

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SAH HAK ATAS TANAH DENGAN ADANYA SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH

Oleh
Anissa Aulia
I Made Udiana

Bagian Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

This writing is titled “Legal protection to the holders of legal land rights with the double certificates rights of land” that aims to know the power of the certificate as the ownership evidence and legal protection to the holders of legal land rights with the double certificates rights of land. In this paper, the writer used normative legal methods. The results of the analysis obtained that the right of land certificate is valid as an instrument strong evidence, but only judges that determines the legal holder of rights of land in terms of double certificate rights of land. At this problem, legal protection, whether in repressive or preventive way, should be given to the holders of legal land rights.

Keywords: *Legal Protection, Double Certificates Rights of Land*

ABSTRAK

Penulisan ini berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sah Hak Atas Tanah Dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah” yang bertujuan untuk mengetahui kekuatan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah pada sertifikat ganda hak atas tanah. Pada tulisan ini, penulis menggunakan metode penelitian normatif. Hasil analisa yang didapat, adalah bahwa sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat, namun dalam hal adanya sertifikat ganda hak atas tanah maka hakim lah yang menentukan siapa pemegang sah hak atas tanah tersebut. Dalam hal adanya sertifikat ganda hak atas tanah, pemegang sah hak atas tanah harus diberikan perlindungan hukum baik secara represif maupun secara preventif.

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

I. PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai,

dan menikmati hak milik.¹ Hal ini penting untuk dilakukan mengingat tanah merupakan salah satu permasalahan pokok di Indonesia. Untuk memberikan perlindungan dan menjamin kepastian hukum tersebut, pemerintah mengadakan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur oleh peraturan pemerintah. Lalu akan diterbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah yang didalamnya memberi kepastian mengenai keadaan-keadaan dari tanah tersebut.

Namun, dapat kita jumpai permasalahan yaitu sertifikat ganda atas tanah, yang mana sebidang tanah memiliki dua sertifikat tanah oleh dua orang yang berbeda. Permasalahan ini ditimbulkan karena faktor-faktor yang muncul dari pihak yang menerbitkan sertifikat tanah, beberapa diantaranya seperti penerbitan sertifikat tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya dan kecerobohan/ketidakteitian petugas pendaftaran tanah.² Dan juga faktor dari pihak yang mengajukan pendaftaran tanah, beberapa diantaranya seperti adanya surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidak benaran, kepalsuan atau tidak berlaku lagi, dan sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah.³ Faktor lainnya disebabkan karena untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.⁴

Terbitnya dua sertifikat atas tanah atas sebidang tanah dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum, mengingat sertifikat memiliki fungsi sebagai alat bukti hak atas tanah maupun hak tanggungan, dan sedangkan pemilik asli tanah dengan sertifikat ganda tersebut juga perlu diberikan jaminan hukum serta perlindungan hukum.

1.2 TUJUAN

Untuk mengetahui kekuatan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan dengan adanya sertifikat ganda hak atas tanah dan perlindungan hukum pemegang sah hak atas tanah pada sertifikat ganda hak atas tanah.

¹ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 1.

² Adrian Sutedi, 2014, *SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 30.

³ *Ibid*, h. 11.

⁴ Ali Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, h.139.

II. ISI MAKALAH

2.1 METODE PENELITIAN

Tulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yaitu pengolahan dan analisis data pada dasarnya tergantung pada jenis datanya, bagi penelitian hukum normatif yang hanya mengenal data sekunder saja, yang terdiri dari: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, maka dalam mengolah dan menganalisis badan hukum tersebut tidak bisa melepaskan diri dari berbagai penafsiran yang dikenal dalam ilmu hukum.⁵

2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN

2.2.1 Kekuatan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah

Pada umumnya, sertifikat hak atas tanah diterbitkan sebagai suatu wujud bukti kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah juga memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Hal ini telah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA secara implisit. Dikatakan secara implisit karena ketentuan tersebut hanya mengatur bahwa sebagai proses akhir dari pendaftaran tanah yaitu pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi dalam ketentuan tersebut tidaklah menyebutkan sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak secara langsung. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tepatnya pada Pasal 13 ayat (3) menentukan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat.

Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa, “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.” Hal ini berarti bahwa data fisik, yang meliputi keterangan mengenai letak, batas dan luas tanah

⁵ Amirudin dan H Zainal Asikin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Radja Grafindo Persada, Jakarta, h. 163.

serta data yuridis yang meliputi keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani tanah tersebut, yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya.⁶

Dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa dalam pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif, namun juga mengandung unsur sistem positif. Stelsel positif dituangkan dalam hal adanya campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kantor Pertanahan terhadap peralihan-peralihan hak atas tanah yang memberikan jaminan bahwa nama orang yang terdaftar benar-benar yang berhak tanpa menutup kesempatan kepada yang berhak sebenarnya untuk masih dapat membelanya.⁷ Jadi, walaupun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, namun keabsahannya tetap dapat digugat oleh pihak lain dengan didukung oleh bukti-bukti yang kuat yang dapat membuktikan sebaliknya.

Dalam hal adanya dua sertifikat atas sebidang tanah atau sertifikat ganda, maka ada kemungkinan bahwa kedua sertifikat tersebut sama-sama memiliki kekuatan yang sah menurut undang-undang. Sehingga dalam hal ini, hanya hakim lah yang dapat memutus pihak mana yang berhak atas hak atas tanah dari salah satu pihak yang memegang sertifikat ganda yang bersangkutan. Namun, kewenangan hakim dalam menentukan pemegang sah hak atas tanah dengan adanya sertifikat ganda dapat menimbulkan putusan disparitas sehingga dapat menimbulkan kecemburuan antara pemegang sertifikat ganda hak atas tanah.

Sebagai alat pembuktian yang kuat, maka sertifikat harus menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya.⁸

⁶ Urip Santoso, 2012, *HUKUM AGRARIA: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, h. 318-319.

⁷ Adrian Sutedi, *Op.cit*, h. 103.

⁸ Adrian Sutedi, *Op.cit*, h. 11.

2.2.2 Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Pada Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah

Suatu sertifikat hak atas tanah dapat digugat oleh pihak lain yang berkepentingan yang merasa dirinya dirugikan. Dalam hal sertifikat ganda hak atas tanah, maka akan timbul suatu tumpang tindih dan ketidakpastian mengenai siapakah yang berhak untuk memegang hak atas tanah. Dengan demikian harus ada bentuk perlindungan hukum agar menjadi pasti siapa sebenarnya pemegang yang sah suatu hak atas tanah yang telah disertifikasikan.

Perlindungan hukum yang dapat diberikan bisa secara preventif dan secara represif yang meliputi :

- 1) Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memberikan perlindungan, dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah 5 tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.⁹
- 2) Peran hakim sangat dibutuhkan dalam memeriksa dan memastikan kebenaran dari keterangan dalam sertifikat. Hakim harus membuktikan, meneliti dan memeriksa asal-usul sertifikat¹⁰. Harus diselidiki bahwa orang yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah memang berhak atas tanah tersebut, maksudnya bahwa ia memperoleh hak atas tanah secara sah dari pihak yang berwenang yang mengalihkan hak atas tanahnya, dan kebenaran dari keterangan lainnya yang tercantum dalam sertifikat. Sehingga nantinya dapat ditentukan siapa pemegang sah hak atas tanah dan ia bisa mendapatkan kepastian hukum dari kepemilikan sertifikat hak atas tanah tersebut.

III. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa sertifikat hak atas tanah adalah suatu alat bukti yang kuat sebagaimana disebutkan secara eksplisit didalam Pasal

⁹ Adrian Sutedi, *Op.cit*, h. 194.

¹⁰ Adrian Sutedi, *Op.cit*, h. 13.

32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun sertifikat hak atas tanah dapat digugur dengan adanya permasalahan sertifikat ganda hak atas tanah, hanya hakim yang dapat menentukan siapa pemegang sah hak atas tanah. Dalam hal adanya sertifikat ganda hak atas tanah, maka pemegang sah hak atas tanah harus diberikan perlindungan baik secara represif yaitu dengan adanya ketentuan pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan secara preventif, yaitu peran hakim dalam menentukan pemegang sah hak atas tanah dengan adanya sertifikat ganda hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

_____, 2014, *SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH*, Sinar Grafika, Jakarta.

Ali Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Amirudin dan H Zainal Asikin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Radja Grafindo Persada, Jakarta.

Urip Santoso, 2012, *HUKUM AGRARIA: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah