

## Settlement of Disputes on Dual Certificates of Ownership of Land Rights

### Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Kepemilikan Hak Atas Tanah

**Anjani Puji Rahayu, Arif Junaidi, Ina Fatmawati\*, Melly Rifa'atul Lailiyah**

Program Studi S-1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Primagraha

Komplek Griya Gemilang, Jl. Trip Jamaksari No. 1 A Blok A1

Email: \*) [inaftmwti09@gmail.com](mailto:inaftmwti09@gmail.com)

#### ARTICLE HISTORY

Received [14 July 2024]

Revised [31 July 2024]

Accepted [10 August 2024]

#### KEYWORDS

*Double certificate, national land agency*

This is an open access article under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license



#### ABSTRAK

Penulisan ini bertujuan untuk Konsep Penyelesaian Hak Atas Tanah dan juga untuk mengetahui bagaimana Prosedur Penyelesaian Pembuktian Hak Atas Tanah Yang Terjadi Karena Sertifikat Ganda. Metode penelitian yang digunakan untuk mengkaji permasalahan penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian normatif adalah proses menemukan kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum, dan doktrin-doktrin untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan hukum. Istilah variabel independen dan independen masih asing dalam penelitian normatif karena penelitian normatif tidak harus dimulai dengan hipotesis. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dimana peneliti melakukan analisis untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah sertifikat ganda. Kesimpulan dari penulisan ini ialah ada beberapa cara untuk Konsep Kepemilikan Hak Atas Tanah, diantaranya yaitu : (1) Aturan Perundang-Undangan Tentang Kepemilikan dan Pendaftaran Tanah, (2) Alasan Pendaftaran Tanah, dan yang ke (3) Status Hak Atas Tanah. Didalam penulisan inipun ada Prosedur Penyelesaian Pembuktian Hak Atas Tanah Yang Terjadi Karena Sertifikat Ganda, yang prosesnya terbagi menjadi beberapa teori penyelesaiannya yaitu ada Teori Pembuktian Bebas dan Teori Pembuktian Terikat.

#### ABSTRACT

*This writing aims to the Concept of Settlement of Land Rights and also to find out how the Settlement Procedure for Proving Land Rights that Occurs Due to Double Certificates. The research method used to study this research problem is normative law research. Normative research is the process of finding legal rules, legal principles, and doctrines to answer legal questions. The term independent and independent variables are still foreign in normative research because normative research does not have to start with a hypothesis. This study is a normative legal research in which researchers conduct analysis to resolve disputes over ownership of double certificated land. The conclusion of this writing is that there are several ways for the Concept of Land Rights Ownership, including: (1) Laws and Regulations on Land Ownership and Registration, (2) Land Registration Reasons, and the (3) Land Rights Status. In this writing, there is also a Procedure for Solving the Proof of Land Rights that Occurs Due to Double Certificates, the process of which is divided into several settlement theories, namely there is a Free Proof Theory and a Bound Proof Theory.*

## PENDAHULUAN

Tanah ialah elemen berarti untuk kehidupan serta kelangsungan hidup manusia. Untuk bangsa Indonesia yang ialah negeri agraris ataupun kepulauan, tanah jelas memegang peranan berarti dalam kehidupan tiap orang. Status ini berarti kepemilikan, penggunaan, dan eksploitasi tanah dilindungi secara hukum oleh negara.

Permasalahan pertanahan merupakan permasalahan yang mempengaruhi hak-hak paling mendasar masyarakat (Soimin, 1993). (Dewandaru, Tri Hastuti, and Wisnaeni 2020) Terus menjadi lingkungan kepentingan manusia dalam sesuatu peradaban, terus menjadi besar mungkin timbulnya konflik antar orang serta kelompok dalam sesuatu populasi tertentu. Menjauhi konflik itu susah. Dalam proses menegaskan kepentingannya, upaya yang dilakukan masyarakat untuk mempertahankan pengakuan meliputi konfrontasi, konflik, dan perdebatan. Sengketa muncul karena adanya konflik kepentingan. Keadaan ini bisa memunculkan kasus sungguh- sungguh pada pola ikatan antara manusia dengan tanah, serta hubungan antara manusia dan benda di atas tanah (Fatutun, 2016).

Negeri Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) ialah negeri hukum yang berpedoman pada

kepentingan universal sebagaimana termaktub dalam UUD 1945, oleh sebab itu tidak bisa dipisahkan dari kasus pertanahan yang ialah kasus mendasar dalam warga khususnya di Indonesia. Penegakan kepentingan bersama membutuhkan proteksi hukum. Perihal ini bisa dicapai bila terdapat peraturan serta syarat yang dipatuhi oleh warga.

Tanah merupakan hak asasi yang sangat vital bagi keluhuran dan kesempatan di mata masyarakat. Selain itu, merupakan tanggung jawab negara untuk menjamin jaminan hukum sehubungan dengan kebebasan atas tanah, meskipun hak-hak tersebut masih dibatasi oleh kepentingan berbagai pihak, daerah, dan pemerintah.

Konflik dan sengketa kini lazim dibicarakan dalam konteks keberadaan manusia. Istilah perselisihan diartikan berbeda-beda oleh para ahli. Konflik dan pertikaian sama-sama mengacu pada perbedaan kepentingan antara dua pihak atau lebih, namun konflik dan bukan pertikaian dapat dibedakan. Jika suatu permasalahan tidak dapat diselesaikan, maka berpotensi merugikan hubungan antar pihak yang terlibat konflik. "Perselisihan adalah perselisihan yang timbul ketika dua pihak atau lebih saling bertentangan." Perselisihan adalah perselisihan yang timbul ketika dua pihak atau lebih mempunyai kepentingan yang bertentangan. Ini adalah situasi yang saling bertentangan. Perselisihan dapat berkembang menjadi perselisihan ketika pihak agresor mengungkapkan ketidakpuasannya kepada pihak yang disalahkan satu dengan yang lain (Kurniati 2016).

Oleh karena itu, setiap perbedaan pendapat dapat berubah menjadi perselisihan. Coser mengemukakan gagasan bahwa "conflicts involve struggles between two or more people over values, or competition for status, power, or scarce resources". Jika sebuah konflik benar-benar terjadi, maka konflik tersebut disebut sengketa. Akibat penerapan makna konflik pada bidang pertanahan, maka lahirlah istilah sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan dapat dirumuskan sebagai berikut: "perselisihan yang menjadikan tanah sebagai objek persengketaan". Dari segi konflik, istilah konflik pertanahan dibedakan menjadi konflik nyata dan konflik baru manifest conflict and emerging conflicts. Selanjutnya setiap perselisihan, perselisihan pendapat atau permasalahan pertanahan yang harus diselesaikan sesuai dengan ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai Perkara Pertanahan (Kurniati 2016).

Selalu ada permasalahan yang muncul dalam sengketa pertanahan, dan menarik untuk membahas penyelesaiannya. Sengketa lahan sering terjadi di semua lapisan masyarakat. Terjadinya sengketa pertanahan seringkali disebabkan oleh pertumbuhan penduduk, pembangunan, dan perluasan akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai dasar konsesi. Sengketa pertanahan merupakan permasalahan yang terus meningkat setiap tahunnya karena kompleksitas, skala dan perubahan sosial.

Pada periode awal, ketika masyarakat belum berkembang di bandingkan sekarang, perselisihan diselesaikan oleh warga negara dan individu-individu berpengaruh dalam masyarakat. Seiring dengan kemajuan berfikir masyarakat, sengketa pertanahan telah menjadi masalah yang signifikan, dan kehadiran mereka hanya akan memperburuk masalah jika masalah tersebut terselesaikan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pertanian atau UUPA, dalam upaya menciptakan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, UUPA telah menetapkan serangkaian peraturan pertanahan yang bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum di seluruh wilayah. Sengketa mengenai status, prioritas dan kepemilikan lahan merupakan titik awal litigasi dengan tujuan memperoleh penyelesaian administratif sesuai ketentuan yang berlaku. (Rusmandi Murad 2013)

Penegakan UUPA ini merupakan langkah signifikan ke arah yang benar dalam menjamin keadilan, keyakinan yang sah, permintaan dan bantuan pemerintah terhadap individu-individu dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia dengan memperhatikan pedoman pertanahan yang tepat. Boleh dikatakan bahwa perbaikan kondisi lahan di Indonesia yang terus berlanjut sangat penting bagi keberadaan manusia sebagai budaya Indonesia, memerlukan peran serta individu-individu yang dapat menjalankan fungsi-fungsi seperti perencanaan bangunan, usaha, dan penyiapan tempat penghidupan. Kepemilikan tanah oleh perorangan dapat dikatakan sah secara hukum apabila terdapat peraturan hukum yang melindungi tanah tersebut. Hal ini dilatarbelakangi oleh kebutuhan akan lahan yang semakin meningkat sehingga menimbulkan ketimpangan antara jumlah penduduk dengan ketersediaan lahan, karena

meskipun jumlah penduduk bertambah namun lahan yang tersedia masih terbatas, dikatakan semakin bertambah. Hal ini dapat menimbulkan kepentingan pribadi dan menimbulkan konflik.

Menurut Pasal 2 ayat (2) UUPA, hak menyelenggarakan negara hanya memberikan kekuasaan kepada negara untuk mengatur hubungan hukum antara masyarakat dengan tanah, sehingga hubungan keduanya banyak berubah. Hal ini dipengaruhi oleh substansi peraturan perundang-undangan yang mengatur interaksi antara masyarakat dengan negara, masyarakat hukum adat, dan wilayah adat, serta pengakuan dan pengamanan hak-hak yang terkait dengan hubungan hukum tersebut. (Mutalib Saranani 2022) Permasalahan pertanahan merupakan permasalahan yang berdampak pada hak-hak paling mendasar setiap individu. (Soedharyo Soimin 1993) Seiring dengan berkembang dan berubahnya peradaban manusia, kemungkinan konflik dalam suatu komunitas meningkat seiring dengan semakin rumitnya kepentingan komunitas tersebut. Tidak mudah untuk menghindari konflik. Proses pengakuan manusia melibatkan mengatasi konflik, perselisihan, dan pertikaian untuk mempertahankan pengakuan. Konflik muncul karena konflik kepentingan. Pola hubungan masyarakat-lahan dan masyarakat-tanah dapat sangat terkena dampak dari kondisi ini. (Isna Dwi Fatatun 2016)

