



PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG MEMENANGKAN PERKARA PADA KASUS TERBITNYA SERTIPIKAT GANDA

Dolf Dominikus Saluling, Sri Susyanti Nur, Wiwie Haryani
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tentang Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang memenangkan perkara pada kasus terbitnya sertipikat ganda. Tipe Penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif (normative legal research) penelitian untuk menguji suatu norma atau ketentuan yang berlaku. Juga dapat dikatakan sebagai penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian hukum doktrinal. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan konseptual.

Berdasarkan apa yang telah dijabarkan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat di tarik kesimpulan sebagai berikut Bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang memenangkan perkara pada kasus terbitnya sertipikat ganda yaitu pihak yang memenangkan perkara dapat mengajukan permohonan eksekusi objek sengketa kepada ketua pengadilan negeri untuk melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh negara adalah dengan membatalkan sertipikat yang terbukti cacat administrasi. pemegang sah hak atas tanah harus diberikan perlindungan baik secara preventif yaitu dengan adanya ketentuan pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan secara represif, yaitu peran hakim dalam menentukan pemegang sah hak atas tanah dengan adanya sertipikat ganda hak atas tanah.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pihak Yanga Memenangkan, Sertipikat Ganda.

PENDAHULUAN

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan, tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut di setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan. Pendaftaran tanah menciptakan hubungan seseorang dengan tanah yang dimilikinya dan untuk memberikan kepastian hukum maka diberikan tanda pemilikan tanah yang disebut sertipikat hak dan untuk hak milik disebut sertipikat hak milik atas tanah.²

E-Mail : dolfsaluling@gmail.com

DOI : www.dx.doi.org/10.31604/justitia.v9i5.2170-2183

Publisher : ©2022 UM- Tapsel Press

² Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, hlm. 75.

Salah satu indikasi kepastian objek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat georeferensi dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subjek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Hal ini dianggap perlu karena kebutuhan akan tanah dan permintaannya pun akan semakin meningkat sementara persediaan yang terbatas dengan harga yang semakin meningkat sering menimbulkan benturan kepentingan, yang kemudian menimbulkan sengketa, konflik dan/atau perkara pertanahan. Timbulnya sengketa, konflik dan/atau perkara pertanahan pada dasarnya merupakan salah satu permasalahan dalam bidang pertanahan yang perlu diatasi karena dapat menimbulkan konflik berkepanjangan bahkan perpecahan.³

Peningkatan kebutuhan akan tanah menjadi realitas yang tidak dapat dibantah dan hal ini menjadi salah satu penyebab semakin banyaknya sengketa dan perkara pertanahan yang terjadi. Dalam hal terjadinya sengketa dan perkara pertanahan, dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur dalam Pasal 126 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dikenal suatu istilah yaitu pencatatan dalam buku tanah dan istilah status *quo*. Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, dikenal istilah pemblokiran.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tidak mengenai istilah pemblokiran tetapi hanya pencatatan dalam buku tanah. Sementara itu dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2017 dikenal istilah pencatatan blokir yaitu tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status *quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Buku tanah dalam PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita mengatur bahwa:

1. Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.
2. Pencatatan blokir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan:
3. dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir; dan
4. paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama.
5. Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Berdasarkan peraturan tersebut dapat kita ketahui bahwa apabila hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir maka tidak dapat dilakukan kegiatan

³ Iwan Permadi, 2016, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertipikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, Jurnal Yustisia, Volume 5 No. 2 Mei-Agustus, hlm. 451

pemeliharaan data pendaftaran tanah terhadap hak atas tanah tersebut. Namun pada kenyataannya, di lapangan berdasarkan pra penelitian yang dilakukan oleh penulis bahwa terdapat kasus di mana pada saat terjadi sengketa hak atas tanah pada Pengadilan Negeri Manado atas suatu sertipikat hak atas tanah (di mana saat terjadi proses persidangan di pengadilan sertipikat tersebut diblokir pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Manado), telah terbit sertipikat atas nama pihak yang lain di atas bidang tanah yang sama. Hal ini tentu saja bertentangan dengan Pasal tersebut di atas dan juga menyebabkan kerugian bagi pihak pemilik hak atas tanah. Adapun posisi kasus tersebut antara lain sebagai berikut:

Semasa hidup alm. Laurens Piet Alfons Kapoyos mempunyai sebidang tanah sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 388/Sawangan atas nama Laurens Piet Alfons Kapoyos, dengan luas 94.390 m^2 terbit tanggal 31 Desember 1982, diuraikan dalam Surat Ukur Sementara (Induk) Nomor : 2791/1982 tertanggal 07 Juni 1982;

Tanah tersebut di atas semulanya termasuk dalam wilayah Minahasa tepatnya di Desa Sawangan Kecamatan Tombulo Kabupaten Minahasa, namun karena adanya Pemekaran Wilayah antara Kota Manado dengan Wilayah Kabupaten Minahasa sebagaimana Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 1988, maka lokasi tanah semula bersertipikat Hak Milik 388/Sawangan atas nama Laurens Piet Alfons Kapoyos, dengan luas 94.390 m^2 yang terdapat di Wilayah Minahasa (Desa Sawangan) telah termasuk menjadi Kota Manado (Kelurahan Paal IV), maka Sertipikat Hak Milik 388/Sawangan diuraikan dalam Surat Ukur Sementara (Induk) Nomor : 2791/1982 tertanggal 07 Juni 1982 tercatat atas nama "Laurens Piet Alfons Kapoyos" dirubah oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Manado serta dicatat menjadi Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV, sisa luas tanah saat ini menjadi 31.310 m^2 ;

Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut adalah No. 388/Sawangan terbit tanggal 31 Desember 1982 yang kini telah dirubah dan atau dicoret dan/atau diganti oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Manado menjadi Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV Kota Manado, semula luasnya 94.390 m^2 , namun dengan adanya proyek Pemerintah pembuatan jalan Manado *By Pass (Ring Road)* maka pada tanggal 09-09-2002 berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak atas tanah, dari luas tanah 94.390 m^2 (SHM 388/Sawangan Sertipikat Induk), telah dilepaskan/diserahkan oleh pemilik SHM 354/Paal IV Kota Manado untuk kepentingan umum membuat jalan Manado *By Pass* seluas 9.750 m^2 (sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) sehingga sisa luas tanah menjadi 84.640 m^2 ;

Pada tanggal 17-09-2003 dari sisa luas tanah 84.640 m^2 SHM 354/Paal IV, kembali dilaksanakan pemisahan sebagian tanah seluas 53.330 m^2 (lima puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) menjadi SHM No. 24/Paal IV, karenanya sisa luas tanah SHM 354/Paal IV Kota Manado (Induk SHM 388/Sawangan) sisa tanah menjadi 31.310 m^2 (tiga puluh satu ribu tiga ratus sepuluh meter persegi);

Pada tahun 2003 secara tanpa hak dan melawan hukum sisa tanah tersebut sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV Kota Manado telah dikuasai secara melawan hukum oleh Refly Tumeno (alm) dengan mengatas-namakan ahli waris dari alm. Jacob Tumeno dan almh. Adeleida Pinontoan, maka pada tanggal 15 Maret

2006 Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Manado, dengan Register perkara nomor : 66/Pdt.G/2006/PN.Mdo, tanggal 16 Maret 2006, perkara mana telah diputus pada tanggal 15 Agustus 2006, telah berkekuatan hukum tetap dan telah dieksekusi sebagaimana terbukti adanya Putusan Nomor : 66/PDT.G/2006/PN.MDO, tertanggal 15 Agustus 2006 jo. Putusan Nomor : 10/PDT/2008/PT.MDO, tanggal 5 Mei 2008 jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 92 PK/Pdt/2010 tanggal 26 Oktober 2010 jo. Berita Acara Eksekusi Pengadilan Negeri Manado Nomor : 66/PDT.G/2006/PN.MDO, tanggal 15 Januari 2016;

selain gugatan Perdata yang diajukan oleh Ietje Atmoko dalam perkara Nomor : 66/PDT.G/2006/PN.MDO, tertanggal 15 Agustus 2006 jo. Putusan Nomor : 10/PDT/2008/PT.MDO, tanggal 5 Mei 2008 jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 92 PK/Pdt/2010 tanggal 26 Oktober 2010 jo. Berita Acara Eksekusi Pengadilan Negeri Manado Nomor : 66/PDT.G/2006/PN.MDO, tanggal 15 Januari 2016, ternyata pada tanggal 23 Mei 2006 para ahli waris/anak-anak dari almh. Adeleida Pinontoan, yaitu : 1. Nontje Tumeno, 2. Max Tumeno, 3. Yuliana Tumeno, 4. Selvinus Tumeno, 5. Refli Tumeno dalam kapasitas sebagai Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, gugatan mana terdaftar pada tanggal 30 Mei 2006 di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, sebagaimana terbukti adanya Putusan Nomor : 10/G.TUN/2006/P.TUN.Mdo, tertanggal 04 Desember 2006 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar, Nomor : 21/B.TUN/2007/PT.TUN.Mks, tertanggal 20 September 2007 jo. Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor : 90 K/TUN/2008, tertanggal 8 Juli 2008; Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Sejak tanggal 16 Maret 2006 objek tanah Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 388/Sawangan) telah digugat/diperkarakan Penggugat sebagaimana adanya perkara nomor : 66/Pdt.G/2006/PN.Mdo, tanggal 16 Maret 2006, Tergugatnya REFLY TUMENO selaku ahli waris dari alm. Jacob Tumeno dengan almrh. Adeleida Pinontoan, demikian pula pada tanggal 23 Mei 2006 oleh ahli waris alm. Jacob Tumeno dan almh. Adeleida Pinontoan mengajukan gugatan terhadap Badan Pertanahan Nasional Kota Manado sebagai Tergugat dan Penggugat *a quo* selaku ahli waris dari alm. Laurens Alfons Kapoyos sebagai para Tergugat Intervensi dengan objek gugatannya adalah Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 388/Sawangan) sebagaimana terbukti adanya Gugatan dalam register tertanggal 30 Mei 2006 No. 10/G.TUN/2006/P.TUN.Mdo, namun dengan adanya dugaan keterangan palsu, pada tanggal 4 Maret 2008 oleh REFLY ROBERT TUMENO = REFLY TUMENO membuat "SURAT PERNYATAAN" seolah-olah objek tanah Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV (Sertipikat Hak Milik No. 388/Sawangan) "tidak dalam sengketa dengan pihak lain", "sengketa terhadap subjek pemegang hak, maupun objek hak", atas dasar "SURAT PERNYATAAN" tertanggal 4 Maret 2008 itulah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Manado menerbitkan Sertipikat Hak Milik No 168/Paal IV, tanggal 01-12-2008, Surat Ukur tanggal 18 April 2008 Nomor : 210/Paal IV/2008, dengan luas tanah 24.880 m² (dua puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) sekarang tercatat atas nama Tommy Lasut, Willy Tangko, Eris Jacobus Silfanus dan The Tji Kui, luas tanah 24.880 m² (dua puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) keberadaannya berada di atas Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV (Sertipikat Hak Milik No. 388/Sawangan) padahal objek tanah Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV (Sertipikat Hak Milik No. 388/Sawangan)

sedang dalam proses perkara di Pengadilan Negeri Manado (perkara nomor : 66/Pdt.G/2006/PN.Mdo, tanggal 16 Maret 2006) dan proses perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado (perkara Nomor : 10/G.TUN/2006/P.TUN.Mdo);

Meskipun telah ada Putusan Nomor: 66/PDT.G/2006/PN.MDO, tertanggal 15 Agustus 2006 *jo.* Putusan Nomor : 10/PDT/2008/PT.MDO, tanggal 5 Mei 2008 *jo.* Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 92 PK/Pdt/2010 tanggal 26 Oktober 2010 *jo.* Berita Acara Eksekusi Pengadilan Negeri Manado Nomor : 66/PDT.G/2006/PN.MDO, tanggal 15 Januari 2016, dan adanya Putusan Nomor : 10/G.TUN/2006/P.TUN.Mdo, tertanggal 04 Desember 2006 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar, Nomor : 21/B.TUN/2007/PT.TUN.Mks, tertanggal 20 September 2007 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor : 90 K/TUN/2008, tertanggal 8 Juli 2008 telah berkekuatan hukum tetap, namun ternyata Tommy Lasut, dkk secara tanpa hak dan melawan hukum masuk ke tanah Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV dengan cara mendirikan bangunan rumah panggung dan memagari dengan seng (yang menjadi objek sengketa hingga saat ini), oleh karena perbuatan Tommy Lasut, dkk tersebut pihak yang memenangkan perkara merasa dirugikan karena tidak dapat menguasai lahannya hingga saat ini.

Sertipikat Hak Milik No. 168/Paal IV tanggal 01-12-2008, Surat Ukur tanggal 18 April 2008 Nomor : 210/Paal IV/2008, luas tanah 24.880 m² (dua puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) sekarang tercatat atas nama Tommy Lasut, Willy Tangko, Eris Jacobus Silfanus dan The Tji Kui diterbitkan secara melawan hukum, cacat hukum dan tidak sah menurut hukum (di mana sertipikat-sertipikat tersebut terbit saat proses berpekerja dan saat sertipikat telah diblokir pada kantor pertanahan), maka pada tanggal 16 Maret 2016 para ahli waris dari alm. Laurens Piet Alfons Kapoyos (yang diwakili oleh Tuan Dolf Saluling) mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 168/Paal IV tanggal 01-12-2008, Surat Ukur tanggal 18 April 2008 Nomor : 210/Paal IV/2008 tersebut melalui Badan Pertanahan Nasional Kota Manado. Badan Pertanahan Nasional Kota Manado, karenanya berdasarkan kewenangan, pada tanggal 24 Oktober 2018 atas nama Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara Nomor : 03/Pbt/BPN-71/2018 Tertanggal 24 Oktober 2018 BPN telah mencabut dan membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 168/Paal IV tanggal 01-12-2008, seluas 24.880 m², berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 April 2008 Nomor : 210/Paal IV/2008 tersebut.

Akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tommy Lasut, dkk yaitu dengan mendirikan bangunan rumah panggung beserta pemagaran seng (objek sengketa) dan/ atau meletakkan segala barang-barang di atas tanah milik para ahli waris dari alm. Laurens Piet Alfons Kapoyos yang telah dieksekusi sebagaimana terbukti adanya Berita acara Eksekusi Pengadilan Negeri Manado Nomor : 66/PDT.G/2006/PN.MDO, tanggal 15 Januari 2016, maka para ahli waris dari alm. Laurens Piet Alfons Kapoyos tidak dapat menikmati berbagai keuntungan atas tanah miliknya. Para ahli waris yang merupakan pemilik sah dari tanah tersebut berdasarkan putusan pengadilan tingkat pertama hingga kasasi mengalami kerugian immateriil (moriil) maupun kerugian materil.

Para ahli waris selaku pemilik sah dari tanah tersebut hingga saat ini belum dapat menguasai tanah milik mereka walaupun telah memenangkan proses berperkara di

Pengadilan, hal ini menyebabkan para ahli waris tidak terlindungi haknya dan tidak memperoleh kepastian hukum hingga saat ini.

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang diangkat dalam tulisan ini adalah: Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang memenangkan perkara pada kasus terbitnya sertipikat ganda

METODE PENELITIAN

Tipe Penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*) penelitian untuk menguji suatu norma atau ketentuan yang berlaku. Juga dapat dikatakan sebagai penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.⁴ Penelitian hukum doktrinal. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan konseptual (*conseptualical approach*) yaitu kajiannya beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.⁵

PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Memenangkan Perkara Pada Kasus Terbitnya Sertipikat Ganda

Indonesia adalah negara hukum, oleh karena itu, setiap kegiatan di dalam Negara Indonesia haruslah berlandaskan ketentuan hukum. Sebagaimana amanat konstitusi yang diatur dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945), bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Pemberian kepastian hukum yang adil juga termasuk dalam hal kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya.

Selain pada Pasal 28D UUD NRI 1945 tersebut di atas, konstitusi juga mengatur bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945). Untuk melaksanakan amanat konstitusi tersebut maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA). UUPA menjadi terobosan besar dan sebagai perubahan fundamental bagi hukum pertanahan di Indonesia. Hal ini terkait dengan keberadaan UUPA yang mengganti dan/atau menghapuskan hukum agraria produk kolonial yang bersifat dualisme sebagai bagian dari usaha melanggengkan penjajahan dengan memecah belah bangsa Indonesia. Dalam pelaksanaannya UUPA menjadi dasar atau acuan untuk mengatur tentang hukum tanah di Indonesia.

Salah satu upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat adalah dengan memberikan pelayanan kepada masyarakat terkait pendaftaran dan sertifikasi tanah. Sesuai amanat dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria, ditulis UUPA), bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum hak atas tanah, maka UUPA mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah.

⁴ Irwansyah, *Penelitian Hukum (Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel)*, Yogyakarta: Mira Buana Cetakan 1. 2020, hal 42

⁵ Mohammad Amri Gede, Nurfaidah Said, Muhammad Ilham Arisaputra, 2020, *Kekuatan Hukum Irah-Irah Eksekutorial Pada Grosse Akta Sebaga Dasar Eksekusi Jaminan*, Universitas Kendari, Jurnal. Halu Oleo Law Review, Volume 14, No. 1 Tahun 2020. hal 76

Hingga tahun 2019 jumlah bidang tanah yang telah tercatat dan bersertipikat adalah 62 (enam puluh dua) juta bidang tanah, pemerintah menargetkan 126 (seratus dua puluh enam) juta bidang tanah di seluruh Indonesia tersertipikatkan pada tahun 2025.⁶ Jumlah ini masih jauh jika dibandingkan dengan negara tetangga seperti Filipina (tanah yang bersertipikat telah mencapai 90% (sembilan puluh persen) dan Thailand dimana tanah yang telah bersertipikat telah mencapai 60% (enam puluh persen).⁷

Berdasarkan Laporan Kinerja Kementerian ATR/BPN Tahun 2019, realisasi pendaftaran tanah sebesar 11.244.990 (sebelas juta dua ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus sembilan puluh) bidang, sehingga jumlah bidang tanah terdaftar sampai dengan tahun 2019 adalah sebesar 67.345.894 (enam puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh empat) bidang.⁸ Dengan asumsi kemampuan pensertipikatan 2 (dua) juta/tahun, perlu waktu selama 18 (delapan belas tahun) tahun untuk dapat menyelesaikan target seluruh bidang tanah terdaftar.⁹

Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif. Dalam sistem ini negara hanya pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu- sewaktu dapat digunakan oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Hal ini berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia. Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau pemerintah secara terus menerus dan diatur, berupa pengumpulan data keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam memberikan kepastian hukum di bidang pertahanan termasuk bukti dan pemeliharannya.¹⁰

Kepastian hukum hak-hak atas tanah itu adalah kepastian hukum yang tertuju pada bidang pertanahan, khususnya mengenai pemilikan dan atau penguasaannya. Adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah itu, akan memberikan kejelasan tentang kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah, yang disebut juga sebagai kepastian mengenai subjek hak dan kepastian mengenai objek hak.

Jaminan kepastian hukum dibuktikan dengan adanya pembukuan data fisik dan data yuridis yang diterima sebagai data yang benar.¹¹ Pembukuan tersebut merupakan bukti bahwa hak atas bidang tanah yang bersangkutan secara hukum telah didaftarkan, yang kemudian dapat diterbitkan sertipikat. Sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA

⁶ Diakses dari <https://bisnis.tempo.co>, pada tanggal 4 November 2020.

⁷ Adrian Sutedi, 2009, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Jakarta: PT. Tamaprint Indonesia, hlm. 1

⁸ Laporan Kinerja ATR/ BPN tahun 2019, diakses dari <https://www.atrbpn.go.id>, diakses pada tanggal 4 November 2020.

⁹ Dian Aries Mujiburohman, *Op.Cit*, hlm. 3

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan,1999, hlm. 72.

¹¹ M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Bandung, Mandar Maju, 2012, hlm.175.

menetapkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang disebut sertipikat, sertipikat merupakan salinan dari buku tanah dan surat ukur sebagai bagian yang tidak terpisahkan.¹² Kesesuaian buku tanah dan surat ukur terhadap sertipikat merupakan ketentuan yang harus dipenuhi, untuk menjamin kepastian hukum dari sertipikat tersebut.

Hakikat dari kepastian hukum yang sebenarnya terletak pada kekuatan sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan sebagai bukti kepemilikan termasuk di Pengadilan, namun kepastian hukum dengan sistem negatif pada hakikatnya merupakan kepastian hukum yang relatif. Kepastian hukum bersifat relatif terhadap sertipikat memiliki makna bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan sah selama belum ada pembuktian lain yang mengugurkan kebenarannya.¹³

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.¹⁴

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Kebijakan pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia adalah sistem pendaftaran tanah negatif/sistem stelsel negatif. Penggunaan kebijakan stelsel negatif ini secara tegas disebutkan dalam beberapa putusan terkait permasalahan pendaftaran tanah, antara lain dalam keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA-RI) No. 495/Sip/1975 yang menyebutkan bahwa "Mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini)". Penggunaan kebijakan stelsel negatif menyebabkan jika terjadi sengketa atau permasalahan terhadap kepemilikan suatu bidang tanah dan sama-sama memiliki bukti sertipikat, maka dalam acara peradilan satu pihak berupaya untuk membuktikan bahwa alat bukti pihak lain tidak sah (palsu). Pada saat pengadilan menentukan alat bukti satu pihak itu sah, yang berarti pihak lain dirugikan, negara tidak bertanggung jawab, termasuk dalam hal mengganti kerugian. Beban/kerugian menjadi tanggung jawab pihak-pihak yang bersengketa.

Penggunaan sistem pendaftaran negatif/stelsel negatif yang tidak memberikan jaminan atas kepastian hukum terhadap pemegang bukti sah (sertipikat) juga diperkuat PP No.24 Tahun 1997 dalam Pasal 32 ayat 1 dan 2 yang menjelaskan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA menggunakan sistem publikasi negatif

¹² Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta, Republika, 2008, hlm. 125.

¹³ S.Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Grasindo, 2005, hlm.122.

¹⁴ Dian Aries Mujiburohman, 2018, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistemik Lengkap (PTSL)*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, diakses dari DOI: dx.doi.org/10.31292/jb.v4i1.217, hlm. 89

yang memosisikan negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Adapun surat tanda bukti yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti kuat, dan dalam Pasal 23, 32, 38 UUPA disebutkan bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Namun, sistem pendaftaran tanah di Indonesia tidak dapat sepenuhnya digolongkan ke dalam sistem pendaftaran tanah negatif secara murni karena telah terdapat upaya penjaminan kepastian dengan dikeluarkannya sertipikat sebagai alat bukti yang kuat dalam kepemilikan tanah di Indonesia.¹⁵

Dengan demikian, sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia tidak menjamin kepastian hukum hak atas tanah sehingga memunculkan peluang pembatalan hak atas tanah. Selain itu, fisik sertipikat kepemilikan tanah yang berupa lembaran kertas (yang bukan hak atas tanah) menjadi bernilai strategis. Hal ini memotivasi pihak yang tidak berhak untuk melakukan tindak pidana pemalsuan yang membawa implikasi negatif bagi pemilik hak atas tanah.

Kepastian hukum merupakan hal mutlak dalam negara hukum, dimana setiap tindak pemerintahan harus didasarkan atas hukum. Konsep ini terdapat baik dalam konsep *rechstaat* yaitu adanya asas legalitas, maupun dalam konsep *the rule of law* yaitu adanya supremasi hukum. Menurut J.M. Otto kepastian hukum adalah :¹⁶

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (accessible), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara
2. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten juga tunduk dan taat terhadapnya
3. Bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas warga negara menyetujui muatan isi dikarenakan itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut
4. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan
5. Bahwa keputusan peradilan secara konsisten dilaksanakan.

Perlindungan hukum adalah segala bentuk tindakan yang bertujuan untuk memberikan kondisi aman, nyaman dan berkepastian hukum bagi subyek hukum serta orang perorangan maupun badan hukum. Perlindungan hukum seharusnya diberikan secara seimbang untuk menjamin hak-hak masyarakat.¹⁷ Perlindungan hukum ini dilakukan tentunya untuk membatasi dan menghindari terjadinya suatu tindakan sewenang-wenang.¹⁸

¹⁵ Penjelasan Pasal 32 dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁶ Sentosa Sembiring, *Hukum Investasi: Pembahasan Dilengkapi dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal*, 2007, Nuansa Aulia, Bandung, hlm. 39.

¹⁷ Mohamad Nur Muliatio abbas, Ahmadi Miru, Nurfaidah Said, 2020, *Penyalahgunaan Keadaan Dalam Kontrak Baku Perjanjian Kredit*, Jurnal: Gorontalo Law Review, Volume 3- No 2- Oktober 2020, hlm 195

¹⁸ Mohamad Nur Muliatio Abbas, 2021, *Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Dari Penyalahgunaan Keadaan Dalam Kontrak Baku Perjanjian Kredit Bank*, Thesis, Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin, Makassar, hal 109

Menurut Dyah Octorina Susanti perlindungan hukum adalah satu wacana yang banyak digulirkan guna menjamin hak-hak masyarakat.¹⁹

Adapun konsep perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan konsep negara hukum dan juga konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia (HAM). Konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia memberikan isinya dan konsep *rechtstaat* dan *rule of law* memberikan sarannya. Menurut Phillipus M Hadjon prinsip perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip-prinsip negara hukum Pancasila. Dalam negara yang menganut prinsip negara hukum salah satu cirinya adalah adanya jaminan secara konstitusional terhadap hak-hak asasi manusia, di mana perlindungan hukum atas warga negara juga termasuk di dalamnya.²⁰

Berdasarkan uraian di atas dapat dilihat bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah terkuat dan dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah. Perlindungan dan kepastian hukum adalah salah satu hak konstitusional warga negara Indonesia. Pada kasus yang penulis telah bahas pada latar belakang sengketa hak atas tanah pada Pengadilan Negeri Manado (di mana saat terjadi proses persidangan di pengadilan sertipikat tersebut diblokir pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Manado), telah terbit sertipikat atas nama pihak yang lain di atas bidang tanah yang sama. Hal ini tentu saja bertentangan dengan undang-undang dan juga menyebabkan kerugian bagi pihak pemilik hak atas tanah. Hingga saat ini ahli waris dari alm. Laurens Piet Alfons Kapoyos belum memperoleh kepastian hukum dan belum dapat menguasai tanah mereka padahal telah memenangkan proses berperkara dari tingkat pertama hingga tingkat kasasi di Pengadilan Negeri, juga telah memenangkan perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara. Sejak meningkatnya nilai tanah pada kawasan *Ring Road* Manado tersebut sertipikat-sertipikat lain juga terbit di atas tanah milik ahli waris dari alm. Laurens Piet Alfons Kapoyos dan terjadilah tumpang tindih sertipikat. Para ahli waris dari alm. Laurens Piet Alfons Kapoyos tidak dapat menikmati berbagai keuntungan atas tanah miliknya dan juga para ahli waris yang merupakan pemilik sah dari tanah tersebut berdasarkan putusan pengadilan tingkat pertama hingga kasasi mengalami kerugian immateriil (moriil) maupun kerugian materil, serta tidak memperoleh kepastian dan perlindungan hukum, padahal para ahli waris memiliki sertipikat yang keasliannya telah diuji di pengadilan.

Menurut Bapak Syors Mambrasar bahwa secara hukum suatu sertipikat yang terbit atas suatu bidang tanah pada masa pemblokiran tidak mempunyai kekuatan hukum apa-apa, sampai masing-masing pihak dapat membuktikan secara hukum melalui gugatan di pengadilan dengan mengajukan bukti bahwa salah satu pihak yang berhak atas sebidang tanah tersebut. Setelah itu pihak yang memenangkan perkara dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri untuk melaksanakan suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam proses eksekusi selain pihak terkekeksusi ada pihak ketiga (*denden verzet*) yang merasa bahwa objek perkara yang hendak

¹⁹ *Ibid*

²⁰ Philipus M. Hadjon et.al., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administration Law)*, Gadjah Mada University Press, Cetakan Kesembilan, Yogyakarta, 2005, hlm.20.

dieksekusi itu merupakan miliknya, maka pihak tersebut dapat mengajukan perlawanan terhadap eksekusi putusan pengadilan.²¹

Menurut Bapak Syors Mambrasar bahwa apabila dalam proses eksekusi ada pihak yang menghalangi proses tersebut maka pihak pemohon (pihak yang memenangkan perkara) hanya menunggu tindakan ketua Pengadilan Negeri dalam mempertimbangkan dan menyikapi proses eksekusi tersebut, apakah dilanjutkan atau ditunda pelaksanaannya tentunya dengan pertimbangan yang matang, sedangkan bagi pihak yang mencegah eksekusi harus membuktikan dalilnya dalam perlawanan yang diajukan.²²

Perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh negara melalui upaya hukum yang ditempuh oleh masyarakat adalah dengan membatalkan sertipikat yang terbukti cacat administrasi. Akibat hukum terbitnya sertipikat ganda adalah tidak adanya kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah. Untuk dapat mengetahui kebenaran dari suatu sertipikat maka dilakukan penelitian data fisik dan yuridis dan pembuktian di pengadilan. Pengadilan TUN eksekusinya merupakan eksekusi administrasi, jadi memerintahkan kepada pejabat untuk membatalkan atau dengan kata lain PTUN memerintahkan kepada BPN untuk mencoret sertipikat yg dinyatakan batal atau tidak sah. Setelah salah satu sertipikat dibatalkan atau salah satu pihak telah memenangkan perkara maka seharusnya objek sengketa dapat dikuasai oleh pihak yang memenangkan perkara kecuali ada perlawanan dari pihak ketiga.²³

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memberikan perlindungan, di mana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah 5 tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.

Peran hakim sangat dibutuhkan dalam memeriksa dan memastikan kebenaran dari keterangan dalam sertipikat. Hakim harus membuktikan, meneliti dan memeriksa asal-usul sertipikat. Harus diselidiki bahwa orang yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah memang berhak atas tanah tersebut, maksudnya bahwa ia memperoleh hak atas tanah secara sah dari pihak yang berwenang yang mengalihkan hak atas tanahnya, dan kebenaran dari keterangan lainnya yang tercantum dalam sertipikat. Sehingga nantinya dapat ditentukan siapa pemegang sah hak atas tanah dan ia bisa mendapatkan kepastian hukum dari kepemilikan sertipikat hak atas tanah tersebut.

Sertipikat hak atas tanah adalah suatu alat bukti yang kuat sebagaimana disebutkan secara eksplisit di dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum

²¹ Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Syors Mambrasar, Hakim Pengadilan Negeri Kota Manado, pada tanggal 9 November 2021.

²² *Ibid*

²³ Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Jusak Sindar, Hakim PTUN Kota Manado, pada tanggal 8 November 2021.

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

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah sengketa. Warga negara diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Perlindungan hukum jenis ini sangat penting. Upaya mencegah terjadinya sengketa dipandang selalu lebih menguntungkan dibanding harus menyelesaikan sengketa yang terjadi karena bisa membutuhkan waktu lebih lama, tenaga dan biaya yang lebih banyak, bahkan dapat menimbulkan korban sehingga penyelesaian sengketa lebih rumit. Perlindungan hukum yang preventif juga memotivasi pemerintah agar lebih berhati-hati dalam melakukan tindakan atau mengambil suatu keputusan.²⁴

Tujuan pendaftaran tanah dari segi administratif yaitu mewujudkan tertib administrasi pertanahan, dari segi normatif yaitu untuk mencapai kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap masyarakat (pemilik tanah). Sedangkan bagi masyarakat tujuan mendaftarkan hak atas tanahnya agar mereka aman dari gangguan pihak lain yang dapat merugikan dirinya terkait pemanfaatan hak atas tanahnya, karena tanah bagi masyarakat adalah sumber kesejahteraan dan kebahagiaan.

Instrumen hukum yang bersifat preventif dalam PP No.24 tahun 1997 dapat dicermati melalui:

- a. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur mengenai kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah.
- b. Ketentuan Pasal 17 sampai Pasal 20 yang mengatur penetapan batas bidang-bidang tanah. Ketentuan pasal ini mewajibkan panitia pendaftaran tanah untuk melibatkan masyarakat sebagai saksi dan sumber informasi penelusuran riwayat tanah. pengukuran bidang tanah harus disaksikan oleh pemohon penerbitan sertifikat, pemilik hak bersebelahan dan aparat pemerintah setempat. Ketentuan ini bertujuan agar masyarakat diberi kesempatan untuk mengklaim jika terdapat kekeliruan sebelum sertifikat diterbitkan. Hal ini memberi perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dalam proses penerbitan sertifikat tidak di rugikan.
- c. Ketentuan Pasal 26 sampai Pasal 28 yang mengatur tentang pengumuman peta bidang tanah sebagai hasil pengukuran bidang tanah sebelum sertipikat diterbitkan yaitu selama 30 hari dalam hal pendaftaran sistematik dan 60 hari dalam hal pendaftaran sporadik.

²⁴ A'an Efendi Freddy Poernomo, *Hukum Administrasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 204-205.

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum dilakukan oleh Pengadilan Umum di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum dari tindakan pemerintah bersumber dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Penegakan peraturan dalam melindungi hak asasi manusia, dapat melalui Hukum Administrasi Negara, Hukum Pidana dan Hukum Perdata. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum akhir berupa pemberian sanksi seperti, denda, penjara, ganti kerugian, dan pidana tambahan.²⁵

Sarana perlindungan hukum represif berupa penyelesaian masalah pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penyelesaian kasus pertanahan dapat dilakukan melalui pengaduan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Kantor BPN RI atau Kanwil BPN provinsi atau Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten. Apabila pengaduan tidak memperoleh jawaban atau solusi, dapat melalui gugatan Peradilan Umum bila menyangkut pembuktian hak-hak atas tanah (hak keperdataan) dan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara bila menyangkut keabsahan KTUN (sertifikat tanah).

KESIMPULAN

Bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang memenangkan perkara pada kasus terbitnya sertipikat ganda yaitu pihak yang memenangkan perkara dapat mengajukan permohonan eksekusi objek sengketa kepada ketua pengadilan negeri untuk melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh negara adalah dengan membatalkan sertipikat yang terbukti cacat administrasi. pemegang sah hak atas tanah harus diberikan perlindungan baik secara preventif yaitu dengan adanya ketentuan pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan secara represif, yaitu peran hakim dalam menentukan pemegang sah hak atas tanah dengan adanya sertipikat ganda hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A'an Efendi Freddy Poernomo, *Hukum Administrasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.

Adrian Sutedi, 2009, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Jakarta: PT. Tamaprint Indonesia.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Jusak Sindar, Hakim PTUN Kota Manado, pada tanggal 8 November 2021.

¹Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Syors Mambrasar, Hakim Pengadilan Negeri Kota Manado, pada tanggal 9 November 2021.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Jakarta, Djambatan, 1999.

Diakses dari <https://bisnis.tempo.co>, pada tanggal 4 November 2020.

²⁵ Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*. (Sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya, oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi negara). PT, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 3.

Dian Aries Mujiburohman, 2018, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, diakses dari DOI: [dx.doi.org/10.31292/jb.v4i1.217](https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217).

Irwansyah, *Penelitian Hukum (Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel)*, Yogyakarta: Mira Buana Cetakan 1. 2020.

Iwan Permadi, 2016, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertipikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, Jurnal Yustisia, Volume 5 No. 2 Mei-Agustus.

Laporan Kinerja ATR/ BPN tahun 2019, diakses dari <https://www.atrbpn.go.id>, diakses pada tanggal 4 November 2020.

M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Bandung, Mandar Maju, 2012.

Mohammad Amri Gede, Nurfaidah Said, Muhammad Ilham Arisaputra, 2020, *Kekuatan Hukum Irah-Irah Eksekutorial Pada Grosse Akta Sebagai Dasar Eksekusi Jaminan*, Universitas Kendari, Jurnal. Halu Oleo Law Review, Volume 14, No. 1 Tahun 2020.

Mohamad Nur Muliatno abbas, Ahmadi Miru, Nurfaidah Said, 2020, *Penyalahgunaan Keadaan Dalam Kontrak Baku Perjanjian Kredit*, Jurnal: Gorontalo Law Review, Volume 3- No 2- Oktober 2020.

Mohamad Nur Muliatno Abbas, 2021, *Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Dari Penyalahgunaan Keadaan Dalam Kontrak Baku Perjanjian Kredit Bank*, Thesis, Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin, Makassar.

Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta, Republika, 2008.

Penjelasan Pasal 32 dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Philipus M. Hadjon et.al., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administration Law)*, Gadjah Mada University Press, Cetakan Kesembilan, Yogyakarta, 2005.

Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*. (Sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya, oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi negara). PT, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

S.Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Grasindo, 2005.

Sentosa Sembiring, *Hukum Investasi: Pembahasan Dilengkapi dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal*, 2007, Nuansa Aulia, Bandung.

Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.