

---

## ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PEMEGANG HAK ATAS TANAH DENGAN ADANYA SERTIPIKAT GANDA

Risha Khonza Persada,<sup>1</sup> Jadmiko Anom Husodo,<sup>2</sup> Andina Elok Puri Maharani<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Universitas Sebelas Maret, Indonesia.

Email : [Rishakhonzap@gmail.com](mailto:Rishakhonzap@gmail.com),<sup>1</sup> [Jadmikoanom@staff.ums.ac.id](mailto:Jadmikoanom@staff.ums.ac.id),<sup>2</sup>  
[Andinaelok@staff.ums.ac.id](mailto:Andinaelok@staff.ums.ac.id)<sup>3</sup>

### ABSTRAK

Pendaftaran tanah yang diadakan sebagai upaya untuk memberikan jaminan perlindungan kepastian hukum kepada para pemegang hak, justru membuat para pemegang hak merasa tidak diberikan perlindungan dengan munculnya Sertipikat Ganda yang mana merupakan sertipikat resmi yang di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Masalah sertipikat ganda menimbulkan keresahan bagi pemegang hak dikarenakan rawan terjadinya gugatan. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dengan adanya sertipikat ganda, penelitian ini menggunakan metode normative, bersifat preskriptif serta pendekatan perundang-undangan. Hasil dari penelitian ini, Sertipikat Ganda muncul karena factor kelalaian Badan Pertanahan Nasional dan kurang sempurnanya system pendaftaran tanah. Perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat ganda berdasarkan ketentuan PP 24 Tahun 1997 dan sengketa ini dapat diselesaikan dengan jalur kekeluargaan dan melalui Pengadilan.

**Kata kunci** : Pendaftaran tanah; Perlindungan; Sertipikat Ganda.

### ABSTRACT

*Land registration, which was held as an effort to guarantee the protection of legal certainty to rights holders, actually made the rights holders feel they were not given protection with the emergence of Dual Certificates which are official certificates issued by the National Land Agency. The issue of dual certificates creates anxiety for rights holders because they are prone to lawsuits. The purpose of this study is to analyze the legal protection of holders of land rights with the existence of multiple certificates, this study uses a normative method, is prescriptive and a statute approach. The results of this study, Dual Certificates arise due to the negligence of the National Land Agency and the imperfect land registration system. Legal protection for dual certificate holders is based on the provisions of PP 24 of 1997 and this dispute can be resolved through family channels and through the Court.*

**Keyword** : Land registration, Protection, dual certificates.

---

## PENDAHULUAN

Indonesia termasuk Negara yang mempunyai berbagai kekayaan alam, sesuai amanat Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 dalam Pasal 33 ayat(3) UUD. Pasal ini menjelaskan bahwa *“bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”*. Kata kemakmuran rakyat menjadi dasar dalam Pasal ini, maka perlu adanya perlindungan untuk menjaga potensi alam yang ada di Indonesia. Salah satu perlindungan diterapkan di bidang Tanah. Tanah yang menjadi sumber kehidupan bagi semua makhluk hidup terlebih manusia sebagai sumber memperoleh pangan dengan cara pendayagunaan lahan. Begitu pentingnya tanah, tidaklah heran semua ingin menguasai dan tentunya dibutuhkan adanya perlindungan hukum. Peraturan mengenai pertanahan telah diatur secara khusus dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan disebut UUPA Nomor 5 tahun 1960.

