

## Penyelesaian Sengketa Atas Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda Di Indonesia

<sup>1</sup>Muhammad Rafi, <sup>2</sup>Arsin Lukman

<sup>1</sup>Program Magister Kenotariatan

<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Indonesia

---

### Article Info

#### Article history:

Received : 18 Oktober 2022

Publish : 3 January 2023

---

#### Keywords:

Legal Certainty

Land Rights

Double Certificate

---

### Info Artikel

#### Article history:

Received : 18 Oktober 2022

Publish : 3 January 2023

---

### Abstract

Land has an important role in human life, one of them is in terms of development in Indonesia. This is as explained in Article 33 Paragraph (3) Indonesian Constitution of 1945, namely that land, water, and the natural wealth contained are controlled by the state and used as much as possible for the people welfare. The important role of land for people has led them to the need for a valid and strong evidence for the land rights ownership to create a certainty on public. However, the existence of a land rights certificate as evidence sometimes has obstacles in its implementation, including the possibility of a double certificate. Based on this situation, there are 2 (two) issues in this study, the first issue is regarding the position of land rights certificate as evidence for land rights holders, then the second issue is regarding the dispute resolution mechanism over the ownership of double land rights certificates in Indonesia. This research uses normative juridical method which aims to analyze the position of the land rights certificate as evidence of the land rights ownership for the parties as well as the mechanism of dispute settlement if that double certificate problem appears on public.

Keyword: Legal Certainty, Land Rights, Double Certificate.

---

### ABSTRAK

Tanah memiliki peran yang penting di dalam kehidupan manusia, salah satunya adalah dalam hal pembangunan di Indonesia. Hal ini sebagaimana yang diterangkan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yakni bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pentingnya peranan tanah bagi kehidupan masyarakat ini menyebabkan adanya kebutuhan untuk adanya suatu alat bukti yang sah dan kuat bagi kepemilikan hak atas tanah tersebut untuk menciptakan kepastian hukum di tengah-tengah masyarakat. Akan tetapi keberadaan suatu sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti tersebut terkadang memiliki kendala-kendala dalam pelaksanaannya, diantaranya adalah kemungkinan adanya sertipikat ganda. Berdasarkan hal tersebut, terdapat 2 (dua) rumusan masalah di dalam penelitian ini, yang pertama mengenai kedudukan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti bagi pemegang hak atas tanah, kemudian yang kedua mengenai mekanisme penyelesaian sengketa atas kepemilikan sertifikat hak atas tanah ganda di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normative yang bertujuan untuk menganalisis mengenai kedudukan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah bagi para pihak serta mekanisme penyelesaian sengketa bila muncul sertipikat ganda di tengah-tengah masyarakat.

**Kata kunci: Kepastian Hukum, Hak atas Tanah, Sertipikat Ganda.**

---

This is an open access article under the [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)



---

### Corresponding Author:

**Muhammad Rafi**

Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

Email: [rafi.muhammad2203@gmail.com](mailto:rafi.muhammad2203@gmail.com)

## 1. PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran yang penting di dalam kehidupan manusia, salah satunya adalah dalam hal pembangunan di Indonesia. Hal ini sebagaimana yang diterangkan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yakni bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sebagai perwujudan dari Amanah Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, maka diundangkanlah Undang-Undang Republik

Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA). UUPA sebagai ketentuan hukum tanah nasional adalah dasar dan landasan hukum bagi para pihak yang memiliki maupun menguasai tanah dalam rangka memenuhi kebutuhannya. Salah satu dasar diundangkannya UUPA adalah memberikan kepastian hukum yang dapat meminimalisasi risiko adanya sengketa hukum pertanahan di masyarakat. Risiko sengketa hukum ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor yakni karena adanya perselisihan mengenai batas-batas tanah hingga kemungkinan adanya sertifikat hak atas tanah ganda di atas bidang tanah yang sama. Sengketa atas kepemilikan hak atas tanah ini mungkin saja terjadi terlebih dikarenakan tanah merupakan salah satu sumber daya alami penghasil barang dan jasa. Sehingga tanah merupakan suatu kebutuhan yang hakiki dan esensial bagi kehidupan manusia, bahkan dapat juga menentukan peradaban suatu bangsa. Peradaban itu akan berlangsung kebesarannya selama bangsa itu menggunakan tanahnya secara bijaksana.

Perwujudan dari diperlukannya suatu ketentuan teknis sebagai pelaksana dari UUPA dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan di tengah peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan menyebabkan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997). Peraturan Pemerintah tersebut merupakan amanat Pasal 19 UUPA yang dirasa dibutuhkan guna menghadapi kasus-kasus kongkrit dalam lingkup pendaftaran tanah. Tujuan dari adanya pendaftaran tanah sendiri ialah sebagai sarana untuk menghimpun serta menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah yang dipertegas dengan pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap atau masih menjadi sengketa.

Di Indonesia, salah satu alat bukti hak yang sah dan autentik mengenai kepemilikan tanah adalah sertipikat hak atas tanah, hal ini sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 1 Angka 20 PP 24/1997, yakni:

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) Huruf c UUPA 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.”

Adanya sertipikat hak atas tanah sebagai perangkat hukum yang bersifat tertulis, lengkap, dan jelas seolah dapat memberikan jaminan bagi kepastian hukum jika dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan isi ketentuannya. Sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya bahwa salah satu penyebab adanya sengketa-sengketa tanah adalah adanya kemungkinan munculnya sertipikat hak atas tanah ganda. Sertipikat hak atas tanah ganda atau biasa disebut sertipikat ganda adalah suatu bukti kepemilikan tanah yang mempunyai lebih dari satu sertipikat. Di dalam suatu bidang tanah, tentunya tidak bisa ada dua sertipikat. Hal ini dikarenakan adanya lebih dari 1 (satu) sertipikat kepemilikan atas suatu bidang tanah yang sama atau saling tumpang tindih tentunya menyebabkan ketidakjelasan status kepemilikan tanah tersebut. Jika itu terjadi, maka dapat mengindikasikan bahwa salah satu sertipikat tersebut salah, atau bisa juga memang keduanya salah karena ada juga pemilik lain yang menguasai tanah tersebut dan setelah dilakukan pembuktian, ternyata memang orang tersebutlah pemilik sebenarnya.

Banyaknya data-data yang dibutuhkan dalam pembukuan suatu bidang tanah menyebabkan perlunya administrasi yang tertib di bidang pertanahan sebagai bagian dari usaha untuk mendapatkan bentuk dari asas kepastian hukum. Ketentuan yang ada sudah meletakkan tugas dan wewenang pada pihak-pihak terkait untuk melakukan pendataan dan pendaftaran tanah yang ada di Indonesia serta kepada masyarakat pemegang hak untuk dapat melakukan pendaftaran tanah yang dikuasainya berdasarkan dengan ketentuan yang berlaku di dalam UUPA. Ketentuan Pasal 19 UUPA mengatur mengenai kepastian subjektif hukum yakni ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak atas tanah serta terkait dengan kepastian objektif berupa batas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya. Sehingga, kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah tersebut tidak hanya ditentukan oleh sistem hukum atau ketentuan mengenai pendaftaran tanah yang berlaku

saja, akan tetapi juga tergantung pada para pihak yang melaksanakan hukum, institusi terkait, serta pemahaman masyarakat yang mengharapkan adanya manfaat dari pendaftaran tanah. Hal tersebut pada akhirnya menimbulkan persepsi bahwa adanya permasalahan ketidakpastian hukum sebagai akibat dari terbitnya sertipikat ganda dapat disebabkan juga oleh faktor kesalahan manusia maupun sistem dari pendaftaran tanah itu sendiri.

Peran penting sertipikat hak atas tanah dalam hal terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah, data-data serta keterangan-keterangan yang tercantum di dalam sertipikat hak atas tanah itu akan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Hal ini membuat hakim dalam memutus sengketa tanah tersebut dapat mempercayai bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalam sertipikat tersebut adalah benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya, sebagaimana asas *presumption iustae causa*. Akan tetapi, yang menjadi permasalahan adalah jika di dalam suatu hamparan bidang tanah yang sama terdapat lebih dari satu sertipikat kepemilikan hak atas tanah. Hal ini tentunya akan menimbulkan pertanyaan sertipikat manakah yang benar dan sah di mata hukum serta keterangan manakah yang benar di dalam sertipikat tersebut. Asas *presumption iustae causa* pada prinsipnya membuat pelaksanaan keputusan tata usaha negara yang disengketakan tetap dapat dilaksanakan meski sedang dalam status sengketa. Sehingga jika ditemukan adanya sertipikat kepemilikan hak atas tanah ganda, tentunya dapat menyebabkan ketidakpastian juga mengenai keputusan tata usaha negara manakah yang kemudian berlaku dalam bentuk sertipikat hak atas tanah tersebut. Berdasarkan hal tersebut, maka cukup menarik kiranya untuk membahas mengenai kedudukan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti bagi pemegang hak atas tanah serta mekanisme penyelesaian sengketa dalam hal ditemukan adanya sertipikat hak atas tanah ganda di atas suatu bidang tanah yang sama, sehingga dapat memberikan kepastian hukum yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi kepentingan pihak pemegang hak atas tanah tersebut, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti bagi pemegang hak atas tanah?
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa atas kepemilikan sertipikat hak atas tanah ganda di Indonesia?

## 2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah metode yuridis normatif. Data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier dan dikaji menggunakan pendekatan yuridis dengan cara menelaah semua peraturan hukum dan regulasi yang berkaitan dengan rumusan masalah yang sedang dibahas. Kemudian, data-data yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis kualitatif, sesuai logika deduktif dan induktif.

## 3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 3.1. Kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Alat Bukti bagi Pemegang Hak Atas Tanah

Sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya bahwa sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak 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 sebagai surat tanda bukti hak tersebut diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Oleh karenanya, pemilik tanah dapat membuktikan dengan lebih sederhana bahwa dirinya adalah pemegang hak atas tanah karena namanya telah tercantum di dalam sertipikat tanah tersebut. Terlebih di dalam sertipikat tersebut juga tercantum data-data yang membuktikan mengenai keadaan tanah tersebut, seperti luasnya, batas-batasnya, maupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud.

Keberadaan sertipikat sebagai alat bukti yang sah dan kuat ini juga memiliki beberapa manfaat, diantaranya adalah :

- a. Manfaat bagi pemegang hak adalah dapat lebih memberikan rasa aman, dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridis bidang tanah yang dimilikinya, membuat lebih mudah dalam pelaksanaan peralihan hak, dapat meningkatkan harga tanah menjadi lebih tinggi, dapat dijadikan jaminan hutang dengan cara dibebankan dengan Hak Tanggungan, penetapan biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menjadi tidak mudah keliru;
- b. Manfaat bagi Pemerintah adalah dapat mewujudkan tertib administrasi pertanahan, dapat memperlancar kegiatan Pemerintah terkait dengan tanah dalam pembangunan, dapat meminimalisasi sengketa di bidang pertanahan seperti sengketa batas-batas tanah dan pendudukan tanah liar; dan
- c. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur adalah dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukum mengenai tanah.

Dalam Pasal 19 UUPA menyebutkan adanya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, yang lebih lanjut dibahas dalam Peraturan Pemerintah. Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian hukum status hak atas tanah yang didaftar, kepastian hukum mengenai subyek hak atas tanah, dan kepastian hukum mengenai obyek hak atas tanah. Kepastian hukum yang diberikan oleh sertipikat hak atas tanah memang dapat berperan sebagai alat bukti hak yang kuat tetapi kekuatannya tidaklah mutlak. Hal ini disebabkan karena Indonesia sendiri berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif. Kelemahan dari sistem publikasi ini adalah negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tersaji serta tidak adanya jaminan mutlak bagi pemilik sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu mungkin saja timbul gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat pemilik tanah tersebut, kemudian di dalam sistem publikasi negatif, sertipikat hak atas tanah bukan satu-satunya alat bukti kepemilikan tanah yang diterima oleh pengadilan, apabila terjadi gugatan dengan membuktikan dengan alat bukti lain maka yang berwenang untuk memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertipikat tersebut tidak benar adalah pengadilan.

Dalam memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah ini, tetap memerlukan penegasan tentang sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat yang dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat, seperti adanya data fisik dan yuridis. Selain itu, pemilik tanah juga dapat memperkuat kedudukan sertipikat tersebut dengan menggunakan data-data pendukung lain seperti bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hingga bukti-bukti peralihan hak kepada pemilik saat ini baik itu melalui jual beli, hibah, maupun waris. Terlebih UUD 1945 amandemen kedua Pasal 28 G telah menyampaikan bahwa setiap orang berhak atas perlindungan harta benda yang berada di bawah kekuasaannya, sedangkan pada Pasal 28H ayat (4) dinyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun. Sehingga kepemilikan hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah tidak dapat disengketakan secara sewenang-wenang jika pihak lain yang menyengketakan tanah tersebut tidak dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanahnya.

### **3.2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa atas Kepemilikan Sertifikat Hak atas Tanah Ganda di Indonesia**

Pada dasarnya setiap sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara, hal ini sebagaimana pengertian dari Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang

berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

Berdasarkan definisi tersebut diketahui bahwa sertipikat hak atas tanah dapat disebut sebagai Keputusan Tata Usaha Negara karena dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara atau dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Kemudian berdasarkan ketentuan tersebut, diketahui bahwa keputusan tata usaha negara ini memiliki 3 (tiga) sifat, yakni bersifat konkret yang berarti obyek yang diputuskan tidaklah abstrak, melainkan memiliki wujud tertentu, individual yang berarti jelas tujuan baik alamat maupun yang dituju, sehingga jika yang dituju lebih dari satu orang, maka tiap-tiap dari nama orang yang terkena keputusan tersebut harus disebutkan, dan yang terakhir adalah final atau telah definitif, sehingga sudah menimbulkan akibat hukum. Kemudian yang terakhir keputusan tata usaha negara yang diterbitkan tersebut harus menimbulkan suatu akibat hukum tertentu.

Akibat dari sertipikat hak atas tanah yang termasuk keputusan tata usaha negara pada akhirnya menyebabkan dalam hal terjadi sengketa yang diakibatkan penerbitan sertipikat hak atas tanah tersebut merupakan sengketa tata usaha negara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah 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 kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Sedangkan sengketa tata usaha sendiri menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang diatur pada Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”

Dalam hal terjadinya sertipikat ganda, maka pihak yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu terbitnya keputusan tata usaha negara sebenarnya dapat mengajukan gugatan secara tertulis kepada pengadilan yang berwenang atau dalam hal ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara yang berisikan tuntutan agar keputusan tata usaha negara, yang dipersengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan ataupun tanpa ganti rugi dan/atau rehabilitasi. Hal ini mempertegas bahwa terhadap sengketa yang merupakan akibat dari terbitnya keputusan tata usaha negara bukan merupakan yurisdiksi dari peradilan umum. Pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut dibatasi oleh tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Akan tetapi, tidak setiap keputusan tata usaha negara (*beschikking*) dapat langsung digugat melalui Peradilan Tata Usaha Negara, karena apabila tersedia upaya administratif, maka sengketa tata usaha negara tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu melalui upaya administratif sebelum diselesaikan melalui Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan pada Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Upaya administratif menurut Pasal 1 Angka 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan adalah:

“Proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan.”

Ketentuan mengenai diperlukannya upaya administratif sebelum perkara masuk ke ranah Pengadilan Tata Usaha Negara juga telah dipertegas oleh Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah

Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang berbunyi:

“Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.”

Keberadaan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif memberikan pedoman baru mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan ke Pengadilan yang disebabkan karena adanya keperluan mengajukan upaya administrative terlebih dahulu sebelum sengketa tersebut dapat digugat ke pengadilan. Peraturan ini juga memberikan ketentuan tenggang waktu terhadap gugatan yang akan diajukan ke pengadilan setelah dilakukannya upaya administrative sebagaimana Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang berbunyi:

“Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif.”

Dalam hal pihak yang mengajukan upaya administratif tersebut tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan atas keberatannya, maka pihak tersebut dapat mengajukan banding kepada atasan dari pejabat yang bersangkutan. Jika pihak yang mengajukan banding kepada atasan dari pejabat pemerintahan yang mengeluarkan keputusan tata usaha negara tersebut masih merasa belum menerima hasil banding tersebut, maka langkah selanjutnya yang dapat dilakukan adalah mengajukan gugatan ke pengadilan atau dalam hal ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. Sebelum gugatan tersebut sampai ke tahap persidangan, di dalam proses penyelesaian sengketa pada lingkup Peradilan Tata Usaha Negara terdapat beberapa proses yang harus dilalui terlebih dahulu, yang pertama adalah proses pemeriksaan administrasi di kepaniteraan yakni penelitian pendahuluan yang bersifat formal ketatausahaan peradilan, yang kedua adalah proses dismissal (*dismissal process*) untuk memeriksa apakah gugatan yang diajukan penggugat layak untuk diteruskan atau tidak diteruskan, dan yang terakhir adalah pemeriksaan persiapan yakni pemeriksaan persiapan yang dilakukan oleh hakim sebelum memeriksa pokok sengketa. Kemudian setelah dilakukannya pemeriksaan pendahuluan sebagaimana yang disebutkan di atas, barulah dilaksanakan proses persidangan tingkat pertama pada Pengadilan Tata Usaha Negara mulai dari agenda pembacaan gugatan hingga putusan. Kemudian terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara atau pengadilan pada tingkat pertama dapat dimintakan upaya hukum banding oleh penggugat maupun tergugat kepada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara sebagaimana yang diatur oleh Pasal 122 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mana terhadap putusan dari upaya hukum banding ini juga dapat diajukan upaya hukum kasasi terhadap kasasi kepada Mahkamah Agung sebagaimana yang diatur dalam Pasal 131 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, maka didapatkan simpulan sebagai berikut:

1. Peran penting sertipikat hak atas tanah dalam hal terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah, data-data serta keterangan-keterangan yang tercantum di dalam sertipikat hak atas tanah itu akan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Hal ini diharapkan dapat memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, terlebih dengan adanya data fisik dan yuridis di dalam sertipikat tersebut. Selain itu, pemilik tanah juga dapat memperkuat kedudukan sertipikat tersebut dengan menggunakan data-data pendukung lain seperti bukti pembayaran Pajak Bumi

dan Bangunan (PBB) hingga bukti-bukti peralihan hak kepada pemilik saat ini baik itu melalui jual beli, hibah, maupun waris sehingga dapat memberikan data-data yang dianggap benar di dalam sertipikat tersebut kepada hakim sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya, sebagaimana asas *presumption iustae causa*.

2. Sebagai keputusan tata usaha negara, maka proses penyelesaian sengketa atas adanya sertipikat ganda di Indonesia merupakan yurisdiksi dari Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan yurisdiksi dari Peradilan Umum sebagaimana yang telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Kemudian untuk dapat diajukannya gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, diperlukan adanya upaya administrative yang diajukan ke badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menerbitkan keputusan tata usaha negara tersebut sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif.

### Saran

Berdasarkan hal tersebut, maka hal-hal yang dapat dijadikan sarana adalah sebagai berikut:

1. Perlunya peningkatan sistem pendataan dan administrasi terkait dengan kepemilikan tanah yang didukung oleh kesadaran masyarakat akan pentingnya pengadministrasian sertipikat hak atas tanah yang baik guna terjaminnya kepastian dan perlindungan hukum.
2. Perlu adanya sosialisasi mengenai tahapan-tahapan yang dapat dilakukan jika ada permasalahan terkait dengan kepemilikan sertipikat hak atas tanah ganda di antara masyarakat.

### 5. UCAPAN TERIMAKASIH

Segala puji dan syukur kehadirat Allah S.W.T yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan jurnal yang berjudul, “Penyelesaian Sengketa Atas Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda di Indonesia”, dengan kesempatan ini, penulis ingin berterimakasih kepada Bapak Dr. Arsin Lukman, SH yang telah bersedia untuk menjadi dosen pembimbing saya. Terimakasih juga kepada orang tua saya serta pihak-pihak lainnya yang telah memberikan dukungan serta bantuannya dalam menyelesaikan jurnal ini.

### 6. DAFTAR PUSTAKA

- Abu, Ruslan, “Strategi Institusional Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum”, Jurnal Amanna Gappa, Vol. 28 No. 1, 2020.
- Adont, Sulistiani, et all, “*The Contradiction of Between Judge’s Decision and Legal Provisions Regarding the Position of Heirs in Proof of Land Rights*”, Jurnal Mulawarman Law Review, Vol. 3 No. 2, Desember 2018.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 2008).
- Hakim, Arif Rahman dan Muhammad Alay Idrus, “Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak atas Tanah”, *Juridica*, Vol. 3 No. 1, 2021.
- Hartana, Herry Jaya, I Made Suwitra dan Ida Ayu Putu Widiati, “Penyelesaian Hukum Sertipikat Ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar”, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 1 No. 3, 2019.
- Herman dan Hendry Julian Noor, “Doktrin Tindakan Hukum Administrasi Negara Membuat Keputusan (*Beschikking*)”, *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 3 No. 1, 2017.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2005).
- Safitri, Erna Dwi dan Nabitatus Sa’adah, “Penerapan Upaya Administratif dalam Sengketa Tata Usaha Negara”, *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol. 3 No. 1, 2021.
- Sonbai, Elisabeth A. Y. P., Ni Made Sukaryati Karma, dan Luh Putu Suryani, “Pemeriksaan Persiapan Dalam Proses Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar (Putusan No 4/ G/2017/Ptun.Dps)”, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 1 No. 1, 2019.

- Suriadinata, Vincent, “Asas Presumptio Iustae Causa dalam KTUN: Penundaan Pelaksanaan KTUN oleh Hakim Peradilan Umum”, *Jurnal Refleksi Hukum*, Vol. 2 No. 2, 2018.
- Susanto, Bronto, “Kepastian Hukum Sertipikat Hak atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *DIH: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10 No. 20, Agustus 2014.