

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA  
HAK ATAS TANAH  
(Studi Kasus pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)**

**Oleh:**

**Hj. SURYANI MURSALIM, MUHAMMAD AKBAL,  
TIKA NURJANNAH**

*Mahasiswa Jurusan PPKn FIS Universitas Negeri Makassar*

**ABSTRAK:** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang dapat menyebabkan timbulnya sertifikat ganda, bentuk penyelesaian terhadap sengketa sertifikat ganda hak atas tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, serta akibat hukum yang ditimbulkan dengan adanya sertifikat ganda tersebut. Untuk mencapai tujuan tersebut maka peneliti menggunakan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Data yang telah diperoleh dari hasil penelitian diolah dengan menggunakan analisis kualitatif untuk mengetahui faktor-faktor yang dapat menyebabkan timbulnya sertifikat ganda, bentuk penyelesaian terhadap sengketa sertifikat ganda hak atas tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, serta akibat hukum yang ditimbulkan dengan adanya sertifikat ganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya Sertifikat Ganda adalah : Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memanfaatkan tanahnya dengan baik, atau pada saat pengukuran pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah, serta Adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada. Selanjutnya dari Badan pertanahan Nasional karena tidak adanya basis data yang baik, atau karena ketidak telitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah. Faktor pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang mempunyai data tidak valid dan Untuk wilayah bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya. 2) Bentuk penyelesaian sengketa sertifikat ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar sama dengan proses penyelesaian gugatan lainnya. Aspek yang mempengaruhi hakim menentukan pilihan tindakan dalam penyelesaian suatu sengketa sertifikat ganda yaitu dari segi Pembuktiannya, karena fakta dan peristiwa sebagai duduk perkara akan dapat diketahui hakim dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa. Kalau pembuktian pihak Penggugat bagus gugatannya akan dikabulkan, dimana suatu gugatan dikabulkan adakalanya pengabulan seluruhnya atau menolak sebagian lainnya. Isi putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan pihak penggugat itu, berarti tidak membenarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Tergugat) atau tidak membenarkan sikap tidak berbuat apa-apa yang dilakukan oleh tergugat padahal itu sudah merupakan kewajibannya. Maka dalam putusan gugatan dikabulkan tersebut ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (Tergugat) berupa pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan. 3). Akibat Hukum dengan adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah adalah :Menimbulkan Ketidakpastian hukum, Kerugian dan Pembatalan atau pencabutan sertifikat.

**KATA KUNCI:** *Penyelesaian Sengketa, Sertifikat Ganda*

## PENDAHULUAN

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Olehnya itu persoalan tanah perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan. Didalam sistem hukum nasional demikian halnya dengan hukum tanah, maka harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di negara kita yaitu Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, yang menegaskan bahwa :

*“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”*

Adalah sebagai dasar hukum politik pertanahan nasional dengan satu tujuan yaitu untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dengan mekanisme penguasaan oleh negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut antara lain dalam pasal 1, 2, 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-undang Pokok Agraria). Jadi penguasaan, pengaturan dalam penggunaan dan penguasaan tanah seyogyanya tidak boleh lari jauh dari tujuan yang diamanahkan konstitusi negara kita.

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang Pertanahan. Tanah makin lama, makin banyak yang tersangkut masalah

perekonomian seperti jual beli tanah, dan tanah sebagai jaminan kredit di bank. Di dalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Rasa ingin menguasai ini sering mengakibatkan timbulnya masalah-masalah pertanahan dan perselisihan di dalam kehidupan bermasyarakat. Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan sampai kepada ahli warisnya, yang dapat menimbulkan banyak korban. Kesemuanya bermula dari pertanyaan-pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut, sehingga para pihak berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Berhubungan dengan hal tersebut di atas, makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Kekuatan sertifikat merupakan jaminan kepastian

hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya.

Akan tetapi seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah, banyak orang yang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah dengan memiliki sertifikat palsu, asli tapi palsu maupun sertifikat ganda dimana data yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Jumlah sertifikat-sertifikat semacam itu cukup banyak, sehingga menimbulkan kerawanan. Pemalsuan sertifikat terjadi karna tidak didasarkan pada alas hak yang benar, Seperti penerbitan sertifikat yang didasarkan pada surat keterangan pemilikan yang dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel BPN dan pemalsuan data pertanahan. Dalam praktik pemegang sertifikat tanpa jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya disebabkan gugatan pihak lain yang berakibat pembatalan sertifikat disebabkan cacat hukum administrasi. Dengan adanya cacat hukum administrasi menimbulkan sertifikat ganda karena sertifikat tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut.

Tanah-tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dikelola oleh pihak baik oleh pemegang sertifikat maupun pihak-pihak lainnya. Secara ekonomis tentu sangat merugikan, sebab tanah yang memiliki sertifikat ganda tersebut tidak produktif. Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk menanam hasil perkebunan ataupun tanaman lainnya serta dijadikan jaminan di bank. Apabila kasus-kasus sertifikat ganda tidak ditangani secara serius maka akan mengganggu stabilitas perekonomian.

Sengketa sertifikat ganda timbul karena adanya keberatan dari pihak yang dirugikan berupa tuntutan atas keputusan Tata Usaha Negara yang di tetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan Badan Pertanahan Nasional, pengajuan

keberatan bertujuan pemilik sertifikat dapat menyelesaikan secara administrasi untuk mendapat koreksi dari Pejabat Tata Usaha Negara. Akibat sengketa sertifikat ganda kekuatan hukum sertifikat akan hilang. Untuk menyelesaikan sengketa sertifikat ganda ditempuh jalan musyawarah bila tidak ada kesepakatan dapat diselesaikan sepihak oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, jika para pihak masih tidak dapat menerima keputusan tersebut dapat mengajukan gugatan pada putusan Peradilan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan hal tersebut, peneliti sangat tertarik untuk mengkaji problematika tersebut dengan harapan untuk memperoleh pengetahuan dan pendalaman yang lebih lanjut mengenai Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Di Indonesia**

Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang sudah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) yang menegaskan bahwa : *“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah*

*Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”*

Di sini kata-kata “rangkaiannya kegiatan” menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata “teratur” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Sehingga dikatakan bahwa, Pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang merupakan kewenangan dari kantor pertanahan untuk menghasilkan sebuah sertifikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah. Jadi, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan salah satu sarana bagi pemerintah untuk melakukan pendataan atas hak suatu tanah. Pendataan ini mutlak diperlukan agar semua tanah yang berada di wilayah Republik Indonesia jelas kepemilikannya dan tidak menjadi tanah terlantar juga tidak terjadi kekacauan dalam hal penguasaan hak atas tanah.

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Negara republic Indonesia yang meliputi :

- 1) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selanjutnya menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk :

- 1) Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada

pemegang hak atas suatu bidang tanah

- 2) Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- 3) Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel negatif dengan tendensi positif, intinya adalah segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat, berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar). Beberapa hal yang merupakan faktor penentu lahirnya kepastian hukum, dapat dikelompokkan ke dalam landasan Yuridis-Normatif, landasan Sosio Yuridis dan kebijakan pertanahan. Faktor-faktor tersebut secara formil maupun materiil mempunyai peranan yang sangat menentukan timbulnya kepastian hukum hak milik atas tanah yang telah memperoleh sertifikat. Hal ini sesuai dengan asas *nemo plus juris* yang mendasari system pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel dengan densitas positif, yaitu Negara tidak menjamin kebenaran data yang diperoleh dari pemohon hak tanah dari data itu. Kebenaran hukum ditentukan oleh hakim dalam proses peradilan.

### **Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Sertifikat Ganda**

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa : *“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”*

Dikatakan demikian, karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan, sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya. Jadi, sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Dimana data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani.

Adapun yang dimaksud dengan sertifikat ganda, yaitu *sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian*. Sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap kantor pertanahan dibuat, dan atau gambar situasi/ surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertifikat ganda akan kecil sekali. Namun bila terjadi sertifikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Hal ini bisa berlangsung lama, apabila terjadi gugatan sertifikat ke pengadilan, untuk meminta pembatalan bagi pihak yang dirugikan. Namun demikian, sertifikat ganda harus dilihat kasusnya, karena bisa disebabkan berbagai hal, apakah digandakan oleh pihak luar atau karena sudah terbit diterbitkan lagi. Lahirnya sertifikat ganda, tidak lepas dari tindakan pejabat kantor pertanahan itu sendiri, seperti membatalkan sebuah sertifikat yang lama dan menerbitkan sertifikat yang baru untuk dan atas nama orang lain tanpa sepengetahuan pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat

tanah yang lama. Bahkan penerbitan sertifikat yang baru dilakukan oleh Pejabat kantor Pertanahan tanpa prosedur hukum. Disamping itu sertifikat ganda biasa juga disebabkan oleh tidak dilaksanakannya UUPA dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab, disamping adanya orang yang berusaha untuk memperoleh keuntungan pribadi. Sertifikat ganda umumnya terjadi pada tanah yang masih kosong atau belum dibangun.

Untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda tidak ada jalan lain harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran tanah. Hal ini harus dilakukan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda. Dengan adanya peta pendaftaran tanah dan administrasi pertanahan yang baik, kesalahan penempatan letak dan batas dapat diketahui sedini mungkin. Terhadap sertifikat cacat hukum tersebut harus dilakukan pemblokiran (diberi catatan pada buku tanah), dihentikan (prosesnya ditahan), dimatikan (nomor haknya dicoret dari buku tanah), dibatalkan bila kasusnya telah selesai. Sertifikat ganda jelas membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Beberapa persoalan yang muncul akibat sertifikat ganda adalah siapa yang berwenang untuk membatalkan salah satu dari 2 (dua) sertifikat. Oleh karena itu pengadilan harus menentukan, menilai, serta memutus siapakah yang berhak memiliki tanah terperkara berdasarkan bukti-bukti dan kesaksian para saksi. Apabila pengadilan telah memutus perkara pemilikan tanah yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), pihak yang dimenangkan harus mengajukan permohonan kepada kepala BPN/ kantor pertanahan, yang membatalkan sertifikat tanah pihak yang dikalahkan.

## Sengketa Pertanahan

Konflik menurut pengertian hukum adalah perbedaan pendapat, perselisihan paham, sengketa antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan keadaan yang sama. Susetiawan, menjelaskan konflik pertanahan adalah konflik yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung sebab setiap orang atau kelompok selalu memiliki kepentingan dengan hal tersebut. Dalam konteks pertanahan, masyarakat senantiasa berada dalam proses perubahan, terutama yang berkaitan dengan kebutuhan untuk mendapatkan tanah, hal ini mengakibatkan konflik pertanahan yang terus-menerus antara anggota masyarakat. Setiap elemen masyarakat berkesempatan memberi sumbangan pada konflik pertanahan, yang mendorong terjadinya disintegrasi sosial Konflik pertanahan menurut A. Hamzah diistilahkan dengan delik di bidang pertanahan, yang pada garis besarnya dapat dibagi atas dua bagian yang meliputi :

- 1) Konflik pertanahan yang diatur dalam kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan yang diatur dalam beberapa pasal yang tersebar dalam kodifikasi hukum pidana (KUHP);
- 2) Konflik pertanahan yang diatur diluar kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan yang khusus terkait dengan peraturan perundang-undangan pertanahan diluar kodifikasi hukum pidana.

Merujuk pada pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa kata konflik mempunyai pengertian yang lebih luas, oleh karena itu, istilah konflik tidak hanya digunakan dalam kasus pertanahan yang terkait dalam proses perkara pidana, juga terkait dalam proses perkara perdata dan proses perkara tata usaha Negara.

Pengertian sengketa diperjelas, oleh Rusmadi Murad : “Sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara dua belah pihak atau lebih karena merasa diganggu dan merasa dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan hak dan penguasaan atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan, sedangkan masalah pertanahan lebih bersifat teknis kepada aparat pelaksana berdasarkan kebijakan maupun peraturan yang berlaku”.

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur kegiatan meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian data fisik dan yuridis, serta persengketaan yang terjadi. Dalam kegiatan tersebut, jenis masalah/sengketa yang akan terjadi ada 2 (dua), yaitu:

- 1) Sengketa data fisik, yaitu sengketa yang menyakut keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang sudah didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya. Jenis sengketa yang dimasuk dalam kategori ini adalah :
  - a) Sengketa batas, yaitu menyangkut terjadinya kesalahan pengukuran batas-batas bidang tanah yang disebabkan oleh tidak adanya kesepakatan antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pemilik tanah yang berbatasan.
  - b) Sengketa Ganti Kerugian, yaitu menyangkut

- kesepakatan besarnya nilai ganti rugi serta tata cara pembayarannya.
- 2) Sengketa data yuridis, yaitu sengketa yang menyakut keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar. Sengketa yang dimasuk dalam kategori ini adalah:
    - a) Sengketa Waris, yaitu sengketa menyangkut siapa yang berhak atas tanah warisan yang ditinggalkan oleh pewaris berdasarkan peraturan yang berlaku.
    - b) Sengketa Pengaturan Penguasaan Tanah, yaitu sengketa menyakut pemilik tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan, misalnya pemilikan tanah *absente* dan pemilikan tanah yang melebihi batas maksimum.
    - c) Sengketa Sertifikat Ganda, yaitu terjadi akibat adanya pemalsuan alas hak untuk mendapatkan sertifikat atas tanah oleh orang yang tidak bertanggung jawab.

### **Sengketa Tata Usaha Negara**

Sengketa Tata Usaha Negara (Administrasi) dapat dibedakan atas sengketa intern dan sengketa ekstern. Sengketa intern atau sengketa antar administrasi Negara terjadi di dalam lingkungan administrasi (TUN) itu sendiri, baik yang terjadi dalam satu departemen (instansi) maupun sengketa yang terjadi antar departemen (instansi).

Dengan demikian, sengketa intern adalah menyangkut persoalan kewenangan pejabat TUN yang disengketakan dalam satu departemen (instansi) atau kewenangan suatu departemen (instansi) terhadap departemen (instansi) lainnya, yang disebabkan tumpang tindihnya kewenangan, sehingga menimbulkan

kekaburan kewenangan. Sengketa ekstern atau sengketa antar administrasi Negara dengan rakyat adalah perkara administrasi yang menimbulkan sengketa antar administrasi Negara dengan rakyat sebagai subjek-subjek yang berperkara ditimbulkan oleh unsur dari unsur peradilan administrasi murni yang mensyaratkan adanya minimal dua pihak dan sekurang-kurangnya salah satu pihak harus administrasi Negara.

Ketentuan pasal 1 angka 4 UU PTUN yang menyebutkan sebagai berikut. "*Sengketa tata usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaiaan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*"

Dari pasal tersebut dapat diketahui bahwa tolak ukur subjek sengketa tata usaha Negara adalah orang (individu) atau badan hukum perdata di satu pihak dan badan atau pejabat tata usaha Negara di pihak lainnya. Dengan demikian, para pihak dalam sengketa tata usaha Negara adalah orang (individu) atau badan hukum perdata dan badan atau pejabat tata usaha Negara. Sedangkan tolak ukur pangkal sengketa adalah akibat dikeluarkannya suatu keputusan tata usaha Negara (KTUN). Dengan demikian, UU PTUN hanya menganut sengketa ekstern. Dan perbuatan atau tindakan badan atau pejabat tata usaha Negara yang menjadi kompetensi PTUN adalah yang menyangkut perbuatan atau tindakan mengeluarkan keputusan.

### **METODE PENELITIAN**

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif sedangkan Jenis penelitian yang dipergunakan dalam

penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode yang menekankan proses pemahaman peneliti atas perumusan masalah untuk mengkonstruksi sebuah gejala hukum yang kompleks. Metode ini bertujuan untuk mengerti atau memahami gejala hukum yang akan diteliti dengan menekankan pada pemahaman permasalahan. Permasalahan akan dianalisis dengan menggunakan asas hukum, peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli. Dan penelitian ini adalah penelitian *ex post facto* atau penelitian yang telah ada datanya terlebih dahulu.

Penelitian ini bertempat di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang berlokasi di Jalan Raya Pendidikan No.1 Kota Makassar. Lokasi tersebut dipilih karena memiliki semua aspek pendukung agar penelitian ini dapat berjalan dengan baik. Dan untuk kejelasan dalam penulisan ini dipandang perlu untuk mengemukakan istilah/deskripsi fokus sebagai berikut :

1. Penyelesaian adalah usaha untuk meredakan pertikaian atau konflik baik secara musyawarah maupun melalui jalur hukum untuk mencapai kedamaian.
2. Sengketa tanah adalah sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.
3. Sertifikat Ganda adalah sebidang tanah oleh kantor pertanahan diterbitkan lebih dari satu sertifikat, sehingga mengakibatkan ada pemilikan bidang tanah hak saling bertindihan, seluruhnya atau sebagian.