Penerapan penataan secara berkala dalam rangka melaksanakan kebijakan Pertanahan haruslah berlandaskan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Dasar 1945. Bentuk kebijakan pertanahan paling fundamental ialah pendaftaran tanah sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 kemudian diubah dengan PP 24 tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Dalam konsideran Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, dalam rangka peningkatan pembangunan nasional lebih lanjut perlu untuk mendukung jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, bahwa pendaftaran tanah sesuai dengan aturan dasar Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dipercayakan kepada Pemerintah, sebagai sarana untuk memberikan jaminan kepastian hukum dimaksudkan, bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, tidak lagi mendukung pencapaian hasil yang lebih khusus dalam pembangunan negara, oleh karena itu perlu diperbaiki dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah dilaksanakan banyak seri yang berkaitan dengan pendaftaran tanah yang telah menyingsing berbagai rangkaian berkenaan dengan pendaftaran tanah. (Saharuddin Daming,dkk,2021) Pendaftaran dapat diajukan ke pihak yang berwenang yakni Badan Pertanahan Nasional(BPN) yang mana lembaga bentukan pemerintah non departemen selanjutnya disebut Badan Pertanahan Nasional, di Indonesia dan berada di Kabupaten dan Kota yang berfungsi

untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bagian pertanahan menurut ketentuan aturan undang-undang pendaftaran tanah yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 . Cara untuk mendapatkan Sertipikat hak tanah ialah dengan langkah mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan membawa kelengkapan dokumen-dokumen yang menyangkut tentang tanah. Apabila dokumen konkret dan sesuai maka Kantor Pertanahan mencetak sertipikat hak atas lokasi yang diajukan. (Haryati, 2017 ) Penyelenggaraan tanah atau pendaftaran hak tanah yang diselenggarakan menurut aturan perundang – undangan yang berlaku telah menunggangi dua asas, asas publisitas dan asas spesialisitas. Asas publisitas mengarah pada diadakan pendaftaran tanah yang mengacu pada benda, sifat, pengalihan dan peralihan hak. Sedangkan asas spesialisasi dinyatakan dengan melampirkan data fisik tentang hak atas tanah seperti luas, letak denah tanah dan batas patok tanah. (Audina Sintasari,2018) Asas publisitas dan asas spesialisitas ini dicatat dalam bentuk daftar agar bagi yang ingin mengetahui cukup mengakses dan mengidentifikasi sehingga pihak yang membutuhkan data-data di TKP tidak perlu melakukan survey ke TKP, yang disebutkan dengan kata lain semua data terkait dapat di ambil melalui Kantor Pertanahan. Makna penting pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, disebutkan demikian, Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintahan agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, gunatercapainya tertib administrasi.

Badan Pertanahan melaksanakan tugasnya sesuai juga dengan Permen Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang aturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Badan Pertanahan akan mengeluarkan bukti tanda hak yaitu Sertipikat. Seharusnya tanah yang sudah bersertipikat sudah jelas siapa pemiliknya. Pada kenyataannya masih banyak terjadi sengketa atau permasalahan yang berkaitan dengan Sertipikat. Salah satunya adalah munculnya Sertipikat Ganda. Sertipikat ganda adalah sertipikat hak tanah yang resmi diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional(BPN) dan karena ada kelalaian pengumpulan data, melakukan pengukuran dan memetakan

tanah oleh petugas , sehingga terbit sertipikat ganda yang berpengaruh tumpang tindih pada tanah orang lain semua atau pun separuh hak orang lain, sehingga satu bidang tanah menjadi satu dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berbeda data-datanya, dengan ini dimungkinkan juga karena peta pendaftaran belum terurai serta kurang datanya, tidak adanya peta persil pada tanah yang terdaftar menyebabkan perubahan batas tanah dan mengakibatkan emisi yang tumpang tindih sebagian dan/atau seluruh bidang tanah.( Septivany Christa Perdana,2018) Oleh karena itu, perlu diberikan perlindungan bagi para pemilik Hak atas tanah yang memiliki sertipikat ganda, Hal ini sama sekali bertentangan dengan asas kepastian hukum dan dapat di protes oleh pihak-pihak yang menganggap dirinya rugi karena adanya dua sertipikat di atas sebidang tanah sama.

Berdasarkan uraian diatas, penulis ingin memperdalam pembahasan dan mengambil judul : **Analisis Perlindungan Hukum Bagi Para Pemegang Hak Atas Tanah dengan Adanya Sertipikat Ganda**

#### **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penulisan ini dengan kepustakaan, sehingga disebut dengan penulisan hukum normative (doktrinal). Sehingga, analisis dan kajian terhadap data sekunder yang diperoleh dari tulisan dan teori pendapat para ahli lebih banyak lagi, sehingga tidak perlu menyusun hipotesis.( Uber Silalahi,2012:140) Sifat penulisan hukum ini bersifat preskriptif, penulisan ini menganalisis permasalahan dengan norma hukum yang berlaku . Adapun pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) (Sugiono, 2017:136) Bahan-bahan hukum primer terdiri atas perundang-undangan dan bahan hukum sekunder Jurnal dan buku-buku.

#### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **Perlindungan bagi yang memegang sertipikat ganda**

Pada dasarnya, Sertipikat ialah surat bukti hak seperti dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C “untuk Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan”. Sertipikat hak memuat data fisik: keterangan lokasi, serta batas-batas, luas dan uraian fisik tanah dan biaya-biaya atas tanah, Data hukum: keterangan keterangan hak seperti hak milik, bangunan hak pakai, hak guna usaha, hak

pakai, hak sewa, dan hak pengelolaan, serta nama pemegang hak. (Maya Anas Taqiyyah,2019) yang mana sertipikat menjadi alat pembuktian yang kuat dikarenakan sudah jelas siapa pemilik atas tanah tersebut, maka harus menjamin kepastian hukum bagi pemegangnya. Menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan, Indonesia sistem publikasinya adalah Sistem Negatif, namun juga mengandung system positif, ayat 2 huruf UUPA menerbitkan sertipikat yang sah sebagai alat bukti. (Ardiles Eric Panget,2013) Sedangkan Sistem pendaftaran tanah yang negatif, dikemudian hari pemegang hak terdaftar dapat dilayangkan sebuah gugatan, sehingga dibutuhkan alat pembuktian yang penting dan memiliki kekuatan dalam sebuah persidangan adalah akta notaris dan Sertipikat. Pendaftaran tanah wajib diselenggarakan menurut 5 (lima) asas yang ada di PP nomor 24 Tahun 1997 yaitu khususnya pertama, asas sederhana bagi pihak yang berkepentingan, khususnya tanah Mudah dipahami peraturan dan tata cara pokoknya. pemegang hak. Kedua, Asas aman adalah menyatakan bahwa pendaftaran tanah harus diadakan dengan kehati-hatian, supaya hasil sesuai tujuan pendaftaran tanah memberi jaminan kepastian hukum. Ketiga, Asas Terjangkau bermakna pendaftaran tanah harus terjangkau bagi para pihak yang membutuhkan, terkhusus pada golongan ekonomi bawah. Keempat, Asas mutakhir dengan tujuan komeperensif , lengkap dalam kinerja dan berjangka panjang dalam penyimpanan datanya . Kelengkapan yang ada harus memuat kondisi yang sesungguhnya yang merupakan wajib untuk mendaftar dan jika ada perubahan di kemudian hari dicatatkan, kelima Asas Terbuka, berlangsungnya asas ini maka arsip yang disimpan di kantor pertanahan diharapkan sesuai dengan keadaan sesungguhnya, seperti luas tanah, denah lokasi .(Annisa Shafarina,2020) Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 19 Namun, tidak jarang adanya sengketa tanah yang timbul atas penerbitan sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional,Permasalahan pertanah pada umumnya muncul dengan latar belakang penyebab yang sangat bermacam-macam, antara lain sebagai berikut, belum teraturnya sistem administrasi pertanahan di zaman dahulu, Nilai jual tanah yang melonjak drastis , Kondisi masyarakat semakin memahami kepentingan dan haknya, Lingkungan terbuka merupakan suatu kebijakan yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Masih adanya faktor pemerintah yang belum menangkap aspirasi masyarakat dan menemukan solusinya. mengambil kesempatan untuk mengejar keuntungan materi yang tidak masuk akal.(Dadang Iskandar,2014) Salah satunya adalah masalah sertipikat ganda. Sertipikat ganda yang berarti satu bidang tanah mempunyai 2

(dua) sertipikat tanah yang dimiliki oleh dua orang yang berbeda dan merupakan produk Badan Pertanahan Nasional. Perlu diketahui bahwa, sertipikat ganda bukanlah sertipikat yang terbit untuk menggantikan sertipikat yang hilang, rusak ataupun hangus, namun yang dimaksud disini satu bidang tanah yang mengalami tumpang tindih sebagian atau seluruhnya dan biasanya terjadi karena ada kesalahan administratif Badan Pertanahan saat melakukan pengumpulan data pada suatu objek tanah sehingga menimbulkan tumpang tindih.(Eddy R,2012:139) Kesalahan-kesalahan tersebut antara lain, penunjukan batas tanah, penggambaran peta situasi,ataupun kurang telitinya pihak Kantor pertanahan.

Munculnya Sertipikat Ganda tentu saja mengakibatkan cacat hukum terhadap Sertipikat baru dan merugikan pihak pemegang sertipikat. Pihak yang dirugikan bisa saja suatu saat mengajukan gugatan akan hal tersebut, sedangkan munculnya sertipikat ganda bukan kesalahan dari pihak yang akan digugat, selain timbul sengketa hak atas tanah, dan cara menyelesaikannya biasanya berakhir melalui jalur pengadilan jika tidak ditemukan solusi, sementara itu cara penyelesaian secara kekeluargaan atau non litigasi hanya ada sedikit harapan, karena para pihak akan tetap berpegang teguh pada bukti-bukti yang mereka pegang ,terjadinya kecemasan dan khawatir akan tanah yang diperjual belikan ditakutkan tanah yang bermasalah bagi para pihak yang memicu ketegangan di masyarakat, menimbulkan anggapan tidak berfungsinya lembaga Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang berwenang dalam penerbitan sertipikat tanah, menyebabkan ketidakpercayaan masyarakat atas kepastian hukum hak atas tanah.(Mudakir Iskandar Syah,2014), dengan demikian perlu adanya perlindungan hukum bagi yang mempunyai hak atas tanah dengan munculnya sertipikat ganda ini, agar tidak terjadi kesewenangan dari pihak lain.

Pemberian jaminan perlindungan hukum di bidang pertanahan membutuhkan ketentuan hukum perundang-undangan yang mengatur supaya dapat berhasil dilaksanakan. Penyelenggaraan pendaftaran tanah sertipikat dalam rangka menghadirkan tanda bukti surat penguasaan tanah perlu suatu system pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah dapat bagi menjadi dua yaitu pertama, *Registration of deeds* (sistem pendaftaran akta), yang dilakukan dengan bentuk mendaftarkan suatu akta, yakni berisikan serangkaian perbuatan hukum , pemberian hak atas tanah dan muatan tanah. Setiap diadakan perubahan, harus dengan bukti akta perubahan, bahwa satu-satunya bukti

telah terjadi perubahan . Kedua *Registration of title* (sistem pendaftaran hak), hak yang diperoleh didaftarkan. Sertipikat yang dibuat guna terciptanya hak atau persyaratannya hanya berlaku untuk acuan pencatatan hak. (Kiki Rizky dkk, 2020).

Sesuai Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah nomor 24 tahun 1997, diberikan 2(dua) perlindungan yakni secara *Preventif*(pencegahan) dan *Represif*(penindakan). Pertama, Perlindungan hukum preventif diberikan kepada masyarakat guna mempergunakan kesempatan untuk melakukan protes sebelum suatu keputusan pemerintah memperoleh bentuk final. (Muhammad Yusuf Yusrie,2020). Menurut peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) perlindungan di berikan, dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat 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. Selain itu, apabila pemegang hak merasa ada yang janggal dalam sertipikatnya dan kurang berkenan dengan diterbitkan sertipikat hak atas tanah, diberikan pula perlindungan berupa, dapat mengajukan gugatan sebagaimana tertera di Pasal 26 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 yaitu:

“ Daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan diumumkan selama 30 hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan”

Hasil dari keberatan akan dikomunikasikan di Kantor Panitia pengadaan dan Kantor Kelurahan sesuai alamat tanah yang masing-masing pihak.

Kedua, Perlindungan Hukum *Represif* (penindakan) , Sarana pengamanan hukum *represif* (penindakan) melalui jalur Pengadilan , di Negara lain yang menganut *civil law system* terdapat dua sistem pengadilan, yaitu pengadilan umum biasa disebut Pengadilan Negeri dan pengadilan administrasi atau Pengadilan Tata Usaha Negara(PTUN). Sementara Negara negara yang menganut *common law system* hanya berlaku satu sistem pengadilan yaitu *Common law court*. Menghadapi perlindungan hukum *represif* ( penindakan) ini kedudukan hakim sangat utama untuk memeriksa dan memverifikasi alat bukti yang ada dalam sertipikat. Hakim harus membuktikan dan memeriksa asal-usul sertipikat dengan ketetrangan pihak-pihak. Harus memastikan bahwa pemohon pendaftaran hak atas tanah

memang mempunyai hak, maksudnya bahwa ia mendapatkan hak atas tanah secara sah dari pihak lain yang berwenang mengalihkan hak atas tanahnya, dan terbukti semua keterangan yang tercantum dalam sertipikat. Sehingga nantinya dapat ditentukan siapa pemilik sah dari hak atas tanah tersebut dan satu dari sertipikat ganda tersebut dilakukan pembatalan.

### **Kepastian hukum adanya sertipikat ganda**

Selanjutnya jika dihubungkan dengan Kepastian hukum. Kepastian hukum menurut Utrecht terdapat pengertian yaitu pertama, adanya aturan-aturan yang memiliki sifat *universal* yang membuat seseorang menyadari apa saja perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan, kedua berupa keamanan hukum bagi seseorang agar terhindar dari kesewenang-wenangan pemerintah yang bersumber dari aturan-aturan yang bersifat *universal* itu, seseorang bisa memahami apa yang dapat diminta atau dikehendaki Negara dengan seseorang .(Riduan syahrani,1999) . Pendapat Utrecht jika dikaitkan dengan UUPA sebagai berikut, Boedi Harsono menjelaskan, para pemegang hak atas tanah bisa berbuat apa saja sesuatu yang berkaitan dengan tanah yang merupakan hak nya yakni menguasai tanah dan mendayagunakan tanah secara perseorangan, memiliki arti tanah yang dimiliki boleh dikuasai secara mandiri dan tidak harus dikuasai secara berkelompok sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUPA serta memberi kebebasan bagi penggunaanya untuk berbagai keperluan untuk waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada peraturan yang melarang sesuai yang di jelaskan di Pasal 20 UUPA. Lalu, yang dilarang untuk dilakukan adalah mengelola tanah berlawanan dengan status tanah, sifat dan pokonya. karena berakibat hapus dan batalnya hak yang bersangkutan, kemudian setiap pemegang hak atas tanah juga tidak diperbolehkan untuk membiarkan tanahnya , apabila telah terjadi penelantaran maka hak tanahnya dicabut dan kembali berstatus tanah Negara sesuai juga yang dimuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 27 , Pasal 34 huruf e dan Pasal 40 huruf e.

Pasal 27 berbunyi:

“Hak milik hapus bila: a. tanahnya jatuh kepada negara, karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18; karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;karena diterlantarkan karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).b. tanahnya musnah”

Kepastian hukum sangat diinginkan oleh pemegang hak atas tanah karena kepastian hukum termasuk bagian dari tujuan hukum yang berarti adanya keteraturan dalam proses

pengadaan hukum dan keselarasan aturan yang berlaku .(Loudri Oktavio,2018) Konsistensi ini dibutuhkan sebagai aturan dasar atas perilaku manusia dalam bertindak, melakukan interaksi antara manusia satu dengan yang lain. Hal ini guna menerapkan fungsi sertipikat yang sesungguhnya yaitu bukti kepemilikan.

## SIMPULAN

Berdasarkan analisis diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa :

Pertama, Pemberian jaminan perlindungan hukum di bidang tanah memerlukan adanya aturan undang-undang yang mengatur jelas sehingga hukum dapat berhasil dilaksanakannya . Pemilik hak atas tanah wajib melakukan pendaftaran tanah agar memperoleh bukti kepemilikan yakni sertipikat. Sertipikat menjadi alat pembuktian yang kuat dikarenakan sudah jelas siapa pemilik atas tanah tersebut, maka harus menjamin kepastian hukum bagi pemegangnya. Namun, tidak jarang muncul permasalahan di Sertipikat salah satunya munculnya sengketa Sertipikat ganda. Sertipikat Ganda mengakibatkan cacat hukum terhadap Sertipikat baru dan merugikan pihak pemegangnya. Pihak yang dirugikan bisa saja suatu saat mengajukan gugatan akan hal tersebut Dijaminnya kepastian hukum di bidang pertanahan, menggunakan Sistem publikasi Negatif, tetapi ada yang memuat system positif, ayat 2 huruf UUPA pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian. Tertera di PP tentang pendaftaran tanah nomor 24 tahun 1997 diberikan 2 perlindungan yakni secara Preventif(pencegahan) dan *Represif*(Penindakan). Pertama, Perlindungan hukum *preventif*(pencegahan) diberikan kepada masyarakat guna mempergunakan kesempatan untuk melakukan protes sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi final. Sesuai dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 32 ayat (2) yang memberikan pengamanan, dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat mempunyai hak selama 5 tahun sepanjang menguasai tanah dengan iktikad baik. Kedua, Perlindungan Hukum *Represif*(penindakan) sarana perlindungan hukum represif melalui jalur pengadilan, di Negara lain yang menganut *civil law system* terdapat dua sistem pengadilan, yaitu pengadilan umum biasa disebut Pengadilan Negeri dan pengadilan administrasi atau Pengadilan Tata Usaha Negara(PTUN). Sementara Negara negara yang menganut *common law system* hanya berlaku satu sistem pengadilan yaitu *Common law court*. Menghadapi perlindungan hukum *represif* ( penindakan) ini kedudukan hakim sangat utama untuk memeriksa dan memverifikasi alat bukti yang ada

dalam sertipikat. Hakim harus membuktikan dan memeriksa asal-usul sertipikat dengan ketetrangan pihak-pihak. Harus memastikan bahwa pemohon pendaftaran hak atas tanah memang mempunyai hak, maksudnya bahwa ia mendapatkan hak atas tanah secara sah dari pihak lain yang berwenang mengalihkan hak atas tanahnya, dan terbukti semua keterangan yang tercantum dalam sertipikat. Sehingga nantinya dapat ditentukan siapa pemilik sah dari hak atas tanah tersebut dan satu dari sertipikat ganda tersebut dilakukan pembatalan.

Kepastian Hukum adanya sertipikat ganda, Pendapat Utrecht jika dikaitkan dengan UUPA sebagai berikut, Boedi Harsono menjelaskan, para pemegang hak atas tanah bisa berbuat apa saja sesuatu yang berkaitan dengan tanah yang merupakan hak nya yakni menguasai tanah dan mendayagunakan tanah secara perseorangan, memiliki arti tanah yang dimiliki boleh dikuasai secara mandiri dan tidak harus dikuasai secara berkelompok sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUPA serta memberi kebebasan bagi penggunaanya untuk berbagai keperluan untuk waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada peraturan yang melarang sesuai yang di jelaskan di Pasal 20 UUPA. Lalu, yang dilarang untuk dilakukan adalah mengelola tanah berlawanan dengan status tanah, sifat dan pokoknya. karena berakibat hapus dan batalnya hak yang bersangkutan, kemudian setiap pemegang hak atas tanah juga tidak diperbolehkan untuk membiarkan tanahnya , apabila telah terjadi penelantaran maka hak tanahnya dicabut dan kembali berstatus tanah Negara sesuai juga yang dimuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 27 , Pasal 34 huruf e dan Pasal 40 huruf e.

### **Ucapan Terima Kasih**

Pada penelitian penulis mengucapkan terima kasih kepada Panitia penyelenggara Jurnal *Juriprudence*, Bapak Jadmiko Anom Husodo,S.H.,M.H, Ibu Andina Elok Puri Maharani,S.H.,M.H selaku dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta dan Orang tua penulis.

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **Buku**

Boedi Harsono.2013. *Hukum Agraria Indonesia Jilid : 1 Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*.Jakarta: Universitas Trisakti.

- Eddy Ruchiyat.2012.*Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Baru*.Bandung. PT Alumni.
- Riduan Syahrani.1999.*Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*.Bandung: Citra Aditya Bakti
- Sugiono. 2017. *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif D & R*. Bandung: Alfabeta.
- Uber Silalahi. 2012. *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: Refika Aditama.

## Jurnal

- Ardiles Eric Panget.(2013).Penyelesaian Hak Atas Tanah yang Memiliki Hak Milik Ganda, *Jurnal Ilmu Hukum*,Vol.I/No.3/Juli,hlm 22.
- Audina Sintasari.(2018).*Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Sertipikat Ganda*.Jember:UNEJ
- Dadang Iskandar.(2014). *Jurnal Yustisi volume 1 nomor 2 september,Peranan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor Dalam Penyelesaian Sengketa Atas Sertipikat Ganda*.Bogor:Universitas Ibn Khaldun,hlm 46
- Haryati.(2017).*Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat Vol 5 nomor 1, Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah dalam Menjamin Kepastian Hukum*.Semarang :UNTAG,hlm 74
- Kiki Rizky,dkk.(2020). *Jurnal Aktualita vol 3 nomor 1,Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertipikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum*.Bandung:Universitas Islam Bandung,hlm693.
- Loudri Oktavio.(2018). Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Sertipikat Ganda Hak Atas
- Maya Anas Taqiyyah,Atikwinanti.(2019).*Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997*.Depok:Universitas pembangunan Nasional Veteran Jakarta,hlm 89
- Mudakir Iskandar Syah.(2014).*Jurnal Dirgantara volume 4 nomor 2, Sertipikat Ganda akibat Lemahnya Data BasePertanahan*. Universitas Suryadarma.hlm 54.

Muhammad Yusuf Yusrie,dkk.(2020).*Jurnal Media Iuris vol 3 nomor 1 februari,Perlindungan Hukum Atas Terbitnya Dua Sertipikat Hak Atas Tanah Dengan Objek yang Sama*.Surabaya: UNAIR,hlm 95

Saharuddin Daming,dkk.(2021).*Jurnal Yustisi,Tinjauan Hukum Administrasi Negara Terhadap Pendaftaran Tanah Atas Hak Milik Adat Sekitar Garis Sempadan Situ*.Bogor,hlm67

Septivany Christa Perdana.(2018).*Jurnal Legal Reasoning Vol 1 nomor 1 Desember, Sertipikat Ganda sebagai Proyek Pembangunan Rumah Susun*,hlm 73

Tanah Sebagai Hak Milik.Jember.UNEJ,Hlm 40

Annisa Syafarina Ayuningtyas.(2020). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat

Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertipikat Ganda.Surakarta: Universitas sebelas

Maret,hlm40

### **Undang-Undang**

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA