudian dijabarkan lebih detail dalam pasal 1, 2, 3 dalam Undang-Undang pokok agraria No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Dalam hal ini dapat dipahami bahwa tidak seharusnya negara (sebagai organisasi kekuasaan seluruh bangsa indonesia) menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas bumi, air, dan kekayaan alam lainnya, melainkan negara hanya sebagai badan penguasa saja, yang seharusnya dipahami oleh para pelaksana kekuasaan negara beserta aparat-aparatnya serta masyarakat mengenai ketentuan pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tinggi dikuasai oleh negara". (**Urip santoso, 2010 : 02**)

Pada tahun 1997 Adanya pemerintah megesahkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari Peraturan

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian akan dijabarkan lebih rinci lagi dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susu, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya, yang mana untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ditangani oleh Badan Pertanahn Nasional, dan pada Kabupaten/Kota ada Kantor Pertanahan. (**Dwi kusumo wardhani, hlm. 41**)

PERMASALAHAN

Penelitian ini telah mengkaji tentang kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, supaya peneliti tidak melebar terlalu jauh dari substansi yang sudah di jelaskan, maka penelitian ini penulis batasi hanya yang berkaitan dengan masalah-masalah yaitu, **Pertama** Akibat hukum yang diperoleh setelah melakukan pendaftaran tanah ? dan **Kedua** Kedudukan sertifikat dengan adanya tanah yang bersertifikat ganda ditinjau dari PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ?

METODELOGI PENELITIAN

Penelitian dapat dikatakan sebagai “suatu upaya pencarian”, setelah upaya pencarian itu dilakukan maka akan timbul suatu pertanyaan apakah yang akan dicari yaitu sebuah pengetahuan. Untuk penelitian hukum sendiri dapat didefinisikan sebagai menemukan hukum secara sistematis pada titik-titik tertentu yang membuat kemajuan dalam ilmu hukum itu sendiri. Jenis penelitian yang

digunakan peneliti dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum Normatif atau doctrinal. (Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003: 13)

Dalam melakukan penelitian ini maka pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan undang-undang (statute approach), pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Dalam menggunakan pendekatan ini perlu diperhatikan bahwa struktur norma dalam wujud tata urutan atau hirarki peraturan perundang-undangan, dan juga keberadaan norma apakah norma itu berada pada sebuah peraturan perundang-undangan yang sifatnya khusus ataukah umum. Apakah norma itu berada dalam peraturan perundang-undangan yang lama atau baru. Teknik ini dilakukan dengan tujuan agar penulis dapat dengan mudah untuk menemukan bahan-bahan hukum yang digunakan, yaitu; bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. (Bachtiar, hlm.40)

Data-data yang terkumpul kemudian penulis analisis dengan menggunakan metode analisis preskriptif yaitu metode analisis berdasarkan data yang terkumpul untuk mendapatkan petunjuk yang pada akhirnya diambil suatu kesimpulan dan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah pada penelitian ini.

PEMBAHASAN

Akibat Hukum Yang Diperoleh Setelah Melakukan Pendaftaran Tanah

Seperti yang sudah diuraikan dalam Bab sebelumnya bahwa, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya. Dengan adanya dan dilakukannya pendaftaran tanah ini maka akan mengakibatkan akibat hukum bagi

pemilik hak atas tanah tersebut, Peraturan Pemerintah tahun Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menjelaskan secara tegas asas-asas dan tujuan pendaftaran pendaftaran tanah.

Pasal 2 yang berbunyi,

“Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka”.

Berdasarkan pasal diatas secara rinci asas-asas pendaftaran tanah dijelaskan sebagai berikut:

- 1 Asas sederhana, asas ini menjelaskan bahwa ketentuan dalam pendaftaran tanah ini pokoknya maupun dalam prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh para pihak yang berkepentingan
- 2 Asas Aman, asas ini menerangkan bahwasannya pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara cermat dan teliti sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3 Asas terjangkau, menyatakan bahwa keterjangkauan pendaftaran tanah ini bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan daalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- 4 Asas Mutakhir dan terbuka, Dengan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungannya dalam pemeliharaan data nya. Dimana yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir.untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan mencatat perubahan yang terjadi dikemudian hari.

Pasal 3, Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah,menjelaskan tujuan pendaftaran tanah,Pendaftaran tanah bertujuan :

a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,

b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan adanya pendaftaran tanah ini maka seorang pemegang hak atas tanah ini akan mendapatkan kepastian hukum atas tanahnya. Hal ini dapat dilihat dalam pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis, dimana dalam pendaftaran tanah secara sporadik ini yang berperan aktif adalah pemilik tanah itu sendiri sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis yang aktif dalam pendaftaran tanah ini yaitu badan pemerintah yang dibantu oleh panitia independen pemerintahan yaitu panitia adjudikasi.

Pasal 1 angka 11 menyatakan bahwa

“Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal”.

Dalam hal pendaftaran tanah ini dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan yang dapat dilakukan secara perorangan ataupun massal. Adapun syarat-syarat untuk mengajukan permohonan pendaftaran secara sporadik:

- 1 Surat Permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertifikatan tanah miliknya;
- 2 Surat kuasa (apabila pengurusannya dikuasakan kepada orang lain);
- 3 Identitas diri pemilik tanah (pemohon), yang dilegalisir oleh pejabat umum yang berwenang (biasanya Notaris) dan atau kuasanya;
- 4 Bukti hak atas tanah yang dimohonkan, yaitu berupa:
 - a Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan
 - b Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959

- c Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya
- d Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961
- e Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini
- f Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan
- g Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977
- h Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah
- i Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan
- j Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan
- k Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA
- l Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA (dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini biasanya Lurah setempat)

- m Bukti lainnya, apabila tidak ada surat bukti kepemilikan, yaitu berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan surat keterangan Kepala desa/Lurah disaksikan oleh 2 orang ketua adat/penduduk setempat.
- n Surat pernyataan telah memasang tanda batas;
- o Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan;
- p Fotocopy SK Ijin Lokasi dan surat keterangan lokasi (apabila pemohon adalah Badan Hukum)

Pasal 1 angka 10 menjelaskan bahwa;

“Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan”.

Pendaftaran tanah secara sistematis dibiayai oleh anggaran Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah maupun secara swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan Menteri Dalam Negeri yang dapat melakukan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut, Kantor Badan Pertanahan dibantu Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Menurut Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Kantor Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 50 ayat (1) dan (2), Panitia Ajudikasi yang terdiri atas :

- 1) Ketua merangkap anggota yang dijabat oleh Pegawai Kantor Pertanahan yang telah mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah atau hak-hak atas tanah dan pangkatnya yang tertinggi diantara para anggota.
- 2) Wakil Ketua I dan Wakil Ketua II masing-masing merangkap anggota yang dijabat pegawai Kantor Pertanahan yang sudah mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah dan hak-hak atas tanah.
- 3) Kepala Desa/Kepala Kelurahan yang bersangkutan atau Pamong Desa yang ditunjuk sebagai anggota.

- 4) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah satu orang dari ketua Adat, Kepala Dusun maupun kepala Lingkup yang mengetahui dengan benar riwayat di lokasi pendaftaran tanah secara sistematis tersebut.
- 5) Penerbitan sertifikat pengganti

Sistem pendaftaran secara sistematis ini didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah yang ditetapkan oleh menteri negara agraria/Badan pertanahan nasional. Dalam pelaksanaannya kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dibantu oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh menteri negara agraria/Badan pertanahan nasional.

Dalam pendaftaran tanah yang meliputi sistem pendaftaran hak termasuk hak peralihan dan pembebanannya serta pemberian surat-surat tanda bukti, dengan adanya kegiatan pendaftaran tanah ini dimaksudkan untuk sertifikat hak atas tanah ini digunakan sebagai alat bukti yang kuat dan bukan alat bukti yang mutlak, karena seperti sistem publikasi yang diterapkan di Indonesia yaitu Indonesia menerapkan sistem publikasi negatif yang berunsur positif, dimana jika sertifikat tanah sudah diterbitkan atas nama seseorang dan terdapat pihak lain yang dapat membuktikannya sebagai pemiliknya, maka yang lebih melalui putusan lembaga peradilan, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan yang kemudian diberikan kepada pihak yang lebih berhak atas kepemilikan tanah tersebut.

Penjelasan mengenai pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum dalam UUPA ini menjelaskan bahwa pendaftaran tanah ini didahulukan penyelenggaraannya diawali dari perkotaan yang kemudian akan meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah di Indonesia termasuk wilayah hutan-hutan dan wilayah perairan/laut. Ketentuan hukum pada pasal 23 dan 24 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 ini menunjukkan bahwa konstruksi hukum mensyaratkan adanya alat bukti yang dapat dijadikan alas suatu hak yang dapat dipergunakan seseorang maupun badan hukum, dalam hal ini warga negaralah yang dapat menuntut kepada negara atas keberadaan hak atas tanah yang dimilikinya.

Dengan berpegang dengan alat bukti sertifikat hak atas tanah yang dimilikinya, secara hukum sertifikat hak atas tanah ini dapat digunakan oleh seseorang sebagai landasan yuridis formal, yaitu digunakan untuk melegalisasikan aset yang dimilikinya, dalam artian bahwa hak yang dimiliki warga negara untuk memiliki bidang tanah untuk dapat diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti sekaligus alat bukti atas kepemilikan hak atas tanah. Dengan adanya hubungan hukum yang muncul, maka akan menimbulkan hubungan antara hak dan kewajiban antara masing-masing pihak, baik dari pemerintah itu sendiri sebagai penyelenggara pendaftaran tanah maupun bagi pihak pemilik tanah yang akan menimbulkan akibat hukum.

Akibat hukum yang timbul disini yaitu akibat hukum sah tidaknya hasil dari sebuah pendaftaran tanah tersebut yang berupa sertifikat. Dimana yang seharusnya terdapat pertanggungjawaban secara hukum terhadap publik. Pendaftaran tanah memiliki hubungan hukum secara vertikal dan secara horizontal terhadap publik, sehingga pertanggungjawaban terhadap publik merupakan kewajiban yang harus terpenuhi.

Selain itu akibat hukum yang timbul berdasarkan kewenangan PPAT dalam pendaftaran tanah. Di dalam pelaksanaan administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangatlah penting. Untuk dapat mewujudkan hal tersebut dibuat peraturan mengenai pendaftaran tanah

Kedudukan Sertifikat Dalam Tanah Yang Bersertifikat Ganda Ditinjau Dari PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Uraian di atas untuk Hak atas tanahnya yang memiliki sertifikat ganda kepastian hukum dan perlindungannya kepada pemegang hak atas tanah dalam peraturan pemerintah ini dijelaskan sejauh mana perlindungan itu diberikan dari kekuatan pembuktian yang dimiliki oleh Sertipikat tanah berdasarkan ketentuan UUPA, informasi yang tercantum dalam Sertipikat harus dinyatakan

kebenarannya sepanjang selaras dengan apa yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah.

Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

- 1 Ayat 1: Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- 2 Ayat 2: Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik dan data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan di hapus.
- 3 Ayat 3: Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehny

Adapun sifat pembuktian sertifikat diatur dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa:

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan cara tertulis kepada pemegang sertifikat

dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Walaupun Indonesia menggunakan stelsel negatif sebagai sistem pendaftaran tanahnya, dengan adanya pasal 32 ini yang dibentuk bertujuan menerapkan sebuah sistem hukum adat yang dianut oleh Indonesia, yakni *rechtsverwerking* bahwa apabila seseorang selama beberapa waktu menelantarkan tanahnya tidak dikelola kemudiantanah itu dikelola oleh oranglain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilang sudah hak untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan ini tidak sedikitpun menyusutkan asas pemberian perlindungan hukum yang seimbang baik terhadap pihak yang memiliki tanah dan dikuasai serta dikelola sesuai dengan peruntukannya begitupun kepadapihak yang memperoleh tanah dengan asatikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan. Semua warga berhak mendapatkan perlindungan hukum apabila sudah melakukan tindakan hukum dengan itikad baik karena Indonesia adalah Negara hukum, sebagai perwujudan konkrit dan penerapan ketentuan UUPA dalam aspek Penelantaran Tanah, serta hukum adat yang merupakan bagian dari tata hukum tanah nasional di Indonesia. dipasal 32 Ayat (2) PP No.24 Tahun1997 membahas sebuah perlindungan hukum yang mutlak kepada pemilik Sertipikat hakatas tanah dan mengatur jugatentang hilangnya hak seseorang atas hakatas tanah yang di Sertipikatkan oleh oranglain mempunyai probleb yuridis, namun pada kenyataan bhwa kemungkinan adanya pemilik lain yang memiliki tanah tersebut dengan ketidakjelasan dari pasal 32 ini, sehingga menimbulkan samarnya perlindungan hukum yang akan diberikan. Tidak sedikit permasalahan yang terus berhubungan dengan pasal 32 khususnya mengenai tumpang tindih Sertipikat atau kerap disebut juga Sertipikat Ganda.

Seperti definisi sertifikat ganda yang sudah diuraikan sebelumnya, Sertipikat ganda termasuk kedalam golongan Sertipikat yang cacat dikarenakan beberapa faktor kesalahan baik dari pihak yang mendaftarkan ataupun pihak pemerintah yang melakukan administrasi pada data yuridis tanaah tersebut. Sertipikat ganda bisa terjadi ketika Sertipikat-Sertipikat yang belum dipetakan di dalam Peta Pendaftaran Tanah didaerah tertentu. Sertipikat ganda dapat diketahui apabila ada

satu pihak yang merasakan dirugikan atas hak atas tanahnya. (**Dwi Kusumo Wardhani, 2020:151**)

Adapun beberapa faktor yang memungkinkan terjadinya Sertipikat ganda: (**Maya Anas, hlm.89**)

- 1) Pada saat dilaksanakannya pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon baik dengan sengaja maupun tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah.
- 2) Terdapat surat bukti atau pengakuan hak di belakang hari telah terbukti mengandung ketidakbenaran, kepaluan atau sudah tidak berlaku lagi.
- 3) Pada Wilayah yang berkaitan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.
- 4) Sertipikat tanah atau disebut Sertipikat Hak yang didalamnya Memuat:
Data Fisik : menerangkan letak, juga batas-batas, luas, dan keterangan fisik tanah serta beban yang ada di atas tanah tersebut;
Data Yuridis : menerangkan jenis hak seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, dan hak pengelolaan, serta nama pemegang hak.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas maka dapat diuraikan kesimpulan, sebagai berikut; **Pertama**, Akibat hukum yang diperoleh dari kegiatan pendaftaran tanah itu yaitu bagi pemerintah sendiri diwajibkan untuk menerbitkan selebaran sertifikat atas tanah yang didaftarkan yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis atas tanah yang didaftarkan yang kemudian diberikan kepada pemilik hak atas tanah tersebut agar dapat mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah yang didaftarkan. **Kedua**, Kedudukan sertifikat tanah dalam tanah yang bersertifikat ganda ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Hal ini sertifikat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dan kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dalam permasalahan ini jika terdapat tanah yang bersertifikat ganda dengan sertifikat ini sebagai alat bukti yang sah, jika sertifikat ini sudah secara sah diterbitkan dalam jangka waktu 5

(lima) tahun tidak ada yang mengajukan keberatan atas diterbitkannya sertifikat tersebut, maka setelah lewat waktu tersebut jika terdapat pihak lain yang keberatan maka pihak tersebut tidak dapat lagi menuntut hak kepemilikannya.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan di atas dapat diuraikan saran sebagai berikut; **Pertama**, Agar kegiatan pendaftaran tanah ini dapat berjalan dengan merata dan menyeluruh serta efektif, maka pemerintah harus meningkatkan sumber daya manusianya dalam kepengurusan pendaftaran tanah, selain itu juga pemerintah harus melakukan pembaharuan-pembaharuan dalam jangka waktu setahun sekali atau dengan kurun waktu tertentu tentang bagaimana caranya agar pendaftaran tanah ini dapat berjalan dengan baik dan agar lebih baik dari sebelum-sebelumnya. **Kedua**, Untuk menghindari adanya tanah yang bersertifikat ganda, bagi setiap orang yang mendapatkan tanahnya dari kegiatan jual beli, ataupun tukar-menukar sebaiknya segera melakukan balik nama atas kepemilikan tanah tersebut untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanahnya sebagai tanda bukti yang sah dan kuat, untuk terhindar dari masalah sertifikat ganda atau masalah sengketa pertanahan lainnya kedepannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Ali, Z. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Bachtiar. (2021). *Mendesain Penelitian Hukum*. Yogyakarta: DEEPUBLISH.

Dwi Kusumo Wardhani, T. F. (2020). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

M.Arba. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika.

Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Surabaya: Kencana.

Setiawan, I. K. (2019). *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Artikel Jurnal :

Permana, I. G. (n.d.). Kepastian Hukum Sertifikat Hak milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah. 4.

Sibuea, H. Y. (2011). Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali. *Negara Hukum*, 295-296.

Suryaningsih, z. (n.d.). Proses Penerbitan Sertifikat Tanah. *Jendela Hukum*, 6.

Taqiyah, M. A. (n.d.). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. 89.

Website :

<https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html#:~:text=Sertifikat%20tanah%20pun%20memiliki%20fungsi,sertifikat%20tanah%20pun%20terbukti%20keabsahannya> Diakses pada 24 Desember 2022

<https://bulakan.desa.id/manfaat-sertifikat-tanah-yang-harus-kamu-tahu/> Diakses pada 24 Desember 2022