Permasalahan pertanahan bersifat sangat sensitif dan kompleks karena mempengaruhi banyak aspek kehidupan. Oleh karena itu, dalam menyelesaikan permasalahan, kita tidak hanya harus fokus pada aspek hukum saja, tetapi juga aspek sosial, ekonomi, politik, psikologis, dan lain-lain. Aspek lain juga perlu diperhatikan. Berbagai permasalahan pertanahan yang muncul di Indonesia menunjukkan bahwa penggunaan dan pengelolaan lahan di tanah air tidak tepat sasaran. Banyak penggunaan lahan yang masih bermasalah, sehingga menimbulkan tumpang tindih kepentingan antar pihak. Selain itu, kepemilikan tanah masih timpang. Beberapa kelompok memiliki lahan luas yang belum dikembangkan, sementara kelompok lain memiliki lahan terbatas.

Menelusuri sengketa pertanahan yang terjadi di masyarakat tentunya memerlukan upaya yang dapat diselesaikan melalui instansi pemerintah dan forum lainnya, dan telah dibentuk berbagai peraturan perundang-undangan untuk melaksanakannya. Oleh karena itu, penting untuk memiliki undang-undang dan Lembaga pemerintah yang secara eksplisit mengontrol wilayah lahan dan memiliki kewenangan untuk menangani permasalahan pertanahan. Dengan Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibentuk dan diperkuat dengan memperhatikan aspirasi dan peran masyarakat setempat dalam mencapai kesejahteraan umum. Oleh karena itu, BPN bekerja berdampingan dan memungkinkan masyarakat untuk menggunakan haknya di sektor pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sekaligus memberikan dukungan terhadap segala permasalahan yang mungkin timbul antara mereka dan anggota masyarakat lainnya. Korelasi dengan Departemen Pertanahan.

Jika terdapat beberapa sertifikat pada suatu harta yang sama, maka disebut sertifikat ganda. Duplikat sertifikat pada real estat dapat menimbulkan ke tidak pastian hukum bagi pihak-pihak yang memiliki hak atas tanah, namun hal ini wajar terjadi ketika mendaftarkan tanah di Indonesia. Duplikat sertifikat masih sering terjadi di beberapa wilayah di Indonesia, sehingga pemilik sertifikat properti tidak dapat memastikan bahwa meskipun salah satu sertifikat duplikat itu palsu dan tercantum pada sertifikat, mereka saling tuding memiliki sertifikat keaslian. item tidak. Untuk memperoleh kepastian hukum mengenai sertifikat kepemilikan tanah, salah satu pemegang sertifikat ganda mengajukan pengaduan ke Badan Pertanahan Nasional, penanggung jawab bidang pertanahan. Jika prosedur pembuktian oleh Badan Pertanahan Nasional tidak selesai, kewenangan untuk mengesahkan beberapa sertifikat hak atas tanah tetap berada di tangan pengadilan, yang akan menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak tersebut dan memutuskan apakah salah satu dari sertifikat tersebut akan bertanggung jawab atas pembatalannya. itu Hanya satu sertifikat untuk kepemilikan suatu benda yang sah, tidak ada sertifikat lain untuk objek yang tercantum dalam sertifikat. (Rayi Ady Wibowo, n.d.)

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka tidak diharapkan terjadi perkara ganda, karena tidak mungkin ada dua akta dalam satu harta. Mengingat masih banyaknya sengketa sertifikat tanah rangkap, maka pihak yang berwenang seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan lembaga peradilan yang bertugas melakukan pengawasan peradilan dan menyelesaikan

perkara rangkap sertifikat tanah di pengadilan, maka diperlukan penyelesaian yang melibatkan lembaga. (Soni Harsono 1992).

Dari latar belakang yang telah dipaparkan diatas sekiranya ada 2 rumusan masalah yang digunakan dalam penulisan artikel ini yaitu bagaimana Konsep Kepemilikan hak Atas Tanah dan bagaimana Prosedur Penyelesaian Pembuktian Hak Atas Tanah Yang Terjadi Karena Sertifikat Ganda.

Penulisan ini bertujuan untuk Konsep Penyelesaian Hak Atas Tanah dan juga untuk mengetahui bagaimana Prosedur Penyelesaian Pembuktian Hak Atas Tanah Yang Terjadi Karena Sertifikat Ganda.

### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang penulis gunakan untuk mengkaji permasalahan penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian normatif adalah proses menemukan kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum, dan doktrin-doktrin untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan hukum. Istilah variabel independen dan independen masih asing dalam penelitian normatif karena penelitian normatif tidak harus dimulai dengan hipotesis. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dimana peneliti melakukan analisis untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah sertifikat ganda.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Konsep Kepemilikan Hak Atas Tanah**

##### **1. Aturan Perundang-Undangan Tentang Kepemilikan dan Pendaftaran Tanah**

Tanggung jawab terhadap kebebasan sangatlah penting, oleh karena itu kita harus menjunjung tinggi inisiatif yang didukung oleh Wajib Pajak tersebut dengan tujuan agar keistimewaan sebagai penduduk Indonesia dapat tercapai dengan menitikberatkan pada rasa keadilan ekonomi bagi seluruh penduduk Indonesia. Program ini melaksanakan amanat Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 UUPA yang kemudian disempurnakan lebih lanjut oleh Undang-undang No. 20 Tahun 2000 UUPA untuk memberikan kepastian hukum kepada daerah secara menyeluruh mengenai kepemilikan tanah kepada perseorangan tanpa adanya pemisahan sehingga dengan UUD 1945 Pasal 33 sudah seharusnya mempunyai pilihan untuk diakui tanpa mengurangi kepentingan kemajuan secara menyeluruh..

Strategi pemerintah dalam urusan pemerintahan di Indonesia secara umum terlihat mempunyai permasalahan yang simpang siur dimana terdapat inkonsistensi antara kepentingan masyarakat luas dan kepentingan rakyat kecil, sehingga tidak terjalin kerjasama antara kedua kepentingan tersebut, namun demikian pula prestasi-prestasi yang patut disyukuri. BPN ketika masih bernama Direktorat Jenderal Pertanahan.

Pelayanan Permasalahan Dalam Negeri yang dimulai sekitar tahun 1981 (melalui Surat Keputusan Imam Pengurus Rumah Tangga No. Proyek Operasi Agraria Nasional (Prona) adalah nama yang diberikan untuk prakarsa administrasi dan sertifikasi berskala besar yang diprakarsai oleh Undang-undang 189 dan 220 tahun 1981. Tanpa diragukan lagi, tingkat pencapaiannya masih sangat rendah.

Misalnya, Prona, yang memiliki target 795.000 sertifikat per tahun selama empat tahun pertama (1981-1985), dilaporkan hanya mencapai 250.000 sertifikat per tahun, atau sekitar 30%, atau bahkan 1,5 kali lebih sedikit dibandingkan pendaftaran tanah konvensional atau sporadis di negara tersebut. Waktu tepatnya 168.000 autentikasi setiap tahunnya. Ambil contoh, kinerja Proyek Ajudikasi sejak dimulainya pada tahun 1994 hingga akhir tahun 2000. Upaya ini berhasil karena melampaui fokus pada periode tersebut dan pencapaian efisiensinya mencapai lima hingga beberapa kali lipat dari pendaftaran tanah yang tradisional/tidak konsisten.

Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997, pengertian pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) merupakan penyempurnaan terhadap ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1997 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Pokok Agraria (UUPA) yang meliputi: mengukur, memetakan dan mencatat tanah, mendaftarkan dan mengalihkan hak atas tanah serta memberikan bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Kegiatan pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang meliputi:

##### **a) Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Opzet atau Initial Registration);**

Pendaftaran tanah pokok atau pertama kali adalah tindakan pendaftaran tanah untuk

protes atas tanah yang telah didaftarkan oleh masyarakat khususnya Masyarakat miskin, mengingat Undang-undang Tidak Resmi Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Daerah (PP 10/1961) atau PP 24/1997. Pendaftaran tanah dilakukan secara menarik melalui pendaftaran tanah yang teratur dan pendaftaran tanah yang tidak teratur. Proses pendaftaran sekaligus seluruh objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan pada suatu wilayah atau sebagian wilayah desa atau kelurahan disebut dengan pendaftaran tanah secara sistematis (Pasal 1 angka 10 PP 24/1997). Pendaftaran tanah tidak teratur atau sporadik adalah tindakan pendaftaran tanah secara menarik terhadap sekurang-kurangnya satu obyek pendaftaran tanah dalam suatu ruang atau sebagian kota/kelurahan secara terpisah atau sekaligus (Pasal 1 angka 11 PP 24/1997).

b) Latihan Pemeliharaan Informasi Pendaftaran Tanah (Bijhouding atau Maintenance)

Perbuatan tersebut merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk mengubah keterangan yang sebenarnya dan keterangan yuridis pada peta pendaftaran, pendaftaran tanah, catatan nama, catatan pendugaan pernyataan, buku tanah dan wasiat dengan perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 PP 24/1997). Menurut Pasal 36 PP 24/1997, apabila data fisik atau data hukum obyek pendaftaran tanah yang didaftarkan berubah, maka dilakukan pemeliharaan terhadap data tersebut. Perubahan sebenarnya terjadi dengan asumsi adanya pembagian, pemisahan atau penggabungan bidang-bidang tanah yang telah didaftarkan. Perubahan informasi yuridis terjadi, misalnya dengan asumsi adanya pembebanan atau perpindahan kebebasan atas sebidang tanah yang telah didaftarkan sebelumnya.

2. Alasan Pendaftaran Tanah

Sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan untuk (i) memberikan kepastian hukum dan jaminan yang sah kepada pemegang hak istimewa atas sebidang tanah, satuan-satuan rumah susun dan kebebasan-kebebasan lain yang didaftarkan, sehingga mereka dapat dengan leluasa memamerkan hak-haknya. kemampuan sebagai pemegang keistimewaan yang dimaksud (ii) memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, sehingga mereka dapat memperoleh informasi yang diperlukan untuk mengambil tindakan hukum atas tanah dan apartemen, dan (iii) memastikan tanah tersebut dikelola dengan baik. Pendaftaran Tanah: Pendaftaran tanah diselesaikan oleh Badan Pertanahan Umum (BPN), sedangkan pelaksanaannya dilakukan oleh Pimpinan Kantor Pertanahan (Kantor Pertanahan). Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk dan diberi izin oleh Imam Negara Badan Usaha Agraria. Objek pendaftaran tanah antara lain:

- a) Bidang-bidang tanah yang diklaim mempunyai hak milik, hak pakai usaha, hak pakai bangunan, dan hak pakai;
- b) Hak istimewa eksekutif atas tanah;
- c) Tanah wakaf;
- d) Kebebasan kepemilikan atas satuan kondominium (rumah susun);
- e) Hak istimewa kontrak atau tanggungan;
- f) Tanah negara.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara umum mencakup (i) pendaftaran tanah, dan (ii) dukungan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dilakukan secara umum melalui pendaftaran tanah yang teratur dan pendaftaran tanah yang tidak teratur. proses pendaftaran tanah dilakukan secara umum dengan mengumpulkan dan menangani informasi aktual, melalui latihan estimasi dan perencanaan termasuk (i) membuat panduan dasar pendaftaran, (ii) menentukan batas paket wilayah, (iii) memperkirakan dan merencanakan bundel tanah dan membuat peta pendaftaran, (iv) membuat daftar tanah, dan (v) membuat surat perkiraan. Pendaftaran hak-hak istimewa atas tanah dan kebebasan kepemilikan pada satuan-satuan loteng dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

- a) Pembuktian tanah baru ditunjukkan dengan adanya jaminan pemberian kebebasan dari penguasa yang disetujui untuk memberikan keistimewaan yang ditunjukkan dengan pengaturan yang bersangkutan, dan akta pertama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat pemberian kebebasan tersebut. Akta pemisahan yang menyebutkan satuan yang dimiliki dan sebanding dengan kepemilikan rumah susun digunakan untuk menunjukkan pemberian hak

milik atas suatu satuan rumah susun.

b) Verifikasi pendaftaran kebebasan lama ditunjukkan melalui pembuktian sebagai bukti tertulis, pernyataan saksi serta penjelasan dari yang bersangkutan, derajat realitasnya tidak seluruhnya ditetapkan oleh tenaga yang ahli atau yang berwenang.(RYAN ALFI SYAHRI 2014)

3. Status Hak Atas Tanah terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu:

a) Hak Kepemilikan (Hak Milik) Atas Tanah

Sesuai Pasal 20 UUPA, yang dimaksud dengan hak Milik Atas Tanah adalah hak genetik yang "paling mendasar" yang dapat diklaim atas tanah dengan tetap memperhatikan kemampuan sosial, yang dapat terus-menerus dipindahkan ke berbagai pihak. Hak milik atau Kepemilikan atas tanah adalah kebebasan penuh dan "paling mendasar" yang dapat dimiliki individu atas tanah. Penandaan ini tidak berarti bahwa hak ini merupakan hak mutlak yang tidak dapat diganggu gugat. Hak milik atas tanah memiliki atribut atau dasar yang menyertainya:

- 1) Hak kepemilikan atas tanah yang diwariskan dapat dialihkan dengan peraturan dari pemilik tanah yang langsung menyerahkan kepada ahli warisnya;
- 2) Paling beralasan atau kuat, bahwa hak kepemilikan tanah merupakan kebebasan yang paling mendasar diantara hak istimewa atas tanah lainnya;
- 3) Terpenuhi atau lengkap, bahwa Hak Kepemilikan Tanah dapat dimanfaatkan untuk keperluan hortikultura serta untuk pembangunan bangunan;

b) Hak Atas Tanah Guna Bangunan (Hak Guna Bangunan)

Kebebasan hak atas tanah Guna Bangunan merupakan salah satu hak istimewa atas tanah yang diatur dalam UUPA. Yang dimaksud dengan kebebasan pemanfaatan bangunan gedung diatur dalam Pasal 35 ayat (1):

"Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunanbangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun".

Dimaknai dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA ini bahwa Hak guna bangunan atau Penggunaan Bangunan Gedung bukanlah pemegang kebebasan kepemilikan atas sebidang tanah di mana bangunan itu didirikan. Terkait dengan hal tersebut, Pasal 37 UUPA menyatakan bahwa Hak guna bangunan atau Penggunaan Bangunan Gedung dapat terjadi atas tanah negara karena adanya Jaminan Pemerintah. Selain itu, hak guna bangunan juga dapat terjadi pada bidang tanah hak milik karena telah adanya kesepakatan yang nyata antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan.

Kebebasan penggunaan bangunan dapat terus-menerus dipindahkan ke pihak lain, dan dapat digunakan sebagai jaminan atas kewajiban. Oleh karena itu, ciri-ciri Kebebasan hak guna bangunan dalam Penggunaannya adalah:

- 1) Jangka waktu yang paling lama adalah 30 tahun, dan dapat diperpanjang atau tambahan waktu lagi menjadi 20 tahun;
- 2) Dapat dipindahkan tanpa henti ke pihak lain;
- 3) Dapat dimanfaatkan sebagai asuransi atas kewajiban dengan keistimewaan kontrak atau hak tanggungan.

Mengenai hal yang dapat dikukuhkan dengan Hak Guna Bangunan, hal itu diatur dan diarahkan dalam UUPA dan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996 tentang Kemerdekaan Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Gedung, dan Kebebasan Hak Guna Tanah. Dalam Pasal 37 UUPA cenderung terlihat bahwa Hak Guna Bangunan yakni Pemanfaatan Bangunan yang dapat diberikan atas tanah Negara dengan adanya jaminan dari penguasa. Hak guna bangunan juga diartikan Penggunaan Bangunan juga dapat diperbolehkan pada tanah Hak Milik dengan memperhatikan adanya kesepakatan yang dapat dipercaya antara pemilik tanah dengan pihak yang berencana memperoleh Hak Istimewa Penggunaan Bangunan. Menilik ketentuan dalam Pasal 21 Undang-undang Nomor 40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan Hak kebebasan Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Pengurus, dan Tanah Hak Milik.

Dengan demikian jelas terlihat bahwa yang menjadi objek kebebasan guna bangunan adalah tanah negara, tanah milik, dan tanah pengelolaan seseorang. Pengaturan mengenai Hak Guna Bangunan yang diperbolehkan atas tanah Negara dan Tanah pengelolaan juga diatur dalam pengaturan Pasal 22 dan 23 Undang-undang Nomor 40 Tahun 1996. Pada hakekatnya Hak-Hak Guna Bangunan yang diperbolehkan atas tanah Negara dan Tanah pengelolaan diberikan secara terang-terangan. Pengaturan tentang Masalah Agraria dengan menyinggung pengaturan yang diatur dalam Pedoman Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang

Pembagian Kuasa Memberi dan Penghapusan Pilihan untuk Memberikan Kemerdekaan atau kebebasan Atas Tanah Negara.

c) Hak Pakai Atas Tanah

Pengaturan Pasal 41 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa Hak Pakai adalah pilihan untuk memanfaatkan dan mengambil akibat dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah yang diklaim oleh orang lain, yang memberikan kuasa dan komitmen yang ditentukan dalam pemberian hak pilih tersebut. penguasa yang mempunyai kedudukan untuk mengakuinya atau penyewa mengontrak atau sepengetahuan pengurus tanah sepanjang tidak bergelut dengan pengaturan hukum.

Hak pakai dapat diklaim oleh Penduduk Indonesia dan Penduduk Asing, termasuk badan-badan hukum yang Sah yang ditetapkan sesuai Peraturan Indonesia dan berdomisili di Indonesia, demikian juga terhadap Unsur Asing yang Sah. Subyek Hak Pakai Guna Usaha diatur dalam pengaturan Pasal 39 Undang-undang Tidak Resmi Nomor 40 Tahun 1996.(Prasetyo Aryo Dewandaru 2020).

## B. Prosedur (Proses) penyelesaian Pembuktian Hak Atas Tanah yang Terjadi Karena Sertifikat Ganda

Tujuan pembuktian yang diajukan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara adalah untuk menghadirkan alat bukti yang sah secara hukum kepada hakim, dengan penekanan pada penguatan kebenaran fakta hukum yang disengketakan untuk pengambilan keputusan.(Bahtiar Effendie 1999) Hukum pembuktian dalam penuntutan merupakan bagian penting dalam kelangsungan perkara. Kerumitan ini akan berbelit-belit karena konfirmasi dikaitkan dengan kemampuan untuk mengulang peristiwa masa lalu sebagai kebenaran. Dalam proses peradilan perdata, kebenaran yang dicari bukanlah kebenaran mutlak (ultimate truth), melainkan kebenaran yang bersifat relatif atau bersifat probabilitas (probabilitas). Namun, selalu ada tantangan dalam menemukan kebenaran..

Sistem pembuktian di Indonesia masih bertumpu pada syarat Pasal 1865 sampai 1945 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Ketika membahas evaluasi bukti, bukti yang diajukan oleh pihak yang berperkara dievaluasi Dalam hal ini hakim diberi wewenang untuk melakukan penilaian. Dalam hal ini, Lembaga legistayif selaku badan pengatur dapat mengikat hakim pada alat bukti tertentu (misalnya alat bukti tertulis) sehingga hakim tidak diperbolehkan menilainya.

Dalam pemeriksaan pembuktian, hakim dapat bertindak terbuka atau dibatasi oleh undang-undang, dan terdapat dua hipotesis atau teori :(Fakhriah 2011)

a) Pertama, Teori Pembuktian Bebas

Hakim secara bebas dapat mengevaluasi bukti-bukti terkait, atau yang diajukan dari pihak berperkara, termasuk bukti menurut undang-undang dan non-undang-undang.

b) Kedua, Teori Pembuktian Terikat

Hakim memiliki keterikatan pada bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Keputusan yang diambil harus sesuai dengan bukti-bukti yang dihadirkan di dalam persidangan. Teori ini dibagi dalam 3, meliputi:

1) Pertama, Teori Pembuktian Positif

Majlis Hakim dilarang menilai bukti-bukti tertentu.

2) Kedua, Teori Pembuktian Negatif

Hakim harus mematuhi aturan hukum ketika mengevaluasi bukti tertentu.

3) Ketiga, Teori Pembuktian Gabungan

Hakim memiliki kebebasan dan juga terikat dalam menilai akhir atau hasil pembuktian. Dalam menilai pembuktian, seorang hakim harus pula mengingat asas-asas yang penting dalam hukum pembuktian perdata. Hakim mempunyai kebebasan dan kewajiban menilai hasil pembuktian. Saat mengevaluasi alat bukti, hakim juga harus mempertimbangkan prinsip-prinsip penting hukum alat bukti perdata.

Nilai pembuktian bukti dokumenter dapat dibedakan antara perbuatan dan bukan perbuatan. Surat dalam bentuk dokumen juga dapat dibedakan menjadi dokumen asli dan dokumen pribadi. Bobot bukti dikategorikan sebagai berikut :(M. Yahya Harahap 2013)

1) Kekuatan Pembuktian Luar

Dokumen asli yang diserahkan harus diperlakukan asli kecuali dapat dibuktikan bahwa dokumen tersebut tidak asli.

2) Kekuatan Pembuktian Formil

Menurut Pasal 1871 KUH Perdata, segala keterangan yang terkandung di dalamnya harus disampaikan secara sebenar-benarnya kepada pejabat yang menyusunnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan oleh penandatanganan dalam suatu dokumen otentik dianggap benar sebagaimana yang dikatakan dan diinginkan para pihak.

3) Kekuatan Pembuktian Materil

Bukti fisik dari dokumen otentik adalah pertanyaan apakah informasi yang dikandungnya benar adanya. Oleh karena itu, kekuatan alat bukti fisik menjadi persoalan utama bagi suatu dokumen autentik. Adanya surat pendaftaran tanah merupakan akibat hukum dari pencatatan tanah dan dapat dijadikan alat bukti. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1997 berbunyi:

“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan; (2) Dalam hal ada 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 menuntut pelaksanaan atas hak tersebut”.

4) Penyelesaian Sengketa Melalui jalur Pengadilan (Litigasi)

Prosedur dalam berjalannya litigasi lebih bersifat formal dan teknis. Seperti yang dikemukakan oleh J. David Reitzel “there is a long wait for litigants to get trial”, karena itu untuk menyelesaikan satu perkara pada satu instansi peradilan, diharuskan antri untuk menunggu.

5) Penyelesaian Sengketa Diluar jalur Pengadilan (Non Litigasi)

a) Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 menjelaskan bahwa, “Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi potensi perselisihan di kemudian hari atau yang sedang terjadi yang tidak dapat diselesaikan melalui perundingan/diskusi atau pihak ketiga, dan untuk menghindari perlunya penyelesaian perselisihan di pengadilan.

b) Negosiasi

Perundingan ialah komunikasi 2 arah yang dirancang buat menggapai konvensi pada dikala kedua belah pihak mempunyai bermacam kepentingan yang sama ataupun berbeda. Perihal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho kalau, perundingan yakni proses tawar-menawar demi menggapai konvensi dengan pihak lain lewat proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan buat memperoleh penyelesaian ataupun jalur keluar dari kasus yang lagi dialami oleh kedua belah pihak. (Susanti Adi Nugroho 2009)

c) Mediasi

Menurut Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Tata Cara Mediasi di Peradilan, mediasi adalah suatu cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan yang mana dicapai kesepakatan antara para pihak dengan bantuan mediator

d) Konsiliasi

Arbitrase merupakan kelanjutan dari mediasi. Mediator mengubah perannya menjadi arbiter. Dalam hal ini arbiter berperan lebih aktif dengan menggali dan menyarankan cara penyelesaian sengketa kepada para pihak. Apabila para pihak sepakat maka penyelesaian yang dikembangkan oleh arbiter menjadi keputusan. (Nurnaningsih Armani 2009).

## KESIMPULAN DAN SARAN

Tanah merupakan hak asasi yang sangat vital bagi keluhuran dan kesempatan di mata masyarakat. Selain itu, merupakan tanggung jawab negara untuk menjamin jaminan hukum sehubungan dengan kebebasan atas tanah, meskipun hak-hak tersebut masih dibatasi oleh kepentingan berbagai pihak, daerah, dan pemerintah. Permasalahan pertanahan merupakan permasalahan yang mempengaruhi hak-hak paling mendasar masyarakat terus menjadi lingkungan kepentingan manusia dalam sesuatu peradaban, terus menjadi besar mungkin

timbulnya konflik antar orang serta kelompok dalam sesuatu populasi tertentu. Menjauhi konflik itu susah. Dalam proses menegaskan kepentingannya, upaya yang dilakukan masyarakat untuk mempertahankan pengakuan meliputi konfrontasi, konflik, dan perdebatan. Ada beberapa cara untuk Konsep Kepemilikan Hak Atas Tanah, diantaranya yaitu yang ke (1) ada Aturan Perundang-Undangan Tentang Kepemilikan dan Pendaftaran Tanah yang diatur pada Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 UUPA yang kemudian disempurnakan lebih lanjut oleh Undang-undang NO. 20 Tahun 2000 UUPA untuk memberikan kepastian hukum kepada daerah secara menyeluruh mengenai kepemilikan tanah kepada perseorangan tanpa adanya pemisahan sehingga dengan UUD 1945 Pasal 33 sudah seharusnya mempunyai pilihan untuk diakui tanpa mengurangi kepentingan kemajuan secara menyeluruh. Selanjutnya yang ke (2) yaitu Alasan Pendaftaran Tanah, sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan untuk (I) memberikan kepastian hukum dan jaminan yang sah kepada pemegang hak istimewa atas sebidang tanah, satuan-satuan rumah susun dan kebebasan-kebebasan lain yang didaftarkan, sehingga mereka dapat dengan leluasa memamerkan hak-haknya. dan yang ke (3) itu ada Status Hak Atas Tanah yang terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu: Hak Kepemilikan (Hak Milik) Atas Tanah, Hak Atas Tanah Guna Bangunan (Hak Guna Bangunan), dan Hak Pakai Atas Tanah.

Tujuan pembuktian yang diajukan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara adalah untuk menghadirkan alat bukti yang sah secara hukum kepada hakim, dengan penekanan pada penguatan kebenaran fakta hukum yang disengketakan untuk pengambilan keputusan. Hukum pembuktian dalam penuntutan merupakan bagian penting dalam kelangsungan perkara. Dalam pemeriksaan pembuktian, hakim dapat bertindak terbuka atau dibatasi oleh undang-undang, dan terdapat dua hipotesis atau teori yaitu :

1) Teori Pembuktian Bebas

Hakim secara bebas dapat mengevaluasi bukti-bukti terkait, atau yang diajukan dari pihak berperkara, termasuk bukti menurut undang-undang dan non-undang-undang.

2) Teori Pembuktian Terikat

Hakim memiliki keterikatan pada bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Keputusan yang diambil harus sesuai dengan bukti-bukti yang dihadirkan di dalam persidangan.

Saran dari penulis untuk menyelesaikan sengketa duplikat sertifikat adalah dengan membuat Map Registry, database milik Departemen Pertanahan. Implementasi harus digunakan semaksimal mungkin. Ketika masalah ini terjadi, sertifikat ganda muncul lagi. Anda dapat mengetahuinya dengan melihat kartu registrasi di kantor pertanahan. Petugas kantor pertanahan harus lebih berhati-hati dalam mensurvei batas-batas tanah, dan jika tidak ada batas tanah, mereka harus menemukannya terlebih dahulu dan menyelidiki dengan teliti .

Saran penulis kepada seluruh masyarakat Indonesia, agar mendaftarkan hak milik atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Hal ini harus dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak milik atas tanah dan melindungi ketertiban hukum Indonesia. Barangsiapa yang mengetahui adanya sertifikat hak milik rangkap (ganda), wajib pula segera melaporkannya kepada Kantor Pendaftaran Tanah di wilayah hukum di mana barang dengan sertifikat hak ganda itu berada.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bahtiar Effendie, Masdari Tasmin, dan A.Chodari. 1999. "Surat Gugat Dan Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Buku IV Kitab Undang-undang Hukum Perdata Tentang Pembuktian dan Daluwarsa.
- Dewandaru, Prasetyo Aryo, Nanik Tri Hastuti, and Fifiana Wisnaeni. 2020. "PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL." *Notarius* 13 (1): 154–69. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i1.29170>.
- Fakhriah, Efa Laela. 2011. *Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata*. Bandung: PT Alumnus.
- Hidayati, Mutiara Resky et. al. 2023. Implementation of National Housing in the Perspective of Land Consolidation Policy. *Primagraha Law Review*, 1(2), 84-

94. <https://doi.org/10.59605/plrev.v1i2.561>
- Hilda Natasya, Y., Subekti, R., & Sungkowo Raharjo, P. (2023). Penerapan Konsep Konsolidasi Tanah pada Permukiman Kumuh Kawasan Semanggi Kota Surakarta Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019. *PLEDOI (Jurnal Hukum Dan Keadilan)*, 2(2), 180–191. <https://doi.org/10.56721/pledoid.v2i2.240>
- Isna Dwi Fatatun. 2016. “Keadilan Dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015.” *Jurnal Hukum Islam Dan Peradilan* 1 (2503–3794).
- Kurniati, Nia. 2016. ““MEDIASI-ARBITRASE” UNTUK PENYELESAIAN SENGKETA TANAH.” *Sosiohumaniora* 18 (3): 197. <https://doi.org/10.24198/sosiohumaniora.v18i3.10008>.
- M. Yahya Harahap. 2013. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mutalib Saranani, Abdul. 2022. “TINJAUAN HUKUM TENTANG PEMBUKTIAN SERTIFIKAT DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH.” *SIBATIK JOURNAL: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, Dan Pendidikan* 1 (3): 173–84. <https://doi.org/10.54443/sibatik.v1i3.24>.
- Nurnaningsih Armani. 2009. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*. Jakarta: Grafindo Persada.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, LN Tahun 1997 No. 59. TLN No. 3696.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, LN Tahun 1996 Nop. 58, TLN No. 3643.
- Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni. 2020. “PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL.” *NOTARIUS*, no. 2086–1702.
- Rayi Ady Wibowo. n.d. “Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kecamatan Karanganyar Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.
- Romdoni, M., Fatma, M., Nurdiansyah, R., Suyanto, S., & Lubis, A. F. (2023). A critique and solution of justice, certainty, and usefulness in law enforcement in Indonesia. *Journal of Law Science*, 5(4), 174-181.
- Rusmandi Murad. 2013. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni.
- RYAN ALFI SYAHRI. 2014. “PERLINDUNGAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH.” *Jurnal Hukum Legal Opinion*.
- Soedharyo Soimin. 1993. *Hak Dan Pengadaan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika,.
- Susanti Adi Nugroho. 2009. *Hukum Persaingan Usaha Di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.
- Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya, LN No. 21 Tahun 1961, TLN No. 3501.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043.