



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS TERHADAP
PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG MEMILIKI
SERTIPIKAT GANDA**

*(legal protection for heirs to the transfer of rights to land that has double
certificates)*

Oleh :

INAKA PATRIA FARINO

NIM : 120710101035

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER**

2016

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS TERHADAP
PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG MEMILIKI
SERTIPIKAT GANDA**

*(legal protection for heirs to the transfer of rights to land that has double
certificates)*

Oleh :

INAKA PATRIA FARINO

NIM : 120710101035

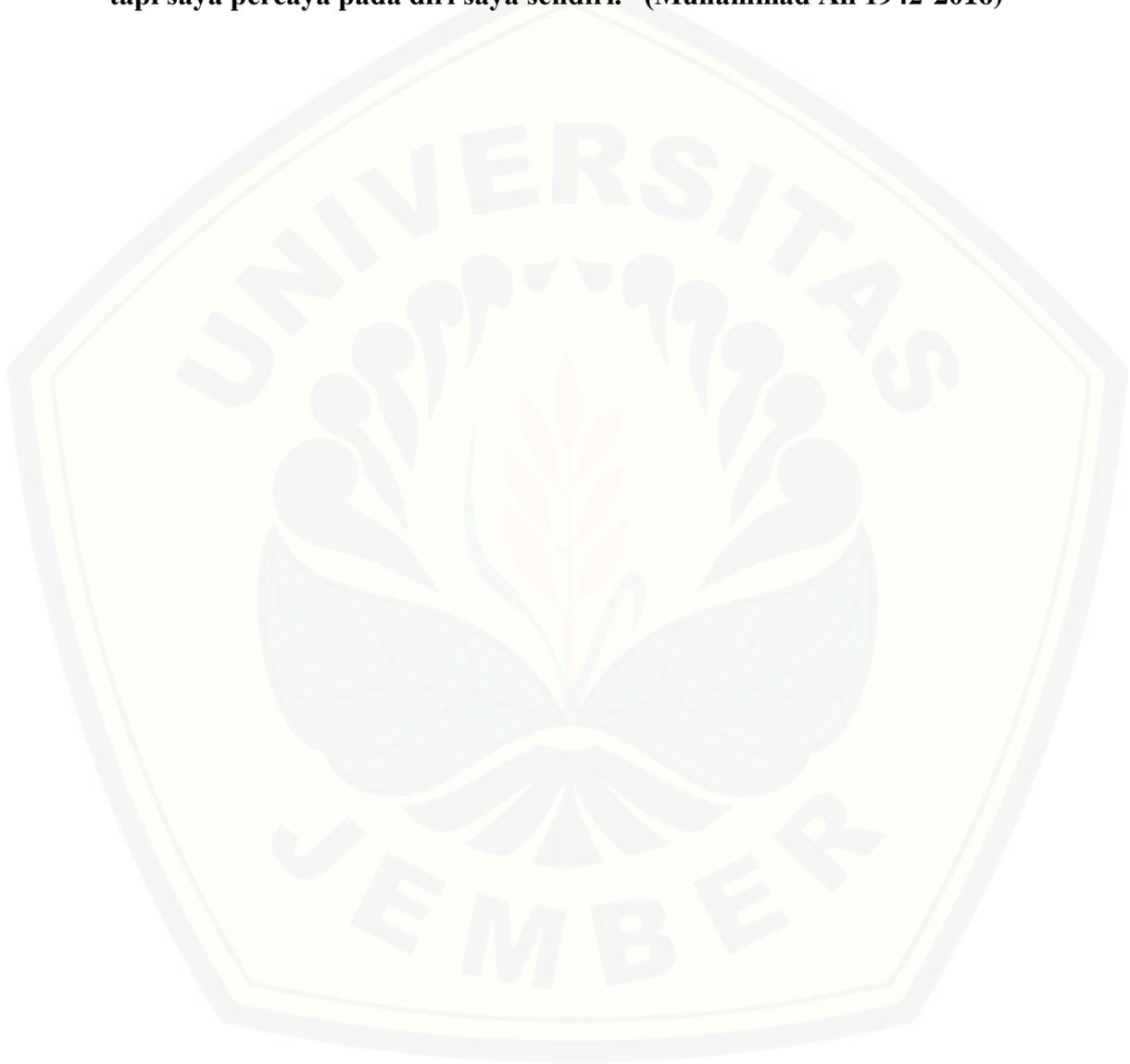
**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
FAKULTAS HUKUM**

UNIVERSITAS JEMBER

2016

MOTTO

**“Tiadanya keyakinanlah yang membuat orang takut menghadapi tantangan,
tapi saya percaya pada diri saya sendiri.” (Muhammad Ali 1942-2016)**



PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim..

Dengan Rahmat Allah yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang..

Dengan ini saya persembahkan skripsi ini untuk :

1. Pertama dan yang paling saya cintai, Ayahku Harry Patriantono dan Ibuku Farida Juliani..Terima kasih atas limpahan doa dan kasih sayang yang tak terhingga dan selalu memberikan yang terbaik untukku.
2. Untuk adikku Petty , terima kasih atas doa dan dukungannya selama ini, hanya karya kecil ini yang dapat ku persembahkan, maaf jikalau aku belum bisa menjadi panutan yang seutuhnya, tapi aku akan selalu menjadi yang terbaik untuk adik.
3. Untuk bagian hidupku Deasy, terima kasih atas kasih sayang, perhatian, dan kesabaranmu yang telah memberikanku semangat dan inspirasi dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, semoga engkau pilihan yang terbaik buatku dan juga masa depanku.
4. Untuk seluruh sahabatku, Kosan Ismail Nias Raya 19, Kracker Supermoto Jember Bondowoso Situbondo, Komunitas Sunday Morning Ride Bondowoso, Forum Komunikasi Biker Bondowoso, Ikatan Drummer Bondowoso, Terserah Store Group, KKN10 Silo, Alumnus SMP 1 Bondowoso dan SMA 1 Tenggarang Bondowoso dan semua sahabat seperjuanganku, Kelompok 1 Hukum 1 dan seluruh Angkatan 2012 Fakultas Hukum Unej.
5. Untuk Dosen Pembimbing dan Dosen Penguji Tugas Akhir serta DPA saya yang hormati, terima kasih banyak atas segala bantuan, nasehat, dan pelajarannya selama ini, saya tidak akan lupa atas bantuan dan kesabaran dari bapak dan ibu. Serta tidak lupa juga Terima Kasih banyak untuk semua staf akademik di Fakultas Hukum.

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BAGI AHLI WARIS TERHADAP
PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG MEMILIKI SERTIPIKAT GANDA**

*LEGAL PROTECTION FOR HEIRS TO THE TRANSFER OF RIGHTS TO LAND THAT
HAS DOUBLE CERTIFICATES*

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum

Pada Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh:

INAKA PATRIA FARINO

NIM 120710101035

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2016

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL :

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

Dr.DYAH OCHTORINA SUSANTI, S.H., M.Hum.

NIP. 198010262008122001

Dosen Pembimbing Anggota,

PRATIWI PUSPITHO ANDINI S.H.,M.H.

NIP. 198210192006042001

PENGESAHAN

Skripsi ini dengan judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS TERHADAP
PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG MEMILIKI
SERTIPIKAT GANDA**

*LEGAL PROTECTION FOR HEIRS TO THE TRANSFER OF RIGHTS TO LAND
THAT HAS DOUBLE CERTIFICATES*

Oleh:

INAKA PATRIA FARINO

NIM: 120710101035

Menyetujui,

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

Dr. DYAH OCHTORINA S. S.H., M.Hum

NIP. 198010262008122001

PRATIWI PUSPITHO A. S.H.,M.H.

NIP: 198210192006042001

Mengesahkan :

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
Penjabat Dekan,**

**Dr. Nurul Ghufron S.H.,M.H.
NIP: 197409221999031003
PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari :
Tanggal :
Bulan :
Tahun : 2016

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

IKARINI DANI WIDIYANTI S.H., M.H.

NUZULIA KUMALA SARI S.H., M.H.

NIP: 197306271997022001

NIP: 198406172008122003

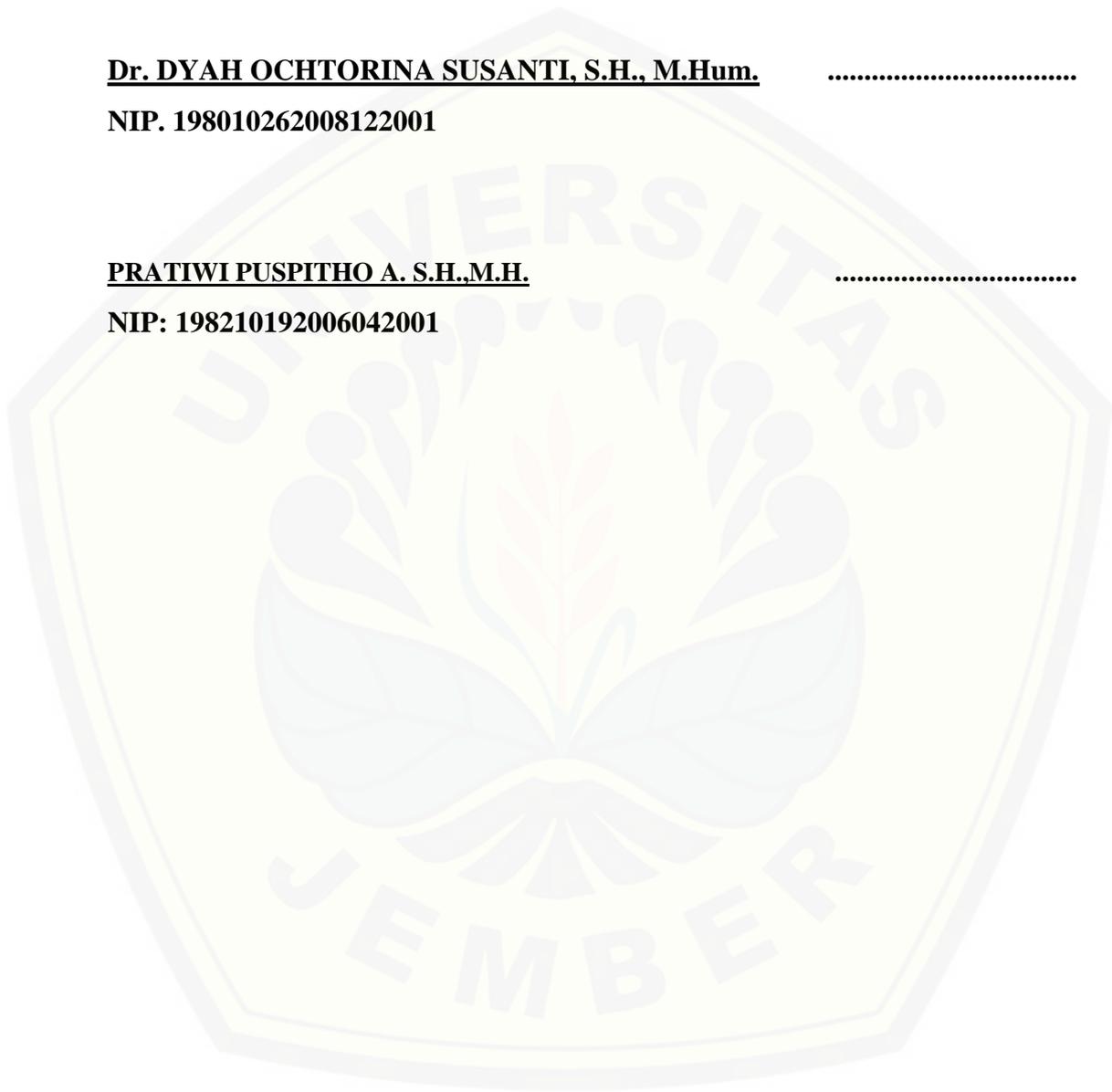
Anggota Penguji

Dr. DYAH OCHTORINA SUSANTI, S.H., M.Hum.

NIP. 198010262008122001

PRATIWI PUSPITHO A. S.H.,M.H.

NIP: 198210192006042001



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **INAKA PATRIA FARINO**

Nim : 120710101035

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul :

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG MEMILIKI SERTIPIKAT GANDA” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya ilmiah jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, - - 2016

Yang menyatakan

INAKA PATRIA FARINO

NIM: 120710101035

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG MEMILIKI SERTIPIKAT GANDA”** Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusunan Skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak dan oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr.Dyah Ochterina Susanti. S.H.,M.Hum Sebagai Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu ditengah kesibukannya untuk memberikan bimbingan, petunjuk, serta motivasi dalam penulisan skripsi ini;
2. Ibu Pratiwi Puspitho Andini S.H.,M.,H. Sebagai Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah memberikan masukan, motivasi,serta petunjuk dalam penulisan skripsi ini;
3. Ibu Ikarini Dani Widiyanti S.H.,M.H. sebagai ketua penguji;
4. Ibu Nuzulia Kumala Sari S.H.,M.H. sebagai Sekretaris Penguji;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H.,M.H. Sebagai Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr.Dyah Ochterina Susanti. S.H.,M.Hum.Sebagai Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Mardi Handono, S.H.,M.H. Sebagai Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Iwan Rachmat, S.H.,M.H. Sebagai Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak Prof. Dr. Domunikus Rato, S.H., M.H. Sebagai Dosen Pembimbing Akademik;

10. Ayahanda Harry Patriantono dan Ibunda Farida Juliani tercinta yang senantiasa memberi motivasi dan juga doa serta kasih sayang yang tak terkira;
11. Adik tersayang yang senantiasa memberikan semangat juga doa;
12. Sidi Prasetyo, Maskulin Shinatriyo, Vindy Kurniawan, Siroj Hidayat, Agung Wicaksono, Hasan Daniel, Rozak, Raka, Erwin sebagai sahabat-sahabat yang selalu hadir menemani dan memberikan semangat juga perhatiannya selama ini;
13. Bagian hidupku, Deasi yang selalu menyemangati penulis setiap waktu
14. Keluarga kecil KKN Kelompok 10, kholis, dhion, dafiq, yusuf, bulan, septi, ovie, vely yang menemani selama 45 hari.
15. Teman-temanku di Fakultas Hukum Universitas Jember Angkatan 2012. Yang banyak membantu dalam pengembangan skripsi ini;
16. Semua Dosen serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis juga menerima segala saran dan kritik yang membangun dari semua pihak guna kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. *Amin...*

Jember 2016

Penulis

RINGKASAN

Penulis merumuskan 2 (dua) permasalahan yang dijelaskan secara inci dalam penulisan skripsi ini, permasalahan tersebut merupakan peralihan hak atas tanah warisan yang ternyata memiliki sertipikat ganda yang dikaji dengan hukum waris yang berlaku di Indonesia. Tujuan pada penulisan skripsi ini dibagi menjadi dua yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum dalam penulisan skripsi ini yaitu: Memenuhi dan melengkapi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember. Tujuan khusus dalam penulisan skripsi ini yaitu: Untuk Mengetahui dan memahami mengenai bentuk perlindungan hukum bagi ahli waris jika tanah yang diwariskan memiliki sertipikat ganda dan untuk mengetahui wujud perlindungan hukum bagi ahli waris jika tanah tersebut memiliki sertipikat ganda. Metode yang digunakan dalam pembahasan skripsi ini adalah menggunakan tipe penelitian yuridis normative dan menggunakan penggunaan pendekatan masalah melalui pendekatan undang-undang (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum yang sesuai dengan tema atau judul skripsi yang digunakan, yang dilanjutkan dengan analisa terhadap bahan hukum.

Tinjauan pustaka dalam penulisan skripsi ini terdiri atas pengertian hak atas tanah waris, peralihan hak atas tanah, pengertian sertipikat, prosedur penerbitan sertipikat, pengertian waris, subyek dan obyek waris, unsur-unsur waris, dan penggolongan ahli waris.

Pembahasan dari skripsi ini terdiri dari Perlindungan hukum bagi ahli waris terhadap peralihan hak atas tanah yang memiliki sertipikat ganda. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota Peralihan merupakan salah satu bentuk dari sebuah perjanjian yang dapat melalui waris, menggunakan akta atau juga dapat melalui lisan. Pada pasal 1320 BW (Bagian Kedua, tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian) disebutkan disana ada 4 poin penting syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu yang pertama adalah sepakat, kemudian yang kedua adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan, lalu yang ketiga karena suatu hal tertentu/adanya obyek yaitu perjanjian tersebut harus memiliki obyek yang diperjanjikan, dan yang keempat adalah suatu sebab yang halal. Maka dengan adanya peralihan hak atas tanah yang memiliki sertipikat ganda yang menimpa seorang anak ahli waris yaitu Asni.A.W akan menimbulkan Akibat hukum. Tanah tersebut adalah milik nenek asni yang masih memiliki sertipikat asli dengan nomor hak milik 01623 yang dikeluarkan pada tanggal 20 maret 1985 atas nama subaeda dengan luas 178 m² yang ada di lingkungan Garessi Kelurahan Sawitto Kecamatan Sawitto Kabupaten Pinrang. Dijelaskan disini bahwa Akibat hukum adalah akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Akibat hukum inilah yang

kemudian menjadi sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek hukum yang bersangkutan. Hal ini disebabkan karena ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah telah mendapat perlindungan hukum yang lebih kuat berupa sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang sah. Akibat hukum peralihan hak atas tanah waris yang ternyata memiliki sertipikat ganda juga dapat berakibat hukum sebagai berikut : Ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah tidak mendapat jaminan kepastian hukum. Salah seorang anak Ahli waris yaitu Asni A.W. yang peralihan hak atas tanahnya terkendala sertipikat ganda karena dia mengklarifikasi bahwa tanah tersebut milik nenek (ibu dari ayah Asni A.W) pada dasarnya mendapat perlindungan hukum. Karena secara materiil/kebendaan hak dan kewajiban pewaris langsung beralih kepada ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah dan sampai saat ini masih menguasai tanahnya dan masih memiliki sertipikat asli (pertama). Oleh karena itulah, ahli waris harus mendapatkan Perlindungan Hukumnya yang artinya adalah dengan Perlindungan hukum akan memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian, yang dijelaskan di dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Kemudian Guna menjaga jangan sampai terjadi sengketa maka perlu diadakan pendaftaran tanah. Pemerintahpun telah menetapkannya pada pasal 19 UUPA yang pada ayat (1) nya menyatakan bahwa: Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Kesimpulan dari penulisan skripsi ini adalah secara materiil/kebendaan hak dan kewajiban pewaris langsung beralih pada para ahli waris tersebut, tetapi ahli waris tersebut tidak dapat melakukan perbuatan hukum, dan apabila kasus tersebut dilimpahkan ke pengadilan maka ahli waris yang sah (karena ada bukti kepemilikan berupa sertipikat atas nama pewaris dan surat wasiat dari pewaris) harus mendapat perlakuan yang seimbang antara hak dan kewajibannya di pengadilan.

Saran dari penulisan skripsi ini adalah BPN selaku lembaga yang mempunyai wewenang atas pensertipikatan suatu tanah harus segera membatalkan atau mencabut sertipikat jika terjadi tumpang tindih/overlapping diatas tanah yang sama. Selain itu masyarakat juga harus proaktif sejak awal untuk mendaftarkan tanahnya agar tidak terjadi tumpang tindih sertipikat di kemudian hari.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	15
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penulisan	5
1.3.1. Tujuan Umum	6
1.3.2. Tujuan Khusus	6
1.4 Metode Penelitian	7

1.4.1 Pendekatan Masalah	8
1.4.2 Bahan Hukum	8
1.4.3 Bahan Hukum Primer.....	9
1.4.4 Bahan Hukum Sekunder	9
1.4.5 Bahan Non Hukum	9
1.5 Analisa Bahan Hukum	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Hak Atas Tanah Waris	12
2.1.1 Peralihan Hak Atas Tanah	12
2.1.2 Pengertian Hak Atas Tanah	13
2.2 Sertipikat	14
2.2.1 Pengertian Sertipikat	14
2.2.2 Prosedur Penerbitan Sertipikat.....	15
2.3 Hukum Waris	17
2.3.1 Pengertian Waris	17
2.3.2 Subyek dan Obyek Waris	18
2.3.3 Unsur-Unsur Waris	19
2.4.2 Penggolongan Ahli Waris	20
BAB III PEMBAHASAN	
3.1 Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Ahli Waris Jika Tanah Tersebut Memiliki Sertipikat Ganda	23
3.2 Wujud Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Jika Tanah Tersebut Memiliki Sertipikat Ganda	42
BAB IV PENUTUP	

4.1 Kesimpulan52

4.2 Saran54

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hukum Waris adalah suatu hukum yang mengatur peninggalan harta seseorang yang telah meninggal dunia diberikan kepada yang berhak, seperti keluarga dan masyarakat yang lebih berhak, dan salah satu sebab berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah adalah karena kematian¹. Adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut.²

Terkait meninggalnya seseorang, maka akan ada harta yang diwariskan kepada keturunannya, maka dari itu harus ada Hukum yang mengatur tentang akan beralih kepada siapa harta yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal tersebut, disinilah peran dari suatu hukum yang disebut dengan Hukum Waris. Meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta kekayaan. Selain itu, pewarisan hanyalah terjadi mengenai hubungan-hubungan yang terletak dalam lapangan hukum harta kekayaan dari orang yang mewariskan saja. Fungsi dari yang mewariskan yang bersifat pribadi atau yang bersifat hukum keluarga (misalnya perwalian) tidak beralih.³

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan.⁴

¹ J. Satrio, *Hukum Waris*. (Bandung: Alumni, 1999). Hlm 87

² *Pengertian Hukum Waris*, <https://www.statushukum.com> (diakses 7 maret 2016, 09:45wib)

³ H.F.A. Vollmar. *Pengantar Studi Hukum Perdata*. (Jakarta: Rajawali, 1983). Hlm 375

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010). Hlm 301

Tujuan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dibuat salah satunya adalah untuk memakmurkan rakyat secara adil dan merata sebagai bagian dari tujuan pembangunan nasional, harus dilaksanakan melalui berbagai bidang, sehingga tercipta sebuah keadaan bahwa melalui penguasaan dan penggunaan tanah yang tersedia, rakyat dapat memenuhi semua kebutuhan dengan memuaskan⁵. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berpedoman pada suatu prinsip bahwa untuk menuju cita-cita yang diamanahkan oleh pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945 itu tidak perlu dan tidak pada tempatnya apabila Negara (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh bangsa Indonesia) menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas bumi, air dan kekayaan alam lainnya⁶, tetapi yang tepat adalah Negara sebagai Badan Penguasa demikian pengertian yang harus dipahami oleh pelaksana kekuasaan negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat mengenai arti kata Negara dalam ketentuan pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA), yang mengatakan bahwa:⁷ “Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.⁸

Hukum Tanah Nasional (HTN) yang ketentuan pokoknya ada di dalam UUPA merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang lain dan badan hukum dalam rangka memenuhi keperluannya, untuk bisnis ataupun pembangunan. Terkait keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1) UUPA⁹. Masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah

⁵ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: djambatan, 1999). Hlm 3

⁶ Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945

⁷ Arie S. Hutagalung, *Perlindungan Pemilikan Tanah dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional, Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah*. (Jakarta: LPHI, 2005). Hlm 295.

⁸ *Ibid.* Hlm 395.

⁹ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat indonesia yang bersatu sebagai bangsa indonesia”

Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1), dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUPA, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah.¹⁰

Adapun tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh hak atas tanah tergantung pada status tanah yang tersedia yaitu, Tanah Negara atau Tanah Hak. Saat tanah yang tersedia berstatus Tanah Negara, tata cara yang harus digunakan untuk memperoleh tanah tersebut adalah melalui permohonan hak. Saat yang tersedia berstatus Tanah Hak (hak-hak primer), maka tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh tanah tersebut di antaranya adalah melalui, pemindahan hak (jual-beli, hibah tukar, menukar).¹¹

Berdasarkan landasan konstitusional tersebut, dengan disahkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 berarti telah diletakkan landasan bagi penyelenggaraan Administrasi Pertanahan guna mewujudkan Tujuan Nasional. Demi terwujudnya kepastian hukum, maka UUPA mengatur tentang ketentuan wajib daftar bagi setiap pemegang hak-hak atas tanah. Hak-hak atas tanah yang dimaksud diatur didalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah & hak memungut hasil hutan.¹² Sebagai dasar hukum dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 & disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (disingkat PP 24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah.

Berbagai macam permasalahan itu salah satunya adalah tentang sertipikat ganda yang sampai saat ini belum ada penyelesaiannya di tingkat Badan Pertanahan Nasional (BPN) ataupun Pengadilan Tata Usaha Negara. Pemerintah dalam menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah,

¹⁰ Sunario Basuki, *Ketentuan Hukum Tanah Nasional (HTN) yang Menjadi Dasar dan Landasan Hukum Pemilikan dan Penguasaan Tanah*, (Depok: Diktat Mata Kuliah Hukum Agraria, 1999), Hlm 1

¹¹ Sunario Basuki, *Garis Besar Hukum Tanah Indonesia Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah*, (Jakarta: Program Spesialis Notariat FHUI, 1995), Hlm 29.

¹² Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Penerbit Arkola, 2002), Hlm 25

menjadikan kepastian letak dan batas setiap bidang tanah sebagai faktor dan prioritas utama yang tidak dapat diabaikan. Sertipikat ganda menimbulkan ketidakpastian hukum sebab apabila sertipikat itu digunakan akan menjadi tidak jelas hak dan kewajiban bagi pemegangnya, Sehingga hal tersebut bisa merugikan berbagai pihak.¹³ Adapun kasus sertipikat ganda yang pernah terjadi di Indonesia adalah sebagai berikut :

→ Contoh Kasus Sertipikat Ganda

“**Laporan Wartawan Tribun Timur, Mulyadi.** Senin, 4 Mei 2015
20:48

TRIBUN-TIMUR.COM, PINRANG, SULAWESI SELATAN -Salah seorang anak ahli waris Asni Ali Wenna kecewa karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pinrang yang menerbitkan sertipikat ganda atas kepemilikan tanah, Ia menjelaskan, tanah tersebut milik nenek (ibu dari ayah Asni Ali Wenna), dan masih memiliki sertipikat asli (pertama) dengan nomor hak milik 01623 yang terbit pada tanggal 20 Maret 1985 atas nama Subaeda dengan luas 178 m2 yang berlokasi di lingkungan Garessi Kelurahan Sawitto Kecamatan Sawitto Kabupaten Pinrang.

Tanah ini kemudian dilaporkan oleh salah seorang yang mengaku ahli waris bernama Abbas dengan menyampaikan keterangan sertifikat tersebut hilang. Terkait hal tersebut, Asni mengatakan, dikejutkan dengan terbitnya sertipikat ganda yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pinrang, per tanggal 14 April 2015 dengan nomor hak milik 01623 dan atas nama hak milik yang sama (Subaeda). Ia mengungkapkan hal ini yang membuat pertanyaan bagi ahli waris lainnya, ternyata sertipikat ganda dapat diterbitkan tanpa mengkonfirmasi dengan para ahli waris lainnya, ditambah lagi, salah seorang saksi yang dimintai tanda tangannya merasa tidak pernah disodorkan apalagi menandatangani sebagai saksi yang berada di sebelah utara dari lokasi tanah yang dimaksud.

Sementara salah seorang pemerhati, Harmoko mengatakan, harusnya pertanahan mempertimbangkan permohonan pengganti sertipikat tersebut, mengingat dampak yang ditimbulkan akan

¹³ Loebby Loqman, *Laporan Akhir Analisis dan Evaluasi Hukum Tentang Penanggulangan dan Penyelesaian Sertipikat Bermasalah*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta 1995/1996, Hlm 32

membuat masalah baru. "Berdasarkan ketentuan pembuatan sertipikat tanah baru harus melalui prosedur atas nama pemilik, ataupun persetujuan seluruh pihak ahli waris sedangkan ini tidak, hanya melalui satu pihak saja," ujarnya.

Pihak BPN sendiri saat dimintai jawabannya terkait hal ini mengatakan jika ada sertipikat baru, maka sertipikat yang lama hangus. Kalau terbit yang baru berarti yang lama hangus," kata salah staf Pertanahan Pinrang yang tak mau disebutkan namanya. Sementara, Kepala BPN Pinrang, Rusman, ketika berusaha dimintai keterangan terkait hal ini menolak bertemu, dan memilih sembunyi dari pertanyaan awak media yang datang di kantornya.¹⁴

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis memilih judul : "Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah yang Memiliki Sertipikat Ganda".

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan pokok pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah akibat hukum peralihan hak atas tanah bagi ahli waris jika tanah tersebut ternyata memiliki sertipikat ganda?
2. Apakah wujud perlindungan hukum bagi ahli waris jika tanah tersebut memiliki sertipikat ganda?

1.3 Tujuan Penelitian

Pada umumnya, suatu penelitian mempunyai tujuan tertentu. Begitu pula penelitian yang telah ditulis oleh penulis di sini. Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

¹⁴ <http://makassar.tribunnews.com/2015/05/04/ahli-waris-ini-kecewa-bpn-pinrang-terbitkan-sertifikat-ganda> (diakses pada 7 maret 2016, 09:37wib)

1.3.1 Tujuan Umum

1. Tujuan yang bersifat akademis yaitu memenuhi tugas dan melengkapi syarat-syarat yang diperlukan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Mengembangkan dan menerapkan pengetahuan tentang ilmu hukum yang telah diperoleh selama menjalani masa studi di Fakultas Hukum Universitas Jember khususnya di bidang Peralihan Hak Atas Tanah pada Waris BW.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Mengetahui dan memahami akibat hukum peralihan hak atas tanah bagi ahli waris jika tanah tersebut memiliki sertifikat ganda.
2. Mengetahui dan memahami wujud perlindungan hukum bagi ahli waris sudahkah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan suatu syarat yang mutlak yang dilakukan dalam suatu penulisan karya tulis yang bersifat ilmiah agar analisa yang dilakukan terhadap obyek studi dapat dilakukan dengan benar, sehingga kesimpulan akhir yang diperoleh dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Dalam hal ini metode merupakan cara utama penulisan yang digunakan untuk mencapai tujuan atau untuk mengetahui obyek yang dibahas. Adanya metode yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian.

1.4 Tipe Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin guna menjawab isu hukum prinsip-prinsip hukum yang dihadapi.¹⁵ Terkait hal itu, penentuan tipe penelitian sebagai salah satu komponen dalam metode penelitian sangatlah penting, sebab ketepatan dalam metode penelitian akan sangat berpengaruh terhadap proses dan hasil suatu penelitian hukum.

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Metode penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang.¹⁶ Peraturan-peraturan dan literatur yang berisi konsep teoritis serta pendapat sarjana yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini yaitu tentang perlindungan hukum bagi ahli waris terhadap peralihan hak atas tanah yang memiliki sertipikat ganda.

¹⁵Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006). Hlm 35.

¹⁶*Ibid.*Hlm 29

1.4.1 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum dalam penulisan skripsi ini memiliki beberapa pendekatan. Adanya pendekatan tersebut, penulis akan memperoleh informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya atas permasalahan yang ada. Pendekatan yang dilakukan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*).

Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang di tangani.¹⁷ Terkait itu, pendekatan undang-undang digunakan untuk menganalisa dari rumusan permasalahan nomor dua yang dibahas dalam penulisan skripsi ini yakni untuk mencari jawaban mengenai perlindungan hukum bagi ahli waris jika tanah yang diwariskan memiliki sertipikat ganda.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) ialah pendekatan yang beranjak dari perundang-undangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi penulis dalam membangun sesuatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.¹⁸ Pada penelitian ini, pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisa rumusan permasalahan pertama mengenai akibat hukum peralihan hak atas tanah bagi ahli waris jika tanah tersebut memiliki sertipikat ganda. Jadi, rumusan masalah yang pertama dianalisis dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*).

1.4.2 Bahan Hukum

Bahan Hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan, guna memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan

¹⁷*Ibid.* Hlm 93.

¹⁸*Ibid.* Hlm 95.

hukum sebagai sumber penelitian hukum.¹⁹ untuk memecahkan isu hukum yang sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.²⁰

1.4.3 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.²¹ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari :

1. KUHPerduta (*Burgerlijk Wetboek*).
2. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
3. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1.4.4 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar ahli hukum atau putusan pengadilan.²²

1.4.5 Bahan Non Hukum

Penggunaan bahan non hukum dalam penelitian hukum adalah bersifat fakultatif. Penelitian hukum tidak harus menggunakan bahan non hukum. Penggunaan bahan non hukum hanya sekedar untuk memperkuat argumentasi

¹⁹Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2014) Hlm 48

²⁰*Ibid.* Hlm 141.

²¹Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.* Hlm 141.

²²*Ibid.*

peneliti mengenai isu hukum diketengahkan. Di samping itu, apabila dalam penelitian hukum digunakan bahan non hukum maka penggunaan bahan non hukum tidak boleh sangat dominan sehingga akan mengurangi makna penelitiannya sebagai penelitian hukum.²³

Adapun sumber bahan non hukum ini dapat berupa data diperoleh melalui internet, ataupun wawancara narasumber yang terkait dengan permasalahan yang sedang dikaji.

1.5 Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum dalam skripsi ini adalah dengan metode deskriptif normatif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat tentang permasalahan tidak didasarkan pada bilangan statistik melainkan pada analitis yang diuji dengan norma-norma dan kaidah hukum yang terkait dengan masalah yang dibahas.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, dalam melakukan penelitian hukum dilakukan langkah-langkah :²⁴

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang sekiranya dipandang memiliki relevansi terhadap isu hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

²³Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi. *Op.Cit.* Hlm 109.

²⁴Peter Mahmuz Marzuki. *Op. Cit.* Hlm 171.

Berdasarkan hasil bahan-bahan hukum dalam pembahasan guna menjawab permasalahan yang diajukan hingga sampai pada kesimpulan. Kesimpulan tersebut diperoleh menggunakan metode deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus sehingga mendapatkan preskripsi untuk menjawab permasalahan yang dibahas.²⁵



²⁵<http://www.perkuliahan.com/makalah-kalimat-deduktif-induktif-bahasa-indonesia/>
(diakses pada 7 maret 2016, 09:46wib)

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak Atas Tanah

2.1.1 Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya. Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).²⁶

Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui Pewarisan. Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya.

Sebelum berlakunya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah didasarkan pada :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2. Hukum Adat

Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No.24 Tahun 1997). Pada Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

²⁶Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2005), Hlm 56.

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku”.

Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan sebagai keterangan di tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan yang disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya.

UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan 2 (dua) kewajiban pokok, yaitu :

1. Kewajiban bagi pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah (Pasal 19 ayat (2) UUPA) yang meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan.
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya.
 - c. Pembuatan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, demikian pula peralihan hak atas tanah yang dipegang. Adapun peralihan hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 UUPA), hak guna usaha (Pasal 32 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA).

2.1.2 Pengertian Hak Atas Tanah

Berikut ini adalah pengertian hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA :

a. Pengertian Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 (berfungsi sosial). Hak milik dapat beralih dan dialihkan (Pasal 20). Dalam UUPA, hak milik atas tanah diatur pada Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.

b. Pengertian Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu yang ditentukan guna untuk perusahaan

pertanian, perikanan dan peternakan. Hak guna usaha di atur pada Pasal 28-34 UUPA Jo. Pasal 2-18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

c. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang 20 tahun (Pasal 35 UUPA). Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35-40 UUPA jo. Pasal 19-38 PP Nomor 40 tahun 1996.

d. Pengertian Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain dengan jangka waktu yang tidak tertentu (Pasal 41 UUPA).

e. Pengertian Hak Sewa

Hak sewa adalah hak untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar sewa kepada pemiliknya (Pasal 44 UUPA).

f. Pengertian hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 46 UUPA).

g. Hak-hak yang bersifat sementara

Hak-hak yang bersifat sementara adalah hak-hak atas tanah yang diatur pada Pasal 53 UUPA. Hak atas tanah yang bersifat sementara ini adalah hak yang sangat merugikan pemilik tanah gadai dan penggarap tanah.

2.2 Sertipikat

2.2.1 Pengertian Sertipikat

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian dari Sertipikat adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu

kejadian. Sertipikat tanah adalah surat bukti pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.²⁷

Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah²⁸:

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.²⁹

2.2.2 Prosedur Penerbitan Sertipikat

Prosedur Penerbitan Sertipikat adalah sebagai berikut :

Langkah pertama adalah menuju ke Kantor Pertanahan Setempat untuk mengajukan permohonan hak. Terkait hal ini harus melampirkan :

- a) Identitas diri (KTP, Akta Perkawinan-kalau ada dan Kartu Keluarga)
- b) Surat Kuasa (sebagai bukti peralihan hak)
- c) Bukti-bukti penguasaan tanah yang dipunyai oleh si pewaris
- d) Pajak bumi dan bangunan (PBB)
- e) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- f) Nomor pokok wajib pajak (NPWP)

²⁷<http://kbbi.web.id/sertipikat> (diakses 7 maret 2016, 09:36wib)

²⁸Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

²⁹Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cet 2, (Jakarta: Kencana. 2010). Hlm 261

- g) Surat keterangan belum bersertipikat, surat keterangan riwayat tanah, dan surat keterangan tidak sengketa.
1. Kemudian, menandatangani permohonan-permohonan sesuai formulir yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional. Kemudian, karena hibah dilakukan antara keluarga dalam garis lurus, maka untuk menunjukkan hal tersebut sehingga anda tidak perlu membayar PPh (Pajak Penghasilan), maka dilampiri ;
 - a) Surat Keterangan Bebas Pajak (SKB) dari Kantor Pajak Setempat,
 - b) Akta Perkawinan orang tua
 - c) Akta Kelahiran orang tua
 - d) Akta Kelahiran Pemohon
 - e) Apabila permohonan pensertipikatan dilakukan melalui jasa notaris / PPAT, juga melampirkan surat kuasa.
 2. Kemudian akan dilakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik, seperti pengukuran oleh Kantor Pertanahan setempat, berdasarkan bukti-bukti yang di miliki seperti tersebut di atas.
 3. Setelah diukur, diteliti dan dimohon sertipikat, akan keluar Surat Keputusan Pemberian Hak. Pada SK Pemberian Hak tersebut akan dicantumkan bahwa untuk tanah pemohon akan diberikan status sebagai tanah hak milik, harus membayar pemasukan kepada negara, dan mungkin juga membayar PPh dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sesuai yang tercantum dalam SK. Untuk adapun besarnya pemasukan kepada negaran adalah $2\% \times \text{Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)}$ tanah.
 4. Setelah ketentuan dalam SK Pemberian Hak dipenuhi, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat.³⁰

Apabila penerbitan sertipikat terbit karena perubahan hak atas tanah, maka Persyaratannya adalah sebagai berikut³¹:

³⁰ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c13356> (diakses 7 september 2016, 23:55wib)

³¹ <http://site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/PELAYANAN-PEMELIHARAAN-DATA-PENDAFTARAN-TANAH/PERUBAHAN-HAK-ATAS-TANAH.aspx> (diakses 8 september 2016, 01:40wib)

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Surat Persetujuan dari kreditor (jika dibebani hak tanggungan)
5. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
6. Penyerahan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
7. Sertipikat HM/HGB/HP
8. IMB/surat keterangan Kepala Desa/Lurah bagi perubahan hak dari HGB/HP menjadi HM untuk rumah tinggal dengan luas sampai dengan 600 m²

2.3 Hukum Waris

2.3.1 Pengertian Waris

Istilah hukum waris sampai saat ini belum terdapat keseragaman pengertian baik dari para ahli hukum Indonesia maupun dalam kepustakaan ilmu hukum Indonesia. Namun disini ada beberapa Pengertian Hukum Waris Menurut Para Ahli yang bisa menjadi rujukan, yaitu sebagai berikut :³²

- a). Menurut R. Santoso Pudjosubroto adalah hukum yang mengatur apakah dan bagaimanakah hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang harta benda seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup.
- b). Menurut Soepomo mengatakan bahwa, pengertian Hukum Waris yaitu peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta menoperkan barang-barang-barang yang tidak berwujud benda (*immaterielle goederen*) dari suatu angkatan manusia (*generatie*) kepada turunannya.

Berdasarkan Burgerlijk Wetboek (BW), tidak terdapat pengertian secara konkrit mengenai apa yang dimaksud dengan waris. Hal ini dapat dicermati dari pasal 830 BW (*Burgerlijk Wetboek*), yang menyatakan bahwa Pewarisan hanya terjadi karena kematian. Artinya, tanpa adanya kematian atau seseorang yang mati/meninggal dunia, berarti pewarisan itu tidak akan pernah terjadi. Aturan hukum waris dibicarakan dalam titel-titel XI sampai dengan XVI buku kedua BW

³²Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama 2011) Hlm 1

dan bagaimana hal ini harus diterangkan, di mana juga diterangkan tentang hal yang khas daripada Hukum Waris, perpindahan dari sebuah harta kekayaan seutuhnya. Jadi suatu keseluruhan hak-hak dan wajib-wajib, dari orang yang mewariskan kepada para warisnya.³³ Pewarisan itu hanyalah terjadi mengenai hubungan-hubungan yang terletak dalam lapangan Hukum harta kekayaan dari orang-orang yang mewariskan saja. Fungsi dari yang mewariskan yang bersifat pribadi atau yang bersifat hukum keluarga (misalnya suatu perwalian) tidak beralih.³⁴

2.3.2 Subyek dan Obyek Waris

Hubungan hukum juga dapat terjadi antara subyek hukum dengan barang berupa hak apa yang dikuasai oleh subyek hukum itu atas barang tersebut baik barang berwujud atau tidak berwujud dan bergerak atau tidak bergerak.³⁵ Subyek Hukum Waris ada 2 yaitu ³⁶: 1. Pewaris (Setiap orang yang meninggalkan harta kekayaan disebut pewaris (*Erflater*). 2. Ahli Waris (Orang-orang tertentu, yang secara limitatif diatur dalam KUHPerduta, yang menerima harta peninggalan) yang terdiri dari (a). Ahli Waris yang mewaris berdasarkan kedudukan sendiri (*uit eigen hoefed*), dan Mengenai ahli waris yang tampil dalam kedudukannya sendiri ini KUHPerduta menggolongkannya menjadi 4 yaitu ³⁷: Golongan pertama (anak-anak beserta keturunannya), Golongan kedua (orang tua dan saudara-saudara pewaris), Golongan ketiga (kakek-nenek pihak ayah dan ibu), Golongan ke empat (sanak keluarga pewaris dalam garis menyimpang sampai derajat ke enam).

Obyek Hukum Waris ada 2 yaitu ³⁸: 1. Aktiva (Sejumlah benda yang nyata ada dan atau berupa tagihan atau piutang kepada pihak ketiga). 2. Passiva

³³H.F.A. Vollmar. *Pengantar Studi Hukum Perdata*. (Jakarta : Rajawali, 1983). Hlm 373

³⁴*Ibid.* Hlm 375

³⁵Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2009). Hlm 254

³⁶Emiliana Krisnawati, *Hukum Waris Menurut Burgerlijk Wetboek (B.W)*, (Bandung: Utomo, 2006), Hlm 2

³⁷Eman Suparman, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, cet. Ke-3 (Bandung: Mandar Maju, 1995) Hlm 25

³⁸Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah, *Hukum Kewarisan Perdata Barat. Pewarisan Menurut Undang-Undang*, cet.ke-2 (Jakarta: Kencana, 2006), Hlm 10

(Sejumlah hutang pewaris yang harus dilunasi pada pihak ketiga, maupun kewajiban lainnya (menyimpan benda orang lain dan sebagainya).

2.3.3 Unsur-Unsur Waris

Pada hukum waris BW, suatu pewarisan terdapat tiga unsur penting, yaitu³⁹:(1) adanya orang yang meninggal dunia selaku pewaris, (2) adanya harta kekayaan yang ditinggalkan dan, (3) adanya ahli waris. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dengan meninggalkan harta kekayaan. Ahli waris adalah orang-orang yang menggantikan kedudukan si pewaris dalam bidang hukum harta kekayaan, karena meninggalnya pewaris. Selanjutnya yang dimaksud warisan adalah harta kekayaan yang dapat berupa kumpulan aktiva dan pasiva dari si pewaris yang berpindah kepada para ahli waris.⁴⁰ Mengenai ahli waris harus tetap diingat bahwa ahli waris harus ada pada saat si pewaris meninggal dengan tetap memperhatikan pasal 2 KUHPerdota yang menyatakan bahwa anak yang masih dalam kandungan seorang ibu, dianggap sebagai telah lahir bilamana kepentingan si anak tersebut menghendaki, dan apabila anak ini lahir meninggal maka ia dianggap tidak pernah ada.

Pewaris atau *Erflater* adalah setiap orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta peninggalan (harta kekayaan). Hal ini berarti syarat sebagai Pewaris adalah hak-hak dan/atau kewajiban.⁴¹ Ahli Waris adalah orang-orang tertentu, yang secara limitatif diatur dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menerima harta peninggalan.⁴²

Ahli Waris adalah Orang-orang tertentu, yang secara limitatif/ditentukan oleh Undang-undang yang berhak menerima warisan, sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada Pasal 832 KUHPerdota yang menerima harta peninggalan/ditentukan sebagai ahli waris adalah :

³⁹Sударsono, *Hukum Waris dan Sistem Bilateral*. (Jakarta: Rinika Cipta, 1990) Hlm 21

⁴⁰J. Satrio. *Hukum Waris*. (Alumni: Bandung. 1992) Hlm 34.

⁴¹Idris Ramulyo. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat (Burgerlijk Wetboek)*. (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), Hlm 21

⁴²*Ibid*

a) Para keluarga sedarah, baik secara sah maupun luar kawin (Pasal 852 KUHPerduta).

b) Suami atau istri yang hidup terlama.

Harta Waris adalah hal-hal yang dapat diwarisi dari si pewaris, pada prinsipnya yang dapat diwarisi hanyalah hak-hak dan kewajiban dalam lapangan harta kekayaan. Harta Waris juga merupakan kekayaan berupa keseluruhan aktiva dan pasiva yang ditinggalkan pewaris dan berpindah kepada para ahli waris. Harta waris juga bisa berupa hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.⁴³

2.3.4 Penggolongan Ahli Waris

Menurut BW, ahli waris dibagi menjadi beberapa golongan, yaitu :⁴⁴

1. Golongan Pertama

Pada golongan ini bahwa suami atau isteri yang hidup terlama, anak-anak beserta keturunannya dalam garis lencang ke bawah baik sah maupun tidak sah, dengan tidak membedakan laki-laki atau perempuan dan dengan tidak membedakan urutan kelahiran, mereka itu menyingkirkan lain-lain anggota keluarga dalam garis lencang ke atas dalam garis ke samping meskipun mungkin di antara anggota-anggota keluarga yang belakangan ini, ada yang derajatnya lebih dekat dengan si meninggal (pasal 832 jo. 842 jo. Pasal 852a)

2. Golongan Kedua

Golongan ke dua ini terdiri dari orang tua (Bapak dan Ibu) dan saudara-saudara (kakak atau adik) dari si meninggal dunia. Pada asanya orang tua dipersamakan dengan saudara. Pembagian harta warisan untuk golongan ke dua ini diatur dalam pasal-pasal 854, 855, dan 856 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). Menurut pasal ini apabila ahli waris-ahli waris terdiri dari ayah, ibu, dan beberapa saudara kandung dari si meninggal dunia, maka mereka masing-masing mendapat bagian yang sama, akan tetapi bagian ayah dan ibu masing-masing mendapat bagian yang sama, akan tetapi

⁴³R.Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003) Hlm 104

⁴⁴Idris Ramulyo. *Op.Cit.* Hlm 47-49

bagian ayah dan ibu masing-masing tidak boleh kurang dari seperempat bagian dari seluruh harta peninggalan. Apabila di antara saudara-saudara ini ada yang hanya seibu saja dengan yang meninggal dunia, maka pasal 857 KUHPerdara (BW) memberi peraturan istimewa.

terkait hal ini harta peninggalan dibagi dua lebih dahulu, bagian ke satu (setengah) untuk saudara-saudara seapak, bagian ke dua (setengah) lagi untuk saudara-saudara seibu. Saudara-saudara yang sekandung atau seapak dan seibu mendapat dan seibu mendapat dari dua-duanya bagian tadi. Menurut pasal 844 KUHPerdara (BW) bagi saudara-saudara yang meninggal lebih dahulu ada penggantian (*bij plaatsvervulling*).

3. Golongan Ketiga

Berdasarkan Pasal 853 dan Pasal 855 KUHPerdara (BW) dapat disimpulkan, apabila si pewaris tidak meninggalkan anak-anak, cucu-cucu, keturunan seterusnya saudara-saudara, janda atau duda orang tua (ayah dan ibu), maka harta warisan harus dibagi dua lebih dahulu (*kloving*). Bagian separuh yang satu diperuntukan bagi sanak keluarga dari pancer ayah si meninggal dunia yang lebih jauh daripada yang tidak ada tadi dan bagian kedua separuh yang lain diperuntukkan bagi sanak-sanak keluarga dari pancer ibu si meninggal dunia. Tiap-tiap bagian separuh jatuh lebih dulu kepada golongan ketiga (ke III) kakek dan nenek dari si meninggal dunia, artinya bagian dari pancer ibu jatuh kepada ayah dan ibu dari si ibu dan bagian dari pancer ayah jatuh pada ayah dan ibu dari ayah. Apabila kakek dan nenek ini juga tidak ada sedang ayah dan ibu dari kakek dan nenek itu masih ada maka kakek dan nenek buyut inilah yang mendapat warisan.

4. Golongan Keempat

Apabila golongan ketiga inipun tidak ada, maka tiap-tiap bagian separuh dari pancer ayah atau dari pancer ibu tadi jatuh pada saudara sepupu dari si meninggal dunia yaitu sang kakek dan nenek dari si yang meninggal dunia (keluarga tingkat keempat) secara sama rata (*bij hoofden*). Walaupun ini tidak ada, maka harta peninggalan jatuh pada sanak keluarga se kakek buyut

atau se nenek buyut dengan si meninggal dunia sampai derajat ke 6 (enam). Terkaithal ini akan ada penggantian atau *plaatsvervuling*, apabila ahli waris ini meninggal terlebih dahulu daripada si yang meninggalkan warisan (pewaris) artinya mereka diganti oleh anak-anaknya kalau ada sampai derajat keenam. Saat dari salah satu pihak tidak sampai sederajat keenam, maka harta waris diwarisi oleh salah satu pihak yang masih ada) Pasal 861 KUHPerdata/BW).



BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah bagi Ahli Waris jika Tanah tersebut memiliki Sertipikat Ganda

Seorang anak ahli waris, Asni A.W kecewa karena BPN Pinrang yang menerbitkan sertipikat ganda atas kepemilikan tanahnya. Dia menjelaskan, tanah tersebut milik neneknya, dan masih memiliki sertipikat asli dengan nomor hak milik 01623 yang dikeluarkan pada tanggal 20 Maret 1985 atas nama Subaeda dengan luas 178 m² yang ada di lingkungan Garessi Kelurahan Sawitto Kecamatan Sawitto Kabupaten Pinrang. Kemudian Tanah ini dilaporkan oleh seseorang yang mengaku ahli waris bernama Abbas dengan menyampaikan bahwa sertifikat tersebut hilang.

Terkait hal itulah, Asni terkejut dengan adanya sertipikat ganda yang diterbitkan BPN Pinrang, tanggal 14 April 2015 dengan nomor hak milik 01623 dan atas nama hak milik yang sama (Subaeda). Dia baru saja mengetahui bahwa ternyata sertipikat ganda dapat diterbitkan tanpa adanya persetujuan terlebih dahulu dengan para ahli waris lainnya, apalagi seorang saksi yang dimintai tanda tangannya merasa tidak pernah mengkonfirmasi bahwa dia telah menandatangani sebagai saksi yang berada di sebelah utara dari lokasi tanah yang dimaksud. Sudah seharusnya BPN mempertimbangkan permohonan penggantian sertipikat tersebut, karena dampak yang ditimbulkan akan membuat masalah baru yang dapat merembet ke hal yang lainnya.

Sertipikat pengganti yang dibuat dalam bentuk baru karena adanya oknum yang melaporkan, jika sertipikat tanah bersangkutan hilang, padahal pemilik masih memegang sertipikat asli. Hal ini juga dapat berujung protes karena tanpa persetujuan seluruh ahli waris tanah tersebut. Maka dengan terjadinya kasus diatas dapat menimbulkan suatu akibat hukum. Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau

dianggap sebagai akibat hukum⁴⁵. Akibat hukum inilah yang kemudian menjadi sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek hukum yang bersangkutan.

Hal ini disebabkan karena ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah telah mendapat perlindungan hukum yang lebih kuat berupa sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang sah. Akibat hukum peralihan hak atas tanah waris yang ternyata memiliki sertipikat ganda juga dapat berakibat hukum sebagai berikut : Ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah tidak mendapat jaminan kepastian hukum. Ahli waris yang peralihan hak atas tanahnya terkendala sertipikat ganda pada dasarnya mendapat perlindungan hukum karena secara materiil/kebendaan hak dan kewajiban pewaris langsung beralih kepada ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah dan sampai saat ini masih menguasai tanahnya.

Sebelum mensertipikatkan tanah warisan, yang pertama dilakukan adalah kejelasan posisi kepemilikan dari tanah tersebut. Setelah dibuatkan surat keterangan waris dari pihak almarhum, maka haruslah dibuktikan dengan adanya surat wasiat itu. Surat wasiat dapat dibuat dalam bentuk akta notaris dan juga dapat berbentuk wasiat lisan atau wasiat tertulis yang tidak melibatkan notaris. Setelah adanya akta peralihan kepada pewaris, maka barulah dapat diajukan permohonan persertipikatannya.

Peralihan merupakan salah satu bentuk dari sebuah perjanjian yang dapat melalui waris, menggunakan akta atau juga dapat melalui lisan. Pada pasal 1320 BW (Bagian Kedua, tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahny suatu perjanjian) disebutkan disana ada 4 poin penting syarat sahny suatu perjanjian, yaitu yang pertama adalah sepakat. Apabila tidak ada kata sepakat diantara mereka yang melakukan perjanjian maka perjanjian tersebut tidak dapat dinyatakan sah. Kemudian yang kedua adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan, artinya setiap dari para pihak yang membuat perikatan haruslah cakap secara hukum (dalam pasal 1330KUHPerduta disebutkan bahwa orang yang tidak cakap hukum ada 3, yaitu : orang-orang yang belum dewasa, orang-orang yang berada di bawah pengampuan, dan orang-orang perempuan yang telah kawin.

⁴⁵ <http://suduthukum.com/2016/10/akibat-hukum.html/m=1> (diakses pada 10 oktober 2016, 10:57wib)

Namun ketentuan ini telah dihapus karena pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum). Lalu yang ketiga karena suatu hal tertentu/adanya obyek yaitu perjanjian tersebut harus memiliki obyek yang diperjanjikan, tidak ada batasan berapa barang yang bisa diperjanjikan yang jelas barang tersebut dapat ditentukan atau dihitung. Dan yang keempat adalah suatu sebab yang halal, maksudnya adalah isi dari perjanjian tersebut tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, serta perjanjian itu tidak dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu bahkan terlarang artinya perjanjian tersebut tidak akan mempunyai kekuatan hukum.

Pada kasus yang penulis temui bahwasanya peralihan hak atas tanah tersebut ternyata memiliki sertipikat ganda yang berarti ada unsur perjanjian yang tidak terpenuhi yaitu obyeknya tidak jelas dan bisa dikatakan tidak memenuhi klausa halal. Konsekuensi hukum apabila tidak terpenuhinya salah satu objektif akibatnya adalah perjanjian yang dibuat batal demi hukum, selain tanah tersebut tidak jelas (karena ada dua sertipikat diatas tanah tersebut) juga karena salah satu dari sertipikat tersebut bisa dipastikan sebagai suatu sebab yang palsu/terlarang dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Artinya ketika klausa tersebut tidak terpenuhi maka dapat dibatalkan demi hukum atau juga dapat dibatalkan oleh hukum.

Ada beberapa kasus sertipikat ganda yang terjadi didalam masyarakat, diantaranya yang telah penulis rangkum dari media pemberitaan online yang oleh penulis dijadikan sumber adalah sebagai berikut :

Pertanahan Pinrang Tertibkan Sertipikat Ganda.⁴⁶ BPN Kabupaten Pinrang terbitkan sertipikat ganda atas kepemilikan tanah. Hal ini dijelaskan oleh pemilik tanah, yaitu bapak Deden Sudirman. Ia menjelaskan tanah tersebut milik mertuanya yang sertipikat aslinya atas nama orang tua mertuanya, tetapi sertipikat yang dipegang tersebut dilaporkan orang lain hilang kemudian dibuatkan Surat

⁴⁶ <http://makassar.tribunnews.com/2015/04/30/pertanahan-pinrang-tertibkan-sertipikat-ganda> (diakses pada 29 september 2016, 23:11 wib)

Kehilangan dari polisi, dan diterbitkan baru dari BPN. Deden mengatakan, harusnya berdasarkan ketentuan pembuatan sertipikat tanah baru harus melalui prosedur atas nama pemilik, ataupun persetujuan seluruh pihak ahli waris sedangkan ini tidak, hanya melalui satu pihak saja. Istri Deden akhirnya mempertanyakan hal ini ke pihak BPN, jawabannya : kalau ada sertipikat baru, maka sertipikat lama hangus.

Yang lebih membingungkan lagi, Kepala BPN Pinrang malah mengakui Penerbitan Sertipikat Ganda sudah sesuai Prosedur.⁴⁷ Kepala BPN N Rusman B, bersikeras bahwa penerbitan sertipikat ganda yang dilakukan pihaknya, sudah sesuai aturan. Menurut beliau : "Kami terbitkan sertipikat ganda itu karena adanya permohonan dari warga yang mengaku kehilangan sertipikat. Atas dasar permohonan itulah kami terbitkan sertipikat pengganti," kata bapak N Rusman B. Padahal penerbitan sertipikat ganda yang dilakukan BPN bisa menjadi pemicu sengketa warga dan akan sangat meresahkan. Sangat aneh ketika BPN menerbitkan sertipikat pengganti sementara pemilik tidak pernah mengajukan pengganti sertipikat. Apalagi sertipikat asli masih dimiliki warga. Karena tidak menemukan titik terang, DPRD Pinrang kembali menjadwalkan hearing lanjutan dengan BPN untuk membahas penerbitan sertipikat ganda tersebut.

Akhirnya setelah kasus Penerbitan Sertifikat Ganda, BPN Pinrang Didemo.⁴⁸ Kantor Badan Pertanahan Pinrang didemo puluhan pemuda, mahasiswa khususnya dari Himpunan Mahasiswa Islam Cabang Pinrang, Dalam demonstrasi ini, Kepala BPN dituntut untuk melakukan pemblokiran sertifikat pengganti yang diterbitkan tanpa melalui seluruh ahli waris yang bersangkutan. Sertifikat pengganti yang dibuat dalam bentuk baru karena adanya oknum yang melaporkan, jika sertifikat tanah bersangkutan hilang. Padahal pemilik masih memegang sertifikat asli yang akhirnya berujung protes karena tanpa persetujuan seluruh ahli waris tanah tersebut, salah satu dari koordinator demo tersebut mengatakan bahwa pihaknya telah berupaya melakukan mediasi pada pihak BPN untuk memblokir

⁴⁷ <http://makassar.tribunnews.com/2015/05/13/kepala-bpn-pinrang-akui-penerbitan-sertipikat-ganda-sesuai-prosedur> (diakses pada 29 september 2016, 23:12wib)

⁴⁸ <http://makassar.tribunnews.com/2015/05/08/terbitkan-sertifikat-ganda-bpn-pinrang-didemo> (diakses pada 29 september 2016, 23:13wib)

sertifikat yang digandakan, yang telah dibuktikan dengan menyurati pihak Kantor Pertanahan dan dijanjikan untuk dibuatkan surat pemblokiran transaksi terhadap sertifikat pengganti tersebut.

Karena masih tidak adanya kejelasan dari pihak BPN, Asni sebagai Ahli Waris Inipun Kecewa.⁴⁹ Salah seorang anak ahli waris Asni Ali Wenna menjelaskan bahwa tanah tersebut milik nenek (ibu dari ayah Asni Ali Wenna), dan masih memiliki sertipikat asli (pertama) dengan nomor hak milik 01623 yang terbit pada tanggal 20 Maret 1985 atas nama Subaeda dengan luas 178 m² yang berlokasi di lingkungan Garessi Kelurahan Sawitto Kecamatan Sawitto Kabupaten Pinrang. Tanah ini kemudian dilaporkan oleh salah seorang yang mengaku ahli waris bernama Abbas dengan menyampaikan keterangan sertifikat tersebut hilang. Karena hal itulah Asni dikejutkan dengan terbitnya sertipikat ganda yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pinrang, per tanggal 14 April 2015 dengan nomor hak milik 01623 dan atas nama hak milik yang sama (Subaeda). Asni mengungkapkan hal ini yang membuat pertanyaan bagi ahli waris lainnya, ternyata sertipikat ganda dapat diterbitkan tanpa mengkonfirmasi dengan para ahli waris lainnya, ditambah lagi, salah seorang saksi yang dimintai tanda tangannya merasa tidak pernah disodorkan apalagi menandatangani sebagai saksi yang berada di sebelah utara dari lokasi tanah yang dimaksud. Padahal seharusnya pertanahan mempertimbangkan permohonan pengganti sertipikat tersebut, mengingat dampak yang ditimbulkan akan membuat masalah baru. Berdasarkan ketentuan pembuatan sertipikat tanah baru harus melalui prosedur atas nama pemilik, ataupun persetujuan seluruh pihak ahli waris sedangkan ini tidak, hanya melalui satu pihak saja.

Pihak BPN sendiri saat dimintai jawabannya terkait hal ini mengatakan jika ada sertipikat baru, maka sertipikat yang lama hangus. Sementara, Kepala BPN Pinrang, Rusman, ketika berusaha dimintai keterangan oleh Tribunnews.com

⁴⁹<http://makassar.tribunnews.com/2015/05/04/ahli-waris-ini-kecewa-bpn-pinrang-terbitkan-sertipikat-ganda> (diakses pada 29 september 2016, 23:14wib)

terkait hal ini menolak bertemu, dan memilih sembunyi dari pertanyaan awak media yang datang di kantornya.

Setelah desakan dari masyarakat semakin meluas, Maka DPRD Pinrang akhirnya melakukan Mediasi terkait Kasus Sertipikat Ganda ini.⁵⁰ DPRD Kabupaten Pinrang lalu mempertemukan Badan Pertanahan Negara Kabupaten (BPN) Pinrang dengan pengurus LSM Lapanrita Center, terkait penerbitan sertipikat ganda yang diterbitkan lembaga pertanahan tersebut, di ruang Komisi II, Ketua Komisi II Andi Pallawagau Kerrang mengatakan, kisruh penerbitan sertipikat ganda difasilitasi pihaknya untuk menemukan titik terang agar warga yang merasa dirugikan mendapat menjelaskan dari pihak terkait. Rukman Aliata, anggota dewan lainnya mengaku menyayangkan penerbitan sertipikat ganda yang hanya berdasar dari permohonan dari salah satu ahli waris, tanpa melakukan klarifikasi terlebih dahulu dengan ahli waris lainnya. Karena sudah semestinya dicek dulu sebelum diterbitkan. Karena bisa saja, hal itu merugikan masyarakat luas. Namun karena belum juga ditemukan titik terang, DPRD kembali menjadwalkan hearing lanjutan dengan BPN untuk membahas penerbitan sertipikat ganda tersebut.

Kasus inipun meluas hingga media-media nasional banyak membahasnya dan memperburuk citra Pertanahan Pinrang karena telah Terbitkan Sertipikat Ganda.⁵¹ Kepala BPN Pinrang, Rusman terus menghindari wartawan. Dia yang coba dikonfirmasi perihal penerbitan sertipikat tanah ganda atas nama Subaeda di Kecamatan Sawitto Pinrang memilih bersembunyi di ruang kerjanya. Menurut satpam Kantor BPN Pinrang, Bos mereka ada di ruangan menerima tamu. Tapi nyatanya, saat para tamu pulang, Rusman malah menghindari awak media yang telah menunggu lama. Begitu juga dengan salah satu korban sertipikat ganda, Asni Ali Wenna yang ingin bertemu kepala BPN, namun gagal. Asni pun telah mengadu ke DPRD Pinrang melalui Komisi II karena hal ini disepelekan oleh

⁵⁰ <http://makassar.tribunnews.com/2015/05/12/dprd-pinrang-mediiasi-kasus-sertipikat-ganda> (diakses pada 29 september 2016, 23:15wib)

⁵¹ <http://humas.dprd-pinrangkab.go.id/2015/05/wow-pertanahan-pinrang-terbitkan.html?m=0> (diakses pada 29 september 2016, 23:17wib)

oknum BPN bahkan ia tidak segan-segan akan membawa kasus ini ke pihak berwajib. Dia menjelaskan tanahnya sejatinya milik neneknya (ibu dari ayah Asni). Sampai saat ini dia masih memiliki sertipikat asli (pertama) dengan nomor hak milik 01623 yang terbit pada 20 Maret 1985 atas nama Subaeda. Sebelumnya, Asni juga mengaku telah melayangkan surat ke Kantor BPN Pinrang pada hari Kamis tertanggal 30 April 2015 lalu, terkait permohonan pemblokiran sertipikat ganda tersebut. Hal ini dia lakukan atas petunjuk staf BPN Pinrang, ungkapnya. Kendati surat permohonan tersebut telah diterima Kepala BPN Pinrang bapak Rusman, hingga hari dia mengaku belum mendapat informasi, berhubung staf yang dimaksud (Aspan) tidak juga berada di luar kota ungkap satpam pertanahan siang tadi. Luas tanah dalam sertipikat itu mencapai 178 meter persegi di Desa Garessi Kelurahan Sawitto Kecamatan Sawitto. Namun tanpa diduga ada pula ahli waris lain, Abbas yang mengklaim tanah itu miliknya dengan alasan memiliki sertipikat yang sama dengan nomor yang sama, tapi tanggal penerbitan berbeda.

Selanjutnya yang menjadi pertanyaan Bagaimanakah proses pengurusan Sertipikat tanah yang hilang oleh ahli waris dari pemegang hak atas tanah yang telah meninggal dunia? Diketahui, berdasarkan Pasal 57 ayat (3) PP Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa Dalam hal pemegang hak atas tanah sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Kemudian menurut Penjelasan Pasal 42 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris dari PPAT.”

Berdasar uraian pemberitaan diatas, maka sertipikat ganda itu dapat terjadi karena beberapa hal sebagai berikut :⁵²

- a. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah;

⁵² Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA UU No. 5 Tahun 1960*, (Bandung : Alumni, 1995), Hlm. 131

- b. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidak benaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi;
- c. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia Peta Pendaftaran Tanahnya.
- d. Kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut bisa jadi karena adanya sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertipikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya menyertifikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertipikat ganda, karena sertipikat terdahulu ternyata belum dipetakan.

Maka secara umum sengketa tanah dapat juga timbul akibat faktor-faktor sebagai berikut:⁵³

1. Peraturan yang belum lengkap;
2. Ketidaksesuaian peraturan;
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
5. Data tanah yang keliru;
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan
7. sengketa tanah;
8. Transaksi tanah yang keliru;
9. Ulah pemohon hak atau;
10. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Salah satu bentuk pewarisan adalah melalui pemindahan hak atas tanah dimana seorang yang terdaftar namanya dalam alat bukti hak meninggal dunia, maka saat itu tentunya timbul pewarisan atas harta peninggalan pewaris, dengan kata lain, sejak saat itu maka para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Dalam hukum agraria, pemeliharaan data tanah dilakukan apabila terjadi

⁵³ <http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan> (diakses pada 30 september 2016, 00:05wib)

perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftar.⁵⁴

Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan : “Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan”. Sedangkan Ayat 1 berisi : “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar”.

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Dalam penerapan hukum waris, apabila seorang pewaris yang beragama selain Islam meninggal dunia, maka yang digunakan adalah sistem pewarisan berdasarkan Hukum Waris sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”).

Menurut KUHPerdata, prinsip dari pewarisan adalah:⁵⁵

1. Harta Waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian. (Pasal 830 KUHPerdata);
2. Adanya hubungan darah di antara pewaris dan ahli waris, kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris. (Pasal 832 KUHPerdata), dengan ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika pewaris meninggal dunia. Artinya, kalau mereka sudah bercerai pada saat pewaris meninggal dunia, maka suami/isteri tersebut bukan merupakan ahli waris dari pewaris.

Sebagai konsekuensi dan kedua hal tersebut maka, dapat diartikan bahwa dalam hal pemilik harta masih hidup, dia tidak dapat mewariskan apapun kepada ahli warisnya. Sehingga, dalam hal terjadi suatu pemberian atas suatu barang kepada keturunannya yang ditujukan agar keturunannya dapat memiliki hak atas barang tersebut setelah meninggal dunia (dalam bentuk hibah misalnya) maka hal

⁵⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit*, Hlm 491

⁵⁵ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4ecc7cf50640b/empat-golongan-ahli-waris-menurut-kuh-perdata> (diakses pada 28 september 2016, 23:35wib)

tersebut dianggap sebagai “Hibah Wasiat”. Sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru, sebagaimana A.P. Parlindungan mengatakan bahwa peralihan hak-hak tanah seluruhnya, dapat terjadi karena penyerahan, pewarisan, penggabungan, pencabutan hak, lelang.⁵⁶ Penyerahan ini dapat berwujud jual beli, hibah ataupun tukar menukar dan pewakafan. Pewarisan suatu hak terjadi jika yang mempunyai hak meninggal dunia. Peralihan karena wasiat, suatu lembaga yang berlaku di kalangan masyarakat yang tunduk kepada Hukum Perdata. Meskipun belum dilakukan pembagian terhadap harta warisan tersebut. Terkait hal itu status dan kedudukan sebagai ahli waris menjadi pemegang hak atas warisan.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan tersaji dalam buku tanah merupakan keadaan yang mutakhir.⁵⁷ Pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik dan data yuridis, hal tersebut juga dalam rangka yang sama yaitu memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan surat pernyataan ahli waris, penerima warisan wajib melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut, hal tersebut tercantum dalam Pasal 42 PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

1. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai sebidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai

⁵⁶ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999) Hlm. 18-19

⁵⁷ *Ibid.*, Hlm 504

warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dokumen-dokumen yang dimaksud antara lain berupa: surat kematian dari kantor kelurahan/camat setempat, surat keterangan ahli waris, dan sertipikat hak milik pewaris.
3. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
4. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
5. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru.

Berdasar uraian diatas, dapat diketahui bahwa secara otomatis telah terjadi pemindahan hak dari pewaris kepada ahli warisnya, perubahan yang akan timbul yaitu pada data yuridis dalam alas hak yang menjadi objek warisan. Guna mengubah data yuridis bidang tanah pada alat bukti haknya,

maka ahli waris yang sah dan berhak mendapatkan warisan tersebut wajib mendaftarkan perubahan data yuridis atas tanah dimaksud kepada kantor pertanahan Kabupaten/Kota.⁵⁸

Selain itu penggabungan warisan dapat terjadi jikalau hak atas suami isteri dan salah satu meninggal dunia maka jika salah satu daripadanya adalah ahli waris dapat mengajukan permohonan pencatatan hak atas namanya dengan melampirkan Surat Keterangan Kewarisan. Dan juga pencabutan hak dapat terjadi karena pembebasan Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya.⁵⁹

Hak Atas Tanah disini juga mencakup Hak Milik, yang dimaksud dengan “Hak Milik” adalah hak yang Turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. (pasal 20 UUPA).

Terkait hal diatas, maka sifat-sifat Hak Milik adalah:⁶⁰

- 1) Turun-temurun. Artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.
- 2) Terkuat. Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-Hak yang lain atas tanah.
- 3) Terpenuh. Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.
- 4) Dapat beralih dan dialihkan.
- 5) Dapat dibebani kredit dengan dibebani Hak Tanggungan.
- 6) Jangka waktu tidak terbatas.

⁵⁸ Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi*, (Bandung: cv. Mandar Maju, 2010), Hlm. 288

⁵⁹ A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Bandung: Alumni Cet.VI 1990), Hlm.23-24.

⁶⁰ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002) Hlm.5-6

Masalah yang berhubungan dengan tanah harus mendapat perhatian dan penanganan yang khusus dari pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Dan, apabila pengadilan dipilih oleh masyarakat sebagai lembaga untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi di antara mereka, maka pengadilan itu merupakan hukum yang mempunyai makna secara sosial.⁶¹

Karena simbol untuk hukum modern adalah kepastian hukum dimana setiap orang akan melihat fungsi hukum modern sebagai yang menghasilkan kepastian hukum. Dalam masyarakat yang awam dan masyarakat modern sangat membutuhkan adanya kepastian dalam berbagai interaksi antara para anggotanya. Kepastian hukum adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan dan menjadi publik.

Kepastian hukum itu adalah *Sircherkeit des Rechts Selbst* (kepastian tentang hukum itu sendiri), ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum :

- a. Bahwa hukum itu positif artinya bahwa ia adalah peraturan perundang-perundangan.
- b. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”.
- c. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping itu juga mudah dijalankan.
- d. Hukum positif itu boleh sering berubah-ubah.

Agar jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan terwujud, maka sangat diperlukan :⁶²

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

⁶¹ Mochamad Munir, *Penggunaan Pengadilan Negeri Sebagai Lembaga Untuk Menyelesaikan Sengketa Dalam Masyarakat*, (Surabaya: Disertasi Universitas Airlangga,1997) Hlm 57

⁶² Boedi Harsono, *Op.Cit*, Hlm 69

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto tujuan daripada pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a. Memberikan kepastian obyek. Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, hal ini diperlukan sebagai upaya menghindari sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang siapa berhak atasnya, siapa yang mempunyai dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga).
- b. Memberikan kepastian hak. Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya dan ada tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai, hal mana akan sangat berpengaruh terhadap nilai jual tanah.
- c. Memberikan kepastian subyek. Kepastian mengenai siapa yang mempunyai tanah tersebut diperlukan untuk mengetahui dengan siapa seseorang harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Diperlukan untuk mengetahui perlu tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.⁶³

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif. Kepastian hukum secara normatif merupakan suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan-raguan (multitafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak menimbulkan kekaburan norma.

⁶³ Djoko Prakoso, dan Budiman Adi Purwanto, Eksistensi Prona Sebagai Mekanisme Fungsi Agraria, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 1985), hal. 21

Realitas kehidupan ditengah-tengah masyarakat terdapat fakta bahwa masih banyak persoalan /sengketa tanah yang berawal dari belum terciptanya kepastian hukum atas sebidang tanah seperti masih adanya sengketa/perkara dibidang pertanahan sebagai akibat baik karena belum terdaftarnya hak atas tanah maupun diatas tanah yang sama terdapat sertipikat yang tumpang tindih, dalam artian setelah tanah itu bersertipikat ganda.

Terkait hal itu, berdasarkan Pasal 23 UUPA yang menyatakan bahwa : “Hak milik, demikian pula setiap alih hak, penghapusan dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”.

Hak milik atas tanah wajib didaftarkan, baik yang diperoleh karena permohonan maupun karena peralihan hak, begitupula dengan penghapusan dan pembebanan hak milik juga harus didaftarkan. Peralihan hak milik karena pewarisan merupakan suatu istilah yang dipakai untuk menyatakan perbuatan meneruskan harta kekayaan yang akan ditinggalkan pewaris atau perbuatan melakukan pembagian harta warisannya kepada ahli warisnya.⁶⁴

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA yang berisi :

“Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi : Pengukuran, Pemetaan dan Pembukuan tanah pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Ayat 1 menyatakan “Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan PP.”

Maka akibat hukum dari pendaftaran hak atas tanah berupa penerbitan surat tanda bukti (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yaitu sebagai:⁶⁵

1. Alat bukti kepemilikan atas tanah apabila ada sengketa terhadap tanah yang bersangkutan;
2. Jaminan pelunasan suatu hutang pada Bank, Pemerintah atau swasta.

⁶⁴ Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990), Hlm. 13

⁶⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), Hlm. 102

Terkait jatuhnya tanah kepada para ahli waris, maka terjadi pemilikan bersama tanah. Jika pewaris memiliki tanah tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris dan telah dibuatkan surat wasiat maka tanah tersebut telah menjadi milik masing-masing ahli waris. Untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil pewarisan, maka surat keterangan waris sangat diperlukan di samping sebagai dasar untuk pendaftaran tanahnya.

Terkait permasalahan peralihan hak atas tanah yang memiliki sertipikat ganda dijelaskan disini bahwa Sertipikat ganda adalah sertipikat yang dapat juga dijelaskan sebagai sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama.⁶⁶ Akibat hukum yang timbul adalah secara materiil/kebendaan hak dan kewajiban pewaris langsung beralih pada para ahli waris tersebut, tetapi ahli waris tersebut tidak dapat melakukan perbuatan hukum, juga dapat dilakukan tindakan berupa batal demi hukum yang berakibat perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Dapat dikatakan bahwa para ahli waris tersebut tidak mendapatkan kepastian hukum apabila peralihan hak atas tanah yang memiliki sertipikat ganda tersebut tidak segera diselesaikan permasalahannya di kantor pertanahan.

Saat memeriksa di kantor Badan Pertanahan Nasional, yang secara normatif, BPN adalah satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelolah bidang pertanahan, sesuai dengan Perpres Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan bahwa BPN melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional regional dan sektoral. Bahkan melalui Proses yang sama, Maka dengan menyerahkan berkas pendaftaran tanah yang diwariskan tersebut dengan membawa bukti-bukti sertipikat tanah asli yang telah sah diwariskan maka akan ditemukan letak kesalahan dari sebuah sertipikat ganda

⁶⁶ <https://books.google.co.id/books>. Sertipikat Overlapping, Hlm 26 (diakses pada 3 oktober 2016, 22:57wib)

tersebut, agar diatas tanah yang diwariskan tersebut hanya memiliki satu sertipikat yang sah secara hukum.

BPN juga memiliki mekanisme tertentu dalam menangani dan menyelesaikan perkara atau sengketa pertanahan dalam hal ini termasuk juga sengketa sertipikat ganda yaitu⁶⁷:

1. Sengketa tanah biasanya diketahui oleh BPN dari pengaduan.
2. Pengaduan ditindaklanjuti dengan mengidentifikasi masalah. Dipastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau tidak.
3. Jika memang kewenangannya, maka BPN meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan serta menentukan apakah pengaduan beralasan untuk diproses lebih lanjut.
4. Jika hasil penelitian perlu ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik administrasi serta yuridis, maka kepala kantor dapat mengambil langkah berupa pencegahan mutasi (status quo).
5. Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan beberapa unit kerja. Jika bersifat politis, sosial, dan ekonomis maka tim melibatkan institusi berupa DPR atau DPRD, departemen dalam negeri, pemerintah daerah terkait.
6. Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah dalam prakteknya, penyelesaian terhadap sengketa pertanahan bukan hanya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional tetapi juga bisa diselesaikan oleh lembaga Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara.

Sertipikat ganda bisa terjadi karena memang faktor Manusianya yaitu karena adanya :

a. Human error.

Adanya kesalahan dan ketidakhati-hatian yang disebabkan karena adanya kecerobohan atau ketidak telitian dalam menerbitkan sertipikat tanah dari petugas pendaftaran tanah. Artinya petugas kurang meneliti dengan seksama dokumen-dokumen yang ada, sedangkan dokumen-dokumen tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

⁶⁷ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, Oktober, 2012) Hlm 277

b. Itikad tidak baik dari pemohon.

Adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan menjadi haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi. Dalam hal ini tugas Badan Pertanahan Nasional hanya melakukan pengukuran berdasarkan penentuan batas yang ditunjukkan oleh pemohon yaitu dimana letak dan batas-batasnya dengan persetujuan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut.

Kedua hal tersebut dapat menyebabkan terjadinya tumpang tindih baik disengajamaupun tidak sengaja yang mengakibatkan terjadinya sertipikat ganda. Selain itu dengan terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah seseorang warga masyarakat maupun badan hukum oleh negara dan dengan diterbitkan tanda bukti kepemilikan berupa sertipikat hak atas tanah, negara akan memberikan jaminan keamanan terhadap pemilikan tanah serta agar dapat dimanfaatkan secara optimal. Sebaliknya terhadap tanah-tanah yang memiliki permasalahan seperti memiliki sertipikat *overlapping* maka negara tidak menjamin kepastian hukum dan haknya bagi pemilik atau yang menguasainya.

Terkait Dampak terjadinya Sertipikat Ganda bisa sangat buruk, diantara lain Sertipikat ganda menimbulkan beberapa dampak sebagai berikut :⁶⁸

1. Terjadi sengketa hak atas tanah.

Sengketa pertanahan yang diakibatkan karena sertipikat ganda sangat banyak dari hanya sekedar sampai tahap musyawarah di tingkat desa sampai pada tahap proses di Pengadilan bahkan ada yang sampai mahkamah Agung. Sering kali Pihak Badan pertanahan nasional menutup mata terhadap kasus tersebut dan mengembalikan/menumpahkan kesalahan kepada pihak pemilik tanah karena pada saat mengajukan permohonan sudah membuat pernyataan tanhnya belum bersertipikat. Mestinya Pihak BPN yang seharusnya tahu tanah tersebut sudah atau belum bersertipikat, dan fungsi identifikasi bidang tanah yang dilakukan oleh petugas pengumpul data yuridis dan data fisik serta panitia A

⁶⁸ www.hukumonline.com/sengketa-tanah (diakses pada 30 september 2016, 00:25wib)

pada Kantor Pertanahan yang harusnya ikut bertanggung jawab terhadap fenomena sertipikat ganda tersebut.

2. Menimbulkan keresahan kepada masyarakat.

Masyarakat yang bersengketa seringkali berbuat anarkhis sehingga menimbulkan kerusuhan massa dan permusuhan yang berlarut-larut.

3. Menimbulkan image tidak baik terhadap lembaga BPN sebagai lembaga dengan administrasi yang buruk.

Badan pertanahan nasional seharusnya menjadi penjaga gawang mengenai permasalahan pertanahan di Indonesia akan tetapi malah menimbulkan permasalahan baru dengan menerbitkan sertipikat ganda akibat adanya ketidakberesan tata administrasi pertanahan.

4. Menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah.

BPN harus bertanggung jawab atas tumpang tindihnya sertipikat. Secara prosedural BPN berkewajiban untuk melakukan penelitian ketika diketahui terdapat masalah/ tumpang tindih dalam penerbitan sertipikat. Beberapa hal yang diteliti oleh BPN diantaranya ialah data fisik dan data yuridis yang dalam pelaksanaannya biasanya dilakukan oleh suatu panitia yang dibentuk BPN. Setelah semua penelitian dilakukan, maka BPN berkewajiban untuk membatalkan salah satunya dan mengumumkannya kepada publik.

Seharusnya sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti pemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin disebut kuat apabila ada dua sertipikat yang obyek tanahnya sama, manakah yang dianggap kuat yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Karena berdasarkan hak kepemilikan atas tanah tersebut, maka perorangan dan badan-badan hukum dimungkinkan menguasai dan menggunakan tanah untuk memenuhi kebutuhannya masing-masing, baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan usahanya, dan UUPA menyediakan bermacam-macam hak atas tanah sebagai landasan hukum untuk penguasaan dan penggunaan tanah yang diperlukan.⁶⁹

⁶⁹ Sunario Basuki, *op. cit.* Hlm. 11.

3.2 Wujud Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris jika Tanah tersebut memiliki Sertipikat Ganda

Perlindungan hukum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada subjek hukum dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan pada tahap penyelidikan, penuntutan, dan atas pemeriksaan di sidang pengadilan. Perlindungan hukum juga merupakan suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif/pencegahan maupun yang bersifat represif/menekan, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Pada perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.⁷⁰

Kemudian dijelaskan di dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa:

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Guna menjaga jangan sampai terjadi sengketa maka perlu diadakan pendaftaran tanah. Pemerintahpun telah menetapkannya pada pasal 19 UUPA yang pada ayat (1) nya menyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

⁷⁰ <http://www.suduthukum.com/2016/09/konsep-perlindungan-hukum.html> (diakses pada 30 september 2016, 00:50wib)

Selanjutnya pada ayat (2) nya memberikan rincian bahwa pendaftaran tanah yang disebut pada ayat (1) tersebut meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.
- d. Dengan demikian, maka kita dapat mengetahui bahwa pendaftaran tanah adalah perlu demi terciptanya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Dalam pelaksanaan pendaftaran ini, pemerintah akan melaksanakan secara sederhana dan mudah dimengerti dan secara berangsur-angsur. Konsepsi logis dari semua itu adalah ayat 2 c pasal 19 UUPA yaitu :

“akan diberikan tanda bukti hak/surat bukti hak, di mana surat-surat bukti hak tersebut akan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi pokok sebenarnya dari pendaftaran tanah.”

Sehingga dengan segera mendaftarkan tanah yang diwariskan tersebut, kemungkinan untuk oknum bermain dalam pembuatan sertipikat ini menjadi hilang. Seperti inilah yang dapat disebut sebagai satu bidang tanah yang diuraikan dengan dua sertipikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini seperti disebutkan diatas adalah “Sertipikat Tumpang Tindih (*overlapping*)”.⁷¹

Maka dengan pengeluaran sertipikat ini, menandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan. Hanya saja, dalam praktek, penerbitan sertipikat tanah masih dapat dipertanyakan keefektifannya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum, apakah sertipikat benar-benar melindungi hak (subyek) atau tanahnya (obyek) atau hanya bukti fisik sertipikatnya saja, karena sering terjadi ketika dibawa ke pengadilan, dapat saja diakui secara formal sertipikatnya, tetapi tidak melindungi subyek dan obyeknya. Peradilan Tata Usaha Negara dapat saja menolak menyatakan untuk membatalkan sertipikat tanah, tetapi peradilan umum menyatakan orang yang terdaftar namanya dalam sertipikat tidak berhak atas tanah yang disengketakan.

⁷¹ <http://www.komisiinformasi.go.id/news/view/kip-tangani-sengketa-informasi-pertanahan> (diakses pada 30 september, 00:30wib)

Terkait dengan pengadilan yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya. Namun di dalam Ketentuan Pasal 32 ayat (1) peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Oleh karena itu, dilakukanlah pendaftaran tanah.

Kemudian disetiap perbuatan hukum pastilah terdapat Asas. Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah dimana terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Pada pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Sejalan dengan asas yang terkandung dalam Pendaftaran Tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan :⁷²

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

⁷² Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), Hlm. 164

Jadi jelaslah sebenarnya bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris, demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah dan untuk mencegah sengketa jika sewaktu-waktu ada seseorang yang mengaku memiliki sertipikat yang sama dengan yang dimiliki oleh ahli waris, juga agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu: Beralih yang Artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertipikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertipikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya. Begitu juga dengan yang dimaksud Peralihan hak atas tanah adalah bagian dari sebuah perjanjian yang tidak bisa dilangsungkan apabila perjanjian tersebut dibuat karena suatu sebab yang palsu/terlarang karena tidak mempunyai kekuatan hukum.

Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dapat disimpulkan bahwa PP Pendaftaran Tanah menganut sistem publikasi negatif. pada sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. sistem publikasi negatif berarti sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat, bukan bersifat mutlak. sehingga data fisik dan data yuridis yang terdapat di sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus

diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.⁷³

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan yang terjadi kemudian. Para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan.⁷⁴ Perubahan pada data fisik dapat terjadi apabila luas tanahnya berubah, yaitu apabila terjadi pemisahan atau pemecahan satu bidang tanah yang bersangkutan dipecah atau dipisah menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan satuan bidang tanah baru dengan status yang sama dengan bidang tanah semula dan penggabungan bidang-bidang tanah yang berbatasan menjadi satu bidang tanah yang baru.

Perubahan tersebut diikuti dengan pencatatannya pada peta pendaftaran dan pembuatan surat ukur yang baru. Perubahan pada data yuridis terjadi bisa mengenai haknya dan pemegang/subyek haknya. Perubahan mengenai haknya dapat terjadi karena berakhirnya jangka waktu berlakunya, dicabut atau dibebani hak lain. Sedangkan perubahan karena subyek hak dapat terjadi karena pewarisan, pemindahan hak atau penggantian nama. Perubahan tersebut dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.⁷⁵

Ada beberapa jenis sertipikat yang tidak termasuk dalam kategori sertipikat ganda, yaitu :⁷⁶

- a. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang hilang
- b. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang rusak
- c. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang dibatalkan
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik maupun di atas Hak Pengelolaan, karena menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal yang dimaksud memang dimungkinkan.

⁷³ Urip Santono, *Op.Cit*, Hlm. 45

⁷⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal.460-461.

⁷⁵ *Ibid*, hal. 79-80.

⁷⁶ Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*, Hlm.140

Hal ini disebabkan karena sertifikat-sertifikat dimaksud di atas telah dinyatakan dan tidak berlaku sebagai tanda bukti. Sertifikat ganda adalah dua buah sertifikat atau lebih dimana obyek tanahnya sebagian atau seluruhnya sama, tetapi data subyeknya bisa sama atau bisa juga berlainan. Hal semacam ini disebut pula “Sertifikat Tumpang Tindih (*overlapping*)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.⁷⁷

Guna menghindari kemungkinan terburuk, alangkah baiknya apabila kita melihat dari tujuan pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 maka status kepemilikan hak atas tanah bagi warga Negara Indonesia akan terjamin dan akan tercipta suatu kepastian baik mengenai, subjeknya, objeknya maupun hak yang melekat di atasnya termasuk dalam hal ini peralihan hak atas tanah.

Kantor Pertanahan harus senantiasa melakukan pemutakhiran data tanah agar tidak terjadi tumpang tindih dalam pemberian haknya atau pendaftaran haknya yang dapat menimbulkan masalah hukum yaitu sengketa/perkara yang disebabkan oleh adanya sertifikat ganda atau sertifikat palsu. Sebagaimana dijelaskan pada ketentuan pasal ayat (1) Peraturan pemerintah no.24 tahun 1997 yaitu :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah no.24 Tahun 1997 yang isinya : “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”,

⁷⁷ *Ibid.*, Hlm. 139

Maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif yang artinya digunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun, dan sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti yang mutlak.⁷⁸ Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Begitu pula di dalam perbuatan hukum hak atas tanah, terdapat asas *Nemo Plus Juris* yang dikenal disamping asas itikad baik, yaitu asas yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya, dan asas ini berarti orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang yang sah menurut hukum.⁷⁹ Sedangkan asas ini dalam hukum pertanahan mempunyai daya kerja untuk memberikan kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan.

Penerapan asas ini berarti memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya sehingga selalu terbuka kemungkinan untuk mengadakan gugatan bagi pihak yang merasa memiliki dan dapat membuktikan kepemilikannya kepada pihak lain yang meskipun namanya telah terdaftar dalam daftar umum yang terdapat di Kantor Pertanahan. Namun BPN bukannya tutup mata dalam menyelesaikan permasalahan sertipikat ganda ini. Melalui proses mediasi, BPN mencoba mencari jalan keluar dan menyelesaikan setiap permasalahan sertipikat ganda yang muncul.

Namun terkadang karena Alasan praktis Masyarakat enggan dengan prosedur yang berbelit-belit mengenai pendaftaran peralihan hak karena jual beli, hibah, waris, pemecahan sertipikat ataupun penggabungan sertipikat, serta penerbitan kembali sertipikat karena hilang, sehingga masyarakat memilih jalan pintas dengan melaksanakan pendaftaran sertipikat pertama kali, memang diakui

⁷⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Hlm. 118

⁷⁹ *Ibid.*, Hlm. 117

pendaftaran sertipikat pertama kali lebih mudah, lebih murah, persyaratan lebih mudah karena hanya dengan melampirkan Fotocopy KTP dan SPPT PBB tidak mencari penjual, ahli waris ataupun penghibah yang kebanyakan mereka sudah tidak tahu rimbanya.

Padahal BPN juga mengizinkan pada pihak yang besengketa untuk membawa permasalahan sertipikat ganda ke pengadilan negeri jika tidak terdapat titik temu dalam proses mediasi. Tetapi asas *Nemo Plus Juris* merupakan asas dimana seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya dan akibat dari pelanggaran tersebut adalah batal demi hukum.⁸⁰

Penyelesaian sengketa tanah yang bersertipikat ganda, dapat dilakukan melalui pengadilan dan di luar pengadilan (negosiasi, mediasi, paksaan, penghindaran, membiarkan saja, dan penyelesaian khusus). Pada saat ini, kebanyakan sengketa pertanahan dalam hal ini sertipikat ganda diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:⁸¹

1. Penyelesaian secara langsung oleh pihak dengan musyawarah.

Dasar musyawarah untuk mufakat tersirat dalam pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan dalam UUD 1945. Musyawarah dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Mediator biasanya dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh misalnya Kepala Desa/Lurah, ketua adat serta pastinya Badan Pertanahan Nasional. Saat penyelesaian sengketa pertanahan lewat musyawarah, satu syaratnya adalah bahwa sengketa tersebut bukan berupa penentuan tentang kepemilikan atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa, dan diantara pihak bersengketa memiliki kekebaratan yang cukup erat serta masih menganut hukum adat setempat.

2. Melalui arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa

⁸⁰ <http://www.jurnalhukum.com/sistem-publikasi-dalam-pendaftaran-tanah/> (diakses pada 30 september 2016, 00:47wib)

⁸¹ Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), Hlm 9

Arbitrase adalah penyelesaian perkara oleh seorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat berdasarkan kesepakatan/ persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Persyaratan utama yang harus dilakukan untuk dapat mempergunakan arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah adanya kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak. Jika telah tertulis suatu klausula arbitrase dalam kontrak atau suatu perjanjian arbitrase, dan pihak lain menghendaki menyelesaikan masalah hukumnya ke pengadilan, maka proses pengadilan harus ditunda sampai proses arbitrase tersebut diselesaikan dalam lembaga arbitrase. Dengan demikian pengadilan harus dan wajib mengakui serta menghormati wewenang dan fungsi arbiter.

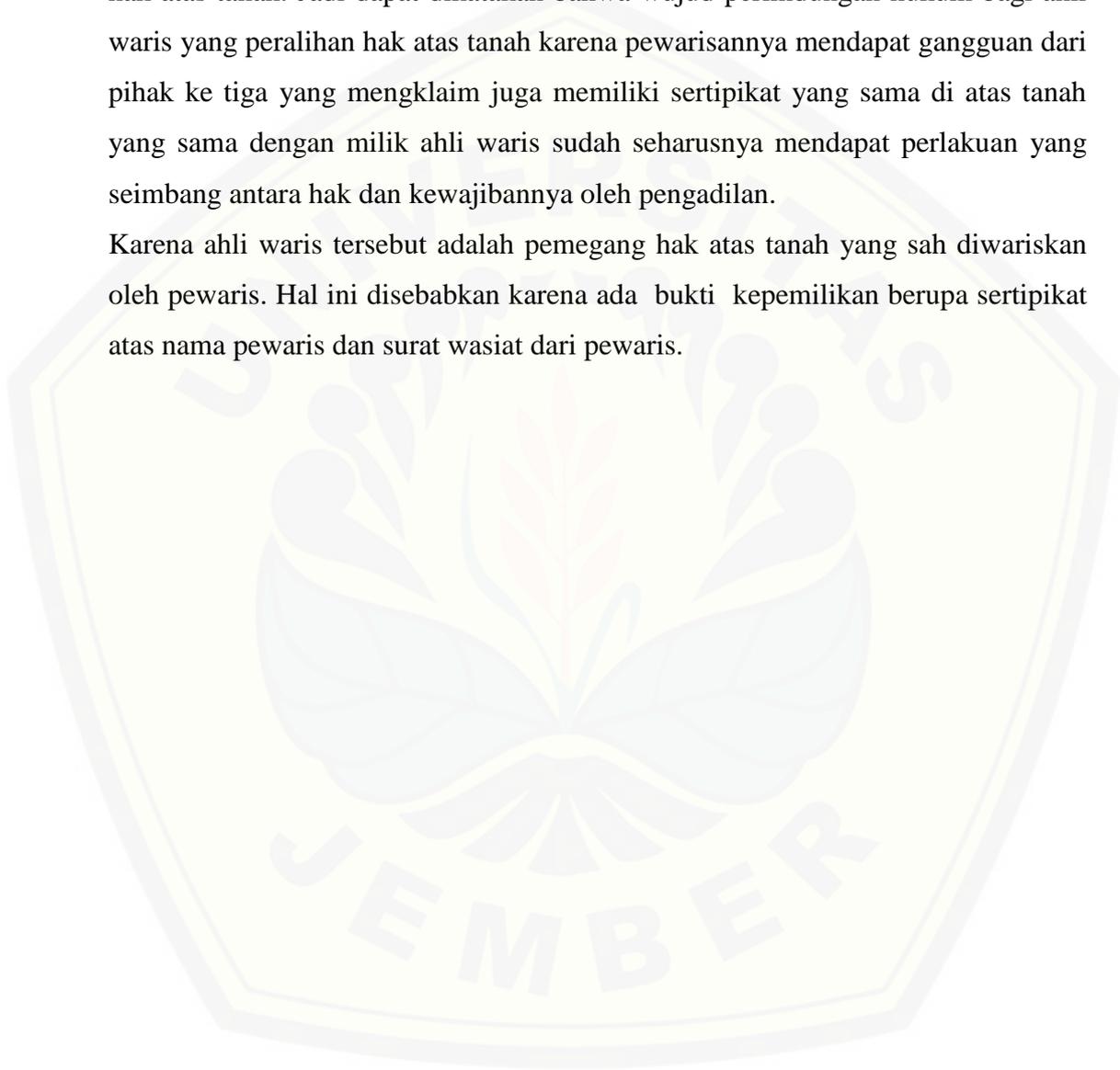
3. Penyelesaian sengketa melalui badan peradilan.

Sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia, pada umumnya penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait sengketa kepemilikan diserahkan ke peradilan umum, terhadap sengketa keputusan Badan Pertanahan Nasional melalui Peradilan Tata Usaha Negara dan sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama. Penyelesaian melalui pengadilan ada beberapa kemungkinan, hal tersebut bergantung kepada kesalahan atau cacat pada sertipikat ganda tersebut dan kemauan para pihak. Semua jalur penyelesaian sengketa tersebut, akan bermuara pada pembatalan sertipikat tanah.

Masyarakat khususnya bagi ahli waris atas tanah yang ternyata terdapat sertipikat gandanya, idealnya mendapatkan wujud Perlindungan hukum Preventif yang artinya adalah pencegahan, karena hukum ini merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadi pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Perlindungan hukum preventif itu hendaknya harus mempunyai kejelasan, kesesuaian antara jenis dan materi muatan, keseimbangan, keserasian dan keselarasan.

Terkait itulah wujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanahnya ternyata memiliki sertipikat ganda, pada dasarnya tetap mendapat perlindungan hukum karena secara materiil atau kebendaan hak dan kewajiban pewaris langsung beralih pada ahli waris yang sah sebagai pemegang hak atas tanah. Jadi dapat dikatakan bahwa wujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena pewarisannya mendapat gangguan dari pihak ke tiga yang mengklaim juga memiliki sertipikat yang sama di atas tanah yang sama dengan milik ahli waris sudah seharusnya mendapat perlakuan yang seimbang antara hak dan kewajibannya oleh pengadilan.

Karena ahli waris tersebut adalah pemegang hak atas tