

## **JAMINAN HUKUM TERKAIT PENCATATAN SERTIFIKAT KEPEMILIKAN TANAH**

**Nur Irfan Dwi Syah Putra, Salman Alfarisi**  
Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Graha Kirana  
nurirfan@gmail.com

### ***Abstract***

The sale and purchase of land is a means of transferring land use rights because the community's need for land is increasing. However, many problems arise related to the certificate of use rights that want to be traded, ranging from fake certificates, original but fake, double certificates. then the importance of guarantees and legal certainty to overcome the double certificate and also other land certificate forgery because it is detrimental to land use right holders. The research method used in this research is the normative legal research method which includes searching and analyzing document sources including establishing facts, determining conformity between laws and standards, legal standards, defining norms in the form of orders or prohibitions according to legal principles, and defining certain actions based on applicable legal rules. Land that is granted and owned based on the rights regulated and granted by the UUPA will be meaningless if its use and utilization is limited to the surface of the land. The purpose of registration is to ensure certainty of individual rights, in addition to preventing border disputes and taxation. The certainty of one's rights, i.e. registration that clarifies one's rights, such as ownership rights, usufruct rights, building use rights, or others. Land registration through the National Land Agency aims to prevent the emergence of multiple certificates.

**Keywords:** Land, Dual Certificate, Legal Guarantee

### ***Abstrak***

*Jual beli tanah merupakan sarana peralihan hak guna tanah karena kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat. Namun banyak permasalahan yang muncul terkait sertifikat hak guna yang ingin diperdagangkan, mulai dari sertifikat palsu, asli tapi palsu, sertifikat ganda. maka pentingnya jaminan dan kepastian hukum untuk mengatasi sertifikat ganda tersebut dan juga pemalsuan*

## **Jaminan Hukum Terkait Pencatatan Sertifikat Kepemilikan Tanah**

*Nur Irfan Dwi Syah Putra, Salman Alfarisi*

*sertifikat tanah lainnya karena merugikan pemegang hak guna tanah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif yang meliputi penelusuran dan analisis sumber-sumber dokumen termasuk menetapkan fakta, menentukan kesesuaian antara undang-undang dan standar, standar hukum, mendefinisikan norma berupa perintah atau larangan menurut asas hukum, dan mendefinisikan tindakan tertentu berdasarkan aturan hukum yang berlaku. Tanah-tanah yang dihibahkan dan dimiliki berdasarkan hak-hak yang diatur dan diberikan oleh UUPA tidak akan ada artinya jika penggunaan dan pemanfaatannya hanya terbatas pada permukaan tanah. Tujuan pendaftaran adalah untuk menjamin kepastian hak individu, selain untuk mencegah sengketa perbatasan dan penetapan pajak. Kepastian hak seseorang, yaitu pendaftaran yang memperjelas hak seseorang, seperti hak milik, hak pakai hasil, hak guna bangunan, atau lainnya. Pendaftaran tanah melalui Badan Pertanahan Nasional bertujuan untuk mencegah munculnya sertifikat ganda.*

***Kata kunci:*** Tanah, Sertifikat Ganda, Kepastian Hukum

### **Pendahuluan**

Bumi adalah karunia Tuhan yang harus dimanfaatkan secara optimal untuk meningkatkan kesejahteraan manusia. Ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Negara diberikan penguasaan, bukan kepemilikan, sehingga harus menjamin legitimasi pemilikan tanah, melalui penerapan hak dan pendaftaran tanah sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang juga dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 diundangkan oleh pemerintah sebagai respon atas persoalan tersebut. UUPA mengadopsi gagasan bahwa semua hak atas tanah tunduk pada penguasaan negara dan bahwa hak milik tersebut "dapat dicabut untuk kepentingan umum" sebagai turunan dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945.

Pemilik tanah yang berhak untuk itu harus mendaftarkan bidang tanahnya sesuai dengan undang-undang. Tanah harus didaftarkan sebagai bukti kepemilikan ketika itu milik subjek hukum. Karena mengawali proses

## **Jaminan Hukum Terkait Pencatatan Sertifikat Kepemilikan Tanah**

*Nur Irfan Dwi Syah Putra, Salman Alfarisi*

pembuatan surat-surat atau yang biasa dikenal dengan sertipikat yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah, maka pendaftaran tanah menjadi hal yang krusial dalam UUPA (Sari and Hanim 2017).

Penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), agar pihak-pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan penjual memperoleh informasi yang diperlukan mengenai tanah merupakan subjek hukum (Anatami 2017). Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (1), PP No. 24 tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat adalah surat bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang definitif tentang data fisik dan hukum yang tercantum di dalamnya, asalkan data fisik dan hukum tersebut sesuai dengan surat ukur dan buku hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang keabsahan suatu sertifikat hak guna tanah menetapkan bahwa akta merupakan alat yang paling ampuh untuk membuktikan keterangan-keterangan fisik dan hukum yang dikandungnya. Tata cara pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 digunakan oleh Kantor Pertanahan untuk menunjang hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak guna tanah (Saifuddin and Qamariyanti 2022).

Jual beli tanah sebagai cara pengalihan hak guna tanah karena meningkatnya permintaan tanah di masyarakat. Karena peningkatan tersebut maka timbul permasalahan dalam kegiatan jual beli tanah. salah satu permasalahannya yang sering muncul yaitu ketika sudah dilakukannya pembayaran oleh pembeli sesuai dengan harga tanah yang ditawarkan oleh penjual, namun penjual belum juga memberikan sertifikat hak atas tanah tersebut dengan alasan sertifikat hilang sehingga penjual mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan untuk penerbitan sertifikat baru.

Hal ini memunculkan permasalahan yang sering muncul di berbagai bidang terkait sertifikasi tanah, adapun permasalahannya antara lain (Sorongan 2015) :

### **1. Sertifikat Palsu**

Yaitu sertifikat yang data pendirian sertifikatnya palsu atau dipalsukan serta tanda tangan kepala badan pertanahan kabupaten/kota juga dipalsukan, termasuk blanko palsu (bukan blanko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional).

### **2. Sertifikat Aspal (asli tapi palsu)**

Yaitu Surat bukti yang mendasari hak mengeluarkan sertipikat ternyata tidak benar atau dipalsukan..

### **3. Sertifikat Ganda**

Yaitu Sertifikat untuk sebidang tanah diterbitkan dengan banyak Sertifikat ketika lokasi tanah tumpang tindih seluruhnya atau sebagian.

## **Jaminan Hukum Terkait Pencatatan Sertifikat Kepemilikan Tanah**

*Nur Irfan Dwi Syah Putra, Salman Alfarisi*

Ketiga masalah diatas menjadi permasalahan yang sangat krusial dan sering terjadi dan mengakibatkan kerugian dari pihak pemegang hak atas tanah tersebut. Permasalahan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak yang berhak menggunakan tanah dan dapat mengakibatkan sengketa antara pemilik dan badan hukum yang merasa hak hukumnya telah dilanggar oleh surat-surat tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, sehingga menimbulkan pihak-pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri terdekat untuk menetapkan kepemilikan atas tanah yang disengketakan tersebut (Parsaulian and Sudjito 2019).

Masalah yang akan dibahas disini tentang bagaimana kepastian hukum mempengaruhi sertifikat kepemilikan tanah yang tumpang tindih. Kajian ini diharapkan dapat menyumbangkan pemikiran, mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang agraria dan kajian ilmiah khususnya terkait dengan penjelasan adanya kepastian hukum atas tumpang tindih sertifikat kepemilikan tanah serta mengenai tantangan dan inisiatif untuk mencapai kepastian hukum.

### **Metode**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif yang meliputi penelusuran dan analisis sumber-sumber meliputi penetapan fakta, penentuan kesesuaian antara undang-undang dan standar, standar hukum, pendefinisian standar berupa perintah atau larangan menurut asas hukum, dan pendefinisian tindakan tertentu sesuai dengan hukum dan standar yang berlaku.

Sumber data yang digunakan untuk melakukan penelitian membutuhkan data sekunder yang berasal dari sejumlah bahan hukum yang bersangkutan, antara lain bahan hukum primer yaitu UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; bahan hukum sekunder meliputi hasil penelitian ilmiah, hasil pertemuan ilmiah, dan karya ahli hukum; dan Bahan hukum tersier, seperti kamus hukum, kamus bahasa, ensiklopedi, dan ensiklopedi hukum, adalah bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

### **Hasil dan Pembahasan**

Hak atas tanah adalah hak milik atas suatu wilayah terbatas di permukaan bumi yang mempunyai dua dimensi: panjang dan lebar. Tanah yang diberikan kepada dan dimiliki oleh hak-hak yang diatur dan diberikan oleh UUPA menjadi tidak berarti jika penggunaan dan pengusahaannya dibatasi di atas permukaan bumi. Karena manusia juga mengandalkan air,

## **Jaminan Hukum Terkait Pencatatan Sertifikat Kepemilikan Tanah**

*Nur Irfan Dwi Syah Putra, Salman Alfarisi*

udara di atasnya, dan bagian permukaan bumi yang ada di bawahnya. Dengan demikian, salah satu aspek yang membentuk hak milik adalah kemampuan untuk menggunakan atau mengeksploitasi tanah milik seseorang (Shella Aniscasary Shella and Risti Dwi Ramasari 2022).

Objek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah (Arifin and Desi 2017) :

1. Bidang–bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, HGU (Hak Guna Usaha), HGB (Hak Guna Bangunan), dan HP (Hak Pakai).
2. Tanah Hak Pengelolaan
3. Tanah Wakaf
4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
5. Hak tanggungan
6. Tanah Negara yang pendaftarannya dilakukan dengan mendaftarkan bidang-bidang tanah yang bersangkutan di Kantor Pendaftaran Tanah dan tidak menerbitkan sertipikat. Sedangkan untuk objek lainnya dicatat dalam buku register dan diterbitkan buku tanah serta sertipikat sebagai tanda bukti hak.

Jenis sertipikat dalam PP No. 40 Tahun 1996 dan PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik  
Adalah hak atas tanah yang terkuat dan tertinggi bersifat turun-temurun, tetap dan berlaku seumur hidup. SHM memiliki kekuatan hukum tertinggi karena tidak ada campur tangan pihak lain atas asetnya.
2. Sertifikat Hak Guna Usaha  
adalah hak untuk mengolah tanah yang dikelola oleh negara selama waktu tertentu sesuai ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara  
adalah salah satu hak atas tanah yang dalam hukum pertanahan nasional memberikan kepada masyarakat kemampuan untuk menggunakan tanah tanpa harus memilikinya untuk waktu yang tidak terbatas.
4. Sertifikat Hak Pakai  
adalah sertipikat yang mengesahkan penggunaan harta sesuai dengan ciri-ciri hak pakai hasil tersebut di atas. obyek sertipikat hak pakai dapat berupa tanah negara, tanah pengelolaan dan tanah hak milik. .
5. Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan  
adalah bagian tanah negara yang pelaksanaan Hak Milik Negara (HMN) berada pada pemegang HPL, dalam hal ini sertipikat HPL.
6. Sertifikat Tanah Wakaf

## **Jaminan Hukum Terkait Pencatatan Sertifikat Kepemilikan Tanah**

*Nur Irfan Dwi Syah Putra, Salman Alfarisi*

merupakan program unggulan Kementerian Agama. Program ini dimaksudkan untuk memfasilitasi tanah wakaf yang belum bersertifikat untuk mendapatkan sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).

### **7. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

adalah bentuk kepemilikan yang diberikan kepada pemegang hak atas Rumah Susun. Bentuk hak milik dalam bangunan rumah susun harus dibedakan dengan jenis hak milik lainnya atas rumah dan tanah pada umumnya.

### **8. Sertifikat Hak Tanggungan**

adalah bukti bahwa seseorang mempunyai hak tanggungan dengan hak guna tanah yang dipegang oleh seorang penjamin (biasanya debitur), yang memberikan hak tanggungan di atas para kreditur lainnya.

Badan Pertanahan Nasional yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan tingkat kabupaten atau daerah II bertanggung jawab untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang sebenarnya. Pendaftaran tanah merupakan salah satu contoh kemampuan negara dalam melakukan kontrol, khususnya terhadap kekuasaan eksekutif. Sertipikat akan diberikan kepada pihak yang berhak sebagai bukti haknya sehubungan dengan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum.

Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, bertujuan:

1. Memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pemegang tanah, rumah susun dan hak-hak terdaftar lainnya sehingga mereka dapat dengan mudah menunjukkan bahwa mereka memegang hak tersebut.
2. menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, sehingga mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang mereka butuhkan untuk mengambil tindakan hukum terkait tanah dan apartemen yang terdaftar.
3. menyelenggarakan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Selain itu pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hak individu, selain untuk mencegah sengketa perbatasan dan menentukan perpajakan. Kepastian hak seseorang, yaitu bahwa pendaftaran memperjelas hak seseorang, seperti hak milik, hak pakai hasil, hak guna bangunan, atau hak lainnya. Konflik perbatasan dapat dihindari jika sebidang tanah milik seseorang telah didaftarkan. Dengan mengetahui luas sebidang tanah, seseorang dapat menentukan berapa besar pajak yang harus mereka bayar (Masriani 2022).

Pewarisan, hibah, pembelian, penjualan, sewa, hibah, dan bentuk-bentuk lain dari pengalihan hak guna tanah adalah bentuk-bentuk umum dari pengalihan hak. Dalam keadaan normal, transaksi harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Hak Atas Tanah (PPAT), berdasarkan Undang-Undang

## **Jaminan Hukum Terkait Pencatatan Sertifikat Kepemilikan Tanah**

*Nur Irfan Dwi Syah Putra, Salman Alfarisi*

Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tujuannya agar segera melaporkan peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dan untuk memperoleh kepastian hukum (Anggita, Roisah, and Prasetyo 2021).

Sertifikat didefinisikan dalam Pasal 13 PP No.10 Tahun 1961. Sebidang tanah mempunyai surat ukur, surveyor atau orang yang diukur adalah diberikan sertipikat, karena sertipikat itu merupakan bukti yang kuat tentang subjek dan objek hak atas tanah (Taqiyyah and Winanti 2020). Jaminan hukum mempunyai banyak manfaat, antara lain :<sup>1</sup>

1. Meningkatkan perekonomian negara karena sertifikat hak guna tanah dapat dijadikan jaminan pinjaman bank.
2. Melindungi lingkungan karena adanya hubungan yang jelas antara pemegang hak dan objek yang dilindungi dapat mendorong pemegang hak untuk mengambil tindakan untuk mendukung perlindungan lingkungan.
3. Meningkatkan penerimaan APBN melalui kegiatan pendaftaran tanah dengan menghasilkan suatu sistem pengelolaan peralihan hak yang efisien dan menghasilkan pendapatan dari biaya peralihan.
4. Membantu masyarakat terutama yang kesulitan ekonomi, karena pemilik tanah diberi keleluasaan dalam beberapa hal, maka yang berhak akan mendapat keringanan yang layak.
5. Meminimalkan dan menghindari konflik dan perbedaan pendapat di bidang pertanahan.
6. Mendapatkan dukungan untuk perencanaan tata ruang terkait pembangunan.

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan data peraturan perundang-undangan, berupa peta dan daftar yang berkaitan dengan sebidang tanah (Muthallib 2020).

Persyaratan sertifikat kepemilikan tanah sebagai bukti hak yang kredibel meliputi (Kusuma, Rodliyah, and Sahnun 2017) :

1. Sertifikat kepemilikan tanah harus diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pemegang hak yang bertindak dengan itikad baik menerbitkan Sertifikat Hak Milik.
3. Pihak berwenang yang dapat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Tanah.

---

<sup>1</sup> Lisnadia Nur Avivah , Sutaryono, Dwi Wulan Titik Andari, *Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah*, Tunas Agraria Vol. 5 No. 3 September 2022, hal. 203

## **Jaminan Hukum Terkait Pencatatan Sertifikat Kepemilikan Tanah**

*Nur Irfan Dwi Syah Putra, Salman Alfarisi*

4. Selama lebih dari lima tahun, objek tanah telah dipantau dan dikerjakan secara aktif.

Meskipun diakui oleh UUPA, akta tersebut tidak memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya karena penyelesaiannya sendiri memberikan kemungkinan kepada pihak lain untuk menggugat pihak yang namanya tercantum dalam akta tersebut. bukti kepemilikan yang meyakinkan jika memenuhi semua persyaratan berikut (Permana and Sudarsana 2019):

1. Sertifikat itu dikeluarkan secara sah atas nama orang perseorangan atau badan hukum.
2. Tanah yang dibeli dengan itikad baik .
3. Tanah di kuasai secara nyata.
4. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal diterbitkannya Sertifikat, tidak ada keberatan tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Komunal/Kabupaten atau prakarsa menggugat pengadilan hak guna tanah atau otoritas sertifikat.

Penerbitan banyak sertifikat untuk objek tanah yang sama telah menimbulkan permasalahan pertanahan. Objek tanah yang dicakup lebih dari satu sertifikat seharusnya tidak mungkin karena BPN harus memeriksa buku tanah untuk menerbitkan sertifikat tanah untuk menentukan apakah sudah diterbitkan atau belum dengan pemeriksaan ulang terhadap buku tanah sebelum mengeluarkan sertifikat tanah untuk menentukan apakah suatu sertifikat tercatat telah diterbitkan atau belum (Waani 2017).

Sertifikat rangkap disebabkan oleh 2 (dua) faktor, yaitu faktor internal dan eksternal.

### **1. Faktor Internal**

- a. Ada kesalahan dalam pendaftaran tanah, dimana petugas yang bersangkutan tidak memeriksa apakah subjek tanah telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik sebelumnya, sehingga terjadi duplikasi. Selain itu, petugas pendaftaran tanah tidak memperhatikan data fisik dan legalitas bidang tanah
- b. Dokumen-dokumen yang digunakan untuk mendukung penerbitan sertifikat tanah tidak diperiksa dengan cermat oleh petugas Kantor Pertanahan, itu mungkin berarti bahwa mereka tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang dan peraturan yang berlaku.
- c. Adanya oknum yang bertindak untuk kepentingannya sendiri tanpa memperhatikan hak orang lain, sehingga ketentuan UUPA dan pedomannya tidak dilaksanakan secara seragam, konsisten dan bertanggung jawab. Sistem pengawasan yang tidak berjalan dengan baik memberikan kesempatan bagi pejabat di bawahnya untuk

## **Jaminan Hukum Terkait Pencatatan Sertifikat Kepemilikan Tanah**

*Nur Irfan Dwi Syah Putra, Salman Alfarisi*

berperilaku menyimpang dengan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan sumpah jabatannya.

### **2. Faktor Eksternal**

- a. Masyarakat masih belum mengetahui hukum dan aturan yang mengatur pertanahan, terutama yang berkaitan dengan proses pembuatan sertifikat tanah.
- b. Banyaknya kebutuhan lahan tidak berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan.
- c. Pembangunan meningkatkan permintaan akan tanah sementara persediaan tanah sangat terbatas, yang mendukung alih fungsi tanah dari tanah pertanian ke tanah non-pertanian dan menyebabkan kenaikan harga tanah.

Berdasarkan kasus pengandaan sertifikat yang sering terjadi, maka Motif pengandaan sertipikat tanah meliputi (Syah 2014) :

1. Ketidaktahuan masyarakat akan arti dan kegunaan dari sertifikat tanah itu sendiri, bahkan isi dan bentuk dari sertifikat itu sendiri tidak diketahui oleh masyarakat.
2. Penyiapan sertifikat kedua, dll. masih dianggap kurang selektif. Balai memberikan prioritas pada bukti administrasi, meskipun perlu dicatat bahwa bukti administrasi yang tidak asli memiliki banyak kelemahan.
3. Proses pembuatan sertifikat asih dianggap sulit dan rumit, membutuhkan biaya yang cukup tinggi. Hal ini menyebabkan keengganan masyarakat untuk mendapatkan sertifikat atas tanah.
4. Menghindari BPH (Pajak yang dikenakan atas kepemilikan tanah dan konstruksi).
5. Ada pihak yang berniat buruk dalam menduplikasi sertifikat hak guna tanah dengan harapan mendatangkan keuntungan ekonomi, termasuk mengamankan pinjaman bank.
6. Dalam hal Sertifikat hilang, pemegang Sertifikat harus :
  - a. bersumpah bahwa sertifikat itu memang hilang.
  - b. pasang iklan di koran lokal dua kali dengan 2 media berbeda (biaya iklan di koran arus utama dan koran lokal sekarang cukup mahal).
  - c. Mengumumkan di lembaran Negara Arsip Nasional sebanyak 2 kali.
  - d. Setelah 2 bulan tidak ada keberatan, sertifikat pengganti dikeluarkan.
7. Biaya pendaftaran sertifikat untuk pertama kali lebih murah daripada pendaftaran pengalihan hak.

Sertipikat hak atas tanah terdiri atas salinan Buku Tanah dan Surat Ukur yang dijilid dalam 1 (satu) sampul yang memuat :

## **Jaminan Hukum Terkait Pencatatan Sertifikat Kepemilikan Tanah**

*Nur Irfan Dwi Syah Putra, Salman Alfarisi*

1. Data fisik: menjelaskan letak, batas, luas, gambaran fisik tapak dan beban diatas tanah tersebut.
2. Data Yuridis : menjelaskan jenis-jenis hak seperti hak milik, hak guna bangunan, hak pakai hasil, hak pakai hasil, hak sewa, hak pengelolaan dan nama pemegang hak.

Berdasarkan Pasal 31 dan 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan Sertifikat tanah merupakan bukti terkuat untuk membuktikan kepemilikan tanah yang dimaksudkan untuk memudahkan pemegang hak untuk menunjukkan haknya.

Pembuktian sertifikat hak atas tanah yang harus dibuktikan yaitu : <sup>2</sup>

### 1. Jenis Hak

Dari sertipikat tersebut dapat diketahui apakah tanah yang bersangkutan berstatus hak milik, hak pakai atau hak guna bangunan atau hak kelola, serta berapa lama hak ini diberikan dan kapan berakhirnya (selain kepemilikan). Jenis hak dicantumkan pada sampul sertipikat dan kolom pertama buku tanah.

### 2. Pemegang Hak

Di kolom ke-2 di atas buku tanah tercantum Nama orang yang memiliki hak. Jika orang yang berhak mengubah dan memiliki pembagian warisan, ada konsesi, data baru harus ditulis dan data lama dicoret.

### 3. Keterangan Fisik.

Di dalam sertifikat ada ukuran luas, panjang, lebar tanah. Selain itu, ukuran menggambarkan bentuk fisik, lokasi dan batas-batas properti juga dijelaskan dalam sertifikat, seperti kondisi tanah (misalnya: gunung atau rawa) dan bangunan di atas tanah, atau sebagai hak untuk menyewa atau menggunakan bangunan. Dan mungkin tercantum pada sertifikat dengan perintah penyitaan pengadilan serta Peristiwa yang berhubungan dengan tanah tersebut

Pengecekan secara online menggunakan halaman ATR BPN untuk mengetahui apakah Anda memiliki sertifikat tanah lebih dari satu. Saat membeli atau menempati tanah, penting untuk menentukan apakah SHM dari mereka yang mengklaim kepemilikan itu asli atau palsu dengan cara sebagai berikut berikut:

1. Buka laman [atrbpn.go.id](http://atrbpn.go.id)
2. Pilih menu “Publikasi”
3. Lalu klik “Layanan”
4. Klik “pengecekan berkas”

---

<sup>2</sup> Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, Anggita Doramia Lumbanraja, *Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Notarius, Volume 13 Nomor 2 (2020), hal. 652-652

## **Jaminan Hukum Terkait Pencatatan Sertifikat Kepemilikan Tanah**

*Nur Irfan Dwi Syah Putra, Salman Alfarisi*

5. Kemudian isi kolom “kantor” yakni berisi Kantor Pertanahan yang Anda tuju atau yang menerbitkan sertifikat, “nomor berkas”, “tahun” dan “pin berkas” atau nomor yang tercantum di bawah barcode kuitansi pendaftaran berkas tanpa tanda (-).

Penyelesaian akta ganda dapat dilakukan secara langsung oleh para pihak dengan cara musyawarah atau mediasi yang berlangsung di luar wilayah hukum dengan atau tanpa mediator. Jika tidak tercapai kesepakatan, gugatan dapat diajukan ke pengadilan tata usaha negara.

Pendaftaran tanah melalui Badan Pertanahan Nasional sebagai upaya dilakukan untuk mencegah timbulnya sertifikat ganda. Pengadaan dilakukan dengan cara survei desa per desa karena pemetaan kadaster memerlukan biaya dan waktu, sebagaimana tercantum dalam PP No. 10 Tahun 1961 tanggal 23 Maret 1961, kemudian dilengkapi dengan PP No. UU 24 Tahun 1997.

## **Kesimpulan**

Tujuan pendaftaran adalah untuk memastikan hak individu, selain untuk mencegah sengketa perbatasan dan menentukan perpajakan. Kepastian hak seseorang, yaitu bahwa pendaftaran memperjelas hak seseorang, seperti hak milik, hak pakai hasil, hak guna bangunan, atau hak lainnya. Permasalahan yang sering muncul karena adanya faktor internal dan eksternal yang mengakibatkan terjadinya sertifikat ganda yang dapat merugikan pihak-pihak pemegang hak atas tanah tersebut. Permasalah tersebut diselesaikan secara musyawara ataupun dengan cara mediasi sebelum masuk ke rana Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal pembatalan sertifikat ataupun pencabutan hak-hak tertentu. Untuk menentukan sertifikat tersebut ganda atau tidak bisa dicek melalui website resmi BPN guna mencegah terjadinya kerugihan para pihak ketika akan melakukan jual beli. program Pengadaan Peta Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional, diupayakan untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda.

## **Bibliografi**

- Anatami, Darwis. 2017. “Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah.” *Jurnal Hukum Samudra Keadlian* 12 (1): 1–17.
- Anggita, Rizky, Kholis Roisah, and Mujiono Hafidh Prasetyo. 2021. “Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut).” *Notarius* 14 (2): 710–24. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43799>.
- Arifin, Bur, and Apriani Desi. 2017. “Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian

## Jaminan Hukum Terkait Pencatatan Sertifikat Kepemilikan Tanah

Nur Irfan Dwi Syah Putra, Salman Alfarisi

- Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.” *UIR Law Review* 1 (02): 127–36. <http://journal.uir.ac.id/index.php/uirlawreview/article/view/952>.
- Kusuma, Dadi Arja, Rodliyah Rodliyah, and Sahnun Sahnun. 2017. “Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat.” *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 5 (2): 309–21.
- Masriani, Yulies Tiena. 2022. “Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak.” *Jurnal Usm Law Review* 5 (2): 539. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777>.
- Muthallib, Abdul. 2020. “Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum.” *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Dan Ekonomi Islam* 12 (1): 21–43. <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v12i1.1673>.
- Parsaulian, Anggiat Perdamean, and Sudjito. 2019. “Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Banjarbaru (Putusan Nomor: 24/G/2014/PTUN.BJM).” *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 5 (1): 129–35. <https://doi.org/10.31292/jb.v5i1.324>.
- Permana, I Gusti Agung Dwi Satya, and I Ketut Sandi Sudarsana. 2019. “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah.” *Jurnal Hukum V* (5): 1–6.
- Saifuddin, Sendy Salsabila, and Yulia Qamariyanti. 2022. “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah Pada Objek Tanah Yang Sama.” *Notary Law Journal* 1 (1): 31–48. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i1.2>.
- Sari, Lia Malini, and Lathifah Hanim. 2017. “Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak).” *Jurnal Akta* 4 (1): 33. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i1.1552>.
- Shella Aniscasary Shella, and Risti Dwi Ramasari. 2022. “Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021.” *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan* 2: 1–14. <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i1.38>.
- Sorongon, Ricardo J. 2015. “DAMPAK YURIDIS TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN).” *Lex et Societatis* III (3): 124–31.
- Syah, Mudakir Iskandar. 2014. “Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan.” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 4 (2): 44–56. <https://doi.org/10.35968/jh.v4i2.97>.
- Taqiyyah, Maya Anas, and Atik Winanti. 2020. “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan

## Jaminan Hukum Terkait Pencatatan Sertifikat Kepemilikan Tanah

Nur Irfan Dwi Syah Putra, Salman Alfarisi

- Pemerintah No.24 Tahun 1997.” *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial* 5 (1): 77–93. [http://ctic-cita.es/fileadmin/redactores/Explora/Tecnica\\_valoriz\\_ANICE.pdf](http://ctic-cita.es/fileadmin/redactores/Explora/Tecnica_valoriz_ANICE.pdf)<http://bvssan.incap.org.gt/local/file/T469.pdf><https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/1586/1/UPS-CT002019.pdf><http://www.bdigital.unal.edu.co/6259/><http://onlinelibrary.wil>
- Waani, Elisa Debora. 2017. “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT TANAH YANG DI KELUARKAN OLEH PEJABAT YANG BERWENANG (BADAN PERTANAHAN NASIONAL).” *Lex Crimen VI* (2): 5–11.
- Anatami, Darwis, *Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah*, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* Volume 12, Nomor 1, Januari-Juni 2017: 3
- Anggita, Rizky, Kholis Roisah, Mujiono Hafidh Prasetyo, *Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut)*, *NOTARIUS*, Volume 14 Nomor 2 (2021) : 781
- Avivah, Lisnadia Nur, Sutaryono, Dwi Wulan Titik Andari, *Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah*, *Tunas Agraria* Vol. 5 No. 3 September 2022: 203
- Bur, H. Arifin, Desi Apriani, *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, *UIR Law Review* Volume 01, Nomor 02, Oktober 2017: 131-132
- Kusuma, Dadi Arja, Rodliyah, Sahnann, *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat*, *Jurnal IUS* Vol V Nomor 2, Agustus 2017 : 320
- Masriani, Yulies Tiena, *Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak*, *Jurnal USM Law Review* Vol 5 No 2 Tahun 2022: 540
- Muthallib, Abdul, *Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum*, *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan dan Ekonomi Islam* Volume 12 Edisi 1 Tahun 2020 : 28
- Parsaulian, Anggiat Perdamean, Sudjito, *Masalah Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Banjarbaru (PUTUSAN NOMOR: 24/G/2014/PTUN.BJM)*, *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan* Vol. 5 No. 1 Mei 2019 : 130

## **Jaminan Hukum Terkait Pencatatan Sertifikat Kepemilikan Tanah**

*Nur Irfan Dwi Syah Putra, Salman Alfarisi*

- Permana, I Gusti Agung Dwi Satya, I Ketut Sandi Sudarsana, *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah*, Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum, Vol. 02, No. 05, Juli 2014: 5
- Rajab, Rezeki Aldila, Bambang Eko Turisno, Anggita Doramia Lumbanraja, *Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Notarius, Volume 13 Nomor 2 (2020: 652-652
- Ramasari, Risti Dwi, Shella Aniscasary, *Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021*, Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan Volume 2 Nomor 1 Maret 2022: 8
- Saifuddin, Sendy Salsabila, Yulia Qamariyanti, *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang sama*, Notary Law Journal Vol 1 Issue 1 January 2022 P-ISSN:2808-7860| E-ISSN:2808-7348: 36
- Sari, Syarifah Lia Malini, Lathifah Hanim, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak)*, Jurnal Akta Vol. 4. No. 1, Maret 2017: 33 – 36: 34
- Sorongon, Ricardo J. *Dampak Yuridis Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)*, Lex et Societatis, Vol. III/No. 3/Apr/2015: 124-125
- Syah, Mudakir Iskandar, *Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara – Fakultas Hukum Universitas Suryadarma Volume 4 No. 2, Maret 2014: 48-49
- Taqiyyah, Maya Anas, Atik Winanti, *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997*, Jurnal Justisia (Jurnal Ilmu Hukum dan Perundang-Undagan) Vol 5, No 1 (2020) : 82-83
- Waani, Elisa Debora, *Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Yang Di Keluarkan Oleh Pejabat Yang Berwenang (Badan Pertanahan Nasional)*, Lex Crimen Vol. VI/No. 2/Mar-Apr/2017: 5-6