Adapun tahap-tahap dalam penelitian ini terbagi atas 3 tahap yaitu

Tahap perencanaan, Tahap pelaksanaan penelitian serta Tahap Penulisan Laporan penelitian. Pengambilan sampel dilakukan secara acak (Random Sampling), jadi setiap kasus yang ada tentang sertifikat ganda memiliki kesempatan yang sama untuk bisa dipilih menjadi sampel. Tidak semua kasus diteliti, namun hanya di ambil 1 (satu) kasus yang sudah berkekuatan Hukum Tetap sebagai sampel yaitu Putusan Nomor: 35/G.TUN/2005/P.TUN.Mks yang selanjutnya akan dikaji secara mendalam proses penyelesaiannya.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua sumber data, yaitu sebagai berikut :

- 1) Data primer adalah data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan diperoleh langsung dari sumber asalnya dan belum diolah dan diuraikan oleh orang lain.
- 2) Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti, yang sebelumnya telah diolah oleh orang lain. Data sekunder antara lain meliputi dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berbentuk laporan, buku harian, dan lain-lain.

Dalam penelitian ini instrumen penelitian yang utama adalah peneliti sendiri, namun setelah fokus penelitian menjadi jelas, maka dikembangkan instrument penelitian sederhana yang dapat mempertajam serta melengkapi data hasil pengamatan dan observasi. Karena adapun prosedur pengumpulan data yang digunakan untuk mendapatkan data primer (data yang diperoleh langsung dari sumbernya) yaitu dengan metode observasi, wawancara dan dokumentasi, adalah Observasi, Wawancara dan Dokumen

Demi terjaminnya keakuratan data, maka peneliti akan melakukan keabsahan data. Data yang salah akan menghasilkan penarikan kesimpulan yang salah, demikian pula sebaliknya, data yang sah akan menghasilkan



kesimpulan hasil penelitian yang benar. Dalam keabsahan data ini dilakukan proses triangulasi, dan dalam penelitian ini peneliti memilih Pendekatan triangulasi sumber untuk mengungkap dan menganalisis masalah-masalah yang dijadikan obyek penelitian. Teknik triangulasi sumber yang artinya adalah membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif. Dan data yang dikumpulkan mula-mula akan disusun dan dijelaskan kemudian dianalisa dengan metode kualitatif yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu menjabarkan peristiwa-peristiwa yang diteliti. Digunakan metode kualitatif karena penulis hanya meneliti dengan mengungkapkan tentang cara penyelesaian sengketa sertifikat ganda hak atas tanah. Penulis dalam melakukan analisa berdasarkan kasus yang diperoleh dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Faktor-Faktor Yang Dapat Menyebabkan Timbulnya sertifikat Ganda Hak Atas Tanah**

Pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum terhadap orang yang menguasai dan memiliki tanah agar nantinya mempunyai kekuatan hak didepan hukum dan Negara. Jadi misalnya seseorang memiliki tanah tapi belum ada sertifikatnya otomatis belum bisa diakui dan hanya bisa mengatakan bahwa tanah tersebut adalah tanahnya dan mungkin saja orang lain ikut mengakuinya juga, karna itulah pentingnya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat di atas tanah yang dimiliki agar seseorang mempunyai dasar kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah seseorang yang

didalamnya memuat data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, merupakan pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis. Oleh karenanya dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, setiap satu sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk satu bidang tanah. Namun nyatanya sampai saat ini masih sering terjadi kasus tentang sertifikat ganda dimana satu bidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat.

Dalam Sertifikat Ganda yang perlu di perhatikan adalah kasusnya, karena bisa disebabkan berbagai hal, jadi dapat disimpulkan bahwa kebanyakan yang menyebabkan munculnya Sertifikat Ganda adalah:

1. Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga di ambil alih oleh orang lain dan kemudian di manfaatkan karna merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan atau tidak ada pemiliknya. Karna merasa sudah lama menguasai tanah itu, orang tersebut kemudian mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan menerbitkan sertifikat di atas tanah tersebut tanpa mengetahui bahwa diatas tanah itu sudah ada sertifikatnya, atau Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah, serta Adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan lembaga Badan Pertanahan Nasional karena merasa pembuatan sertifikat baru lebih mudah dan lebih murah daripada melakukan peralihan hak atas tanah.
2. Selanjutnya dari Badan pertanahan Nasional karena tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun

yang belum terdaftar. Seharusnya tanah-tanah yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta-peta pendaftaran, sehingga apabila tanah tersebut didaftarkan lagi maka dapat diketahui tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum. Jadi, data yang ada belum sistematis meskipun sekarang sudah ada perbaikan tapi masih banyak sertifikat-sertifikat lama tidak terimpentarisir sehingga memungkinkan munculnya sertifikat ganda karna disini badan pertanahan tinggal terima permohonan. Atau karena ketidak telitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah, disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi sehingga bertindak menyeleweng dalam artian tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya.

3. Kemudian faktor pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid. Jika ada orang yang bermohon untuk membuat surat penguasaan tanah yang kemudian diterbitkan, terus tiba-tiba karena ada orang yang niatnya tidak bagus yang datang mengaku memiliki tanah tersebut dan ingin membuat surat penguasaan tanah. Oleh pemerintah setempat dibuatkan dan terkadang mereka tidak melakukan pengukuran, tidak melakukan pengecekan lokasi apakah tanah tersebut benar tanahnya atau tanah tersebut belum terdaftar atas nama orang lain. Atau Untuk wilayah bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya sehingga lebih memudahkan bagi seseorang yang memiliki niat tidak baik untuk menggandakan sertifikatnya. Selanjutnya adanya surat bukti atau

pengaduan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan, atau tidak berlaku lagi.

### **Bentuk Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada Putusan Nomor : 35/G.TUN/2005/P.TUN.Mks**

Dalam prakteknya penyelesaian terhadap sengketa pertanahan bukan hanya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional tetapi juga bisa diselesaikan oleh lembaga Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Jika di Peradilan Umum lebih menitikberatkan kepada hal-hal mengenai perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, lain halnya dengan Peradilan Tata Usaha Negara yang menyelesaikan sengketa pertanahan berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat daerah lainnya yang berkaitan dengan tanah. Pada saat ini, kebanyakan sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda dapat diselesaikan secara langsung oleh pihak dengan musyawarah yang dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator, dimana mediator biasanya dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh misalnya kepala desa/lurah, ketua adat serta pastinya Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya penyelesaian sengketa melalui badan peradilan, misalnya sengketa sertifikat ganda yaitu melalui Peradilan Tata Usaha Negara.

Proses penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar sama dengan proses penyelesaian gugatan lainnya dimana menurut Penulis aspek yang mempengaruhi hakim menentukan pilihan tindakan dalam penyelesaian suatu sengketa sertifikat ganda yaitu dari segi Pembuktiannya, karena fakta dan peristiwa sebagai duduk perkara akan dapat diketahui hakim dari alat-alat bukti

yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa. Kalau pembuktian pihak Penggugat bagus gugatannya akan dikabulkan, dimana suatu gugatan dikabulkan adakalanya pengabulan seluruhnya atau menolak sebagian lainnya. Isi putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan pihak penggugat itu, berarti tidak membenarkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh pihak tergugat (Kantor Pertanahan) atau tidak membenarkan sikap tidak berbuat apa-apa yang dilakukan oleh tergugat padahal itu sudah merupakan kewajibannya. Maka dalam putusan gugatan dikabulkan tersebut ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Tergugat berupa pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang bersangkutan serta menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang baru.

Mengenai pertimbangan hakim yang merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan dan mengandung kepastian hukum, disamping itu juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik dan cermat. Dimana pada hakekatnya pertimbangan hakim hendaknya memuat tentang hal-hal sebagai berikut :

1. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
2. Adanya analisis secara yuridis terhadap segala aspek menyangkut segala fakta/ hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
3. Adanya pertimbangan-pertimbangan hakim secara yuridis dengan titik tolak pada pendapat para doktrina, alat bukti dan yurisprudensi.
4. Adanya semua bagian dari petitum Penggugat harus dipertimbangkan

atau diadili satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti atau tidaknya dan dapat dikabulkan atau tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.

Menyangkut tentang putusan hukum yang dapat diterapkan untuk menyelesaikan sengketa itu oleh hakim, pada dasarnya menunjukkan bahwa sebelum menjatuhkan suatu putusan hakim melakukan penelitian dalam rangka menemukan hukum. Disamping itu, bilamana salah satu pihak yang bersengketa membantah keaslian alat bukti surat yang diajukan oleh pihak lawan, Hakim dapat melakukan pemeriksaan terhadap bantahan itu dan kemudian mempertimbangkan dalam putusan akhir mengenai nilai pembuktiannya. Karena pada prinsipnya, kekuatan suatu alat bukti surat terletak pada akta aslinya. Karena dalam hal penyelesaian di Pengadilan, maka akan dilihat Otentitas masing-masing sertifikat, apakah benar-benar diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, Sejarah perolehan sertifikat dimana tidak hanya menyangkut umur namun juga cara-cara memperoleh sertifikat tersebut apakah telah melalui prosedur hukum yang benar (mulai dari jual beli hingga penerbitan sertifikat), Serta latar belakang terjadinya penerbitan sertifikat. Dengan demikian hakim telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menjatuhkan putusan yang objektif, adil dan tidak dipengaruhi oleh unsur apa pun kecuali sikap objektivitas dan rasa keadilan itu semata. Meskipun demikian, terkadang putusan tersebut belum memuaskan salah satu pihak atau bahkan kedua belah pihak. Untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang belum merasa puas terhadap putusan hakim tersebut dapat melakukan upaya hukum lanjutan.

### **Akibat Hukum Dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah**

Akibat hukum dengan adanya sertifikat ganda yaitu tidak memberikan kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tetapi dengan timbulnya sertifikat ganda maka menimbulkan ketidak pastian hukum dalam hal pendaftaran tanah. Dikatakan tidak memberikan kepastian hukum karena tidak ada dua status hukum berada pada satu tanah. Dengan adanya sertifikat ganda dapat menyebabkan ketidak percayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah dalam hal ini ketidak percayaan terhadap sertifikat. Karena seharusnya sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin dapat dikatakan kuat apabila ada dua sertifikat yang objek tanahnya sama, manakah yang dianggap kuat yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah

Dampak selanjutnya yaitu kerugian artinya seseorang mengharapkan untuk mendapatkan status hukum atas tanah miliknya tapi karena adanya sertifikat ganda dan kemudian dinyatakan kalah dalam persidangan dengan konsekuensi berupa sertifikat dinyatakan batal, otomatis orang tersebut mengalami kerugian karena biar bagaimana dalam proses pendaftaran tanah mengeluarkan biaya-biaya apalagi kalau tanah tersebut luas dan yang paling mungkin diatas tanah tersebut akan dibangun usaha atau tempat mencari nafkah. Belum lagi biaya perkara yang harus dibayar Tergugat sebagai pihak yang kalah dalam persidangan. Disamping itu, dikatakan menimbulkan kerugian karena tanah yang berperkara akan sangat sulit untuk dijual dan walaupun bisa harga jual tanah tersebut akan rendah, apa lagi mengingat

dalam kasus tersebut sebelumnya Penggugat berniat menjual tanah tersebut tetapi dari hasil pengukuran ulang lokasi, Penggugat merasa kaget ternyata berdasarkan berita acara diketahui jika diatas tanah hak milik Penggugat tersebut terdapat sertifikat-sertifikat orang lain. Jadi dengan adanya sertifikat ganda tersebut Penggugat merasa dirugikan karena tidak bisa melakukan jual beli atau mengalihkan tanah tersebut karena status tanah tersebut yang sedang dalam perkara.

Akibat selanjutnya yaitu Pencabutan Sertifikat, yang dimana dalam Putusan Nomor: 35/G.TUN/2005/P.TUN.Mks mengadili bahwa :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor 13/1971, Sertifikat Hak Milik Nomor 14/1971, Sertifikat Hak Milik Nomor 15/Daya, Sertifikat Hak Milik Nomor 16/Daya, Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Daya, Sertifikat Hak Milik Nomor 18/Paccerrakkang, Sertifikat Hak Milik Nomor 19/Daya beserta pecahannya masing-masing;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik sesuai disebutkan diatas

Jadi, dengan adanya Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut maka Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Tergugat sebagai Badan yang bertanggung jawab terhadap penerbitan sertifikat ganda akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya harus mencabut atau membatalkan sertifikat yang dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara

### **PENUTUP**

Berdasarkan hasil penelitian berkenaan dengan Penyelesaian

Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut : (1) Ada banyak faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya sertifikat ganda tapi kebanyakan yang sering menyebabkan terjadinya sertifikat ganda adalah : Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga di ambil alih oleh orang lain, Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah, serta Adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan lembaga Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya dari Badan pertanahan Nasional karena tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Atau karena ketidak telitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah, disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi sehingga bertindak menyeleweng dalam artian tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya. Kemudian faktor pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid, Untuk wilayah bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya sehingga lebih memudahkan bagi seseorang yang memiliki niat tidak baik untuk menggandakan sertifikatnya, Atau adanya surat bukti atau pengaduan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan, atau tidak berlaku lagi. (2) Bentuk penyelesaian terhadap Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah dapat dilakukan secara langsung oleh pihak dengan musyawarah atau mediasi yang dilakukan diluar

pengadilan dengan atau tanpa mediator. Apabila penyelesaian juga tidak tercapai maka dipersilahkan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Dimana aspek yang mempengaruhi hakim menentukan pilihan tindakan dalam penyelesaian suatu sengketa sertifikat ganda yaitu dari segi Pembuktiannya, karena fakta dan peristiwa sebagai duduk perkara akan dapat diketahui hakim dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa. Kalau pembuktian pihak Penggugat bagus gugatannya akan dikabulkan, dimana suatu gugatan dikabulkan adakalanya pengabulan seluruhnya atau menolak sebagian lainnya. Isi putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan pihak penggugat itu, berarti tidak membenarkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Tergugat) atau tidak membenarkan sikap tidak berbuat apa-apa yang dilakukan oleh tergugat padahal itu sudah merupakan kewajibannya. Maka dalam putusan gugatan dikabulkan tersebut ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (Tergugat) berupa pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan serta menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru. Namun jika eksepsi Tergugat di terima putusannya adalah gugatan tidak dapat di terima, gugatan ditolak jika Majelis Hakim telah memeriksa pokok perkara dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak. (3) Akibat Hukum dengan adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah adalah : Menimbulkan Ketidakpastian hukum karena terdapat lebih dari satu status hukum dalam satu bidang tanah, Kerugian kedua belah pihak yang bersengketa terutama bagi pihak yang dinyatakan kalah dalam persidangan dan Pembatalan atau pencabutan sertifikat berdasarkan Putusan Pengadilan Tata

Usaha Negara yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).

Untuk mencegah terjadinya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah di kemudian hari yang perlu di perhatikan terlebih dahulu adalah tentang faktor-faktor penyebab munculnya sertikat ganda, dimana faktor-faktor tersebut harus diperbaiki, misalnya dalam pendaftaran tanah, sebelum diproses atau diukur, harus diadakan pengecekan di peta pendaftaran tanah untuk mengetahui apakah atas sebidang tanah tersebut sudah terdaftar (bersertifikat) atau belum di Badan Pertanahan Nasional. Sebaiknya masyarakat lebih hati-hati dan teliti jika membeli tanah. Setelah transaksi jual beli tanah, sebaiknya diusahakan melakukan balik nama dengan mendaftarkanya ke kantor pertanahan setempat. Kelalaian mengurus balik nama memang akan memperbesar peluang peng-klaiman surat atau sertifikat tanah di kemudian hari oleh orang lain. Tertib Hukum Pertanahan harusnya dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Karena sampai saat ini masih banyak terjadi penguasaan tanah tanpa melalui prosedur yang sudah ditentukan, pembelian tanah dengan kuasa mutlak, penguasaan tanah tanpa alas hak yang sah dan lain sebagainya. Kesemuanya itu masih menunjukkan terjadinya penguasaan tanah dan peralihan hak tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku, sehingga membawa akibat-akibat negatif yang dapat menimbulkan kerugian pihak lain dan menjadi sumber sengketa.

4).Upayakan menggunakan tanah yang kita miliki. Jika tidak untuk ditinggali, maka pastikan digunakan untuk kebutuhan lain atau sekurang-kurangnya dilindungi dalam bentuk pagar keliling.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2012 *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika
- Muchsan, 1992 *Sistem Pengawasan Terhadap Pembuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia*, Yogyakarta : Liberty
- Hamzah. 1991 *Hukum Pertanahan Di Indonesia*, Jakarta : Rineka Cipta
- Poerwadarminta,1982 *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka
- A Partanto dan Al Barry, 1994 *Kamus Ilmiah Populer*, Surabaya : Arloka.
- Poerwadarminta, 1982 *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta : BalaiPustaka,.
- Jimmy joses Sembiring, 2010 “ *Panduan mengurus Sertifikat Tanah*”, Jakarta : Visimedia
- Rusmadi Murad,1991 *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung :Mandar Maju
- Zairin Harahap,2005 *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji,1985 *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press
- Adrian Sutedi,2010 *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Urip Santoso, 2011 *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta Kencana
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Sri Wijayanti., "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang, 2010  
<http://kantorhukumkalingga.blogspot.co.id/2013/06/penyelesaian->

[permasalahan-hukum.html](http://permasalahan-hukum.html)  
(kamis, 3 Desember 2015 jam 21.00)

<http://hanyarepost.blogspot.co.id/2011/07/sertifikat-ganda.html>  
(Senin, 9 Februari 2016 jam 18.20)

<https://novianggrainiputri.wordpress.com/2015/11/07/sertifikat-ganda-atas-tanah-hukum-agraria/> ( Jumat, 18 Maret 2016 jam 20.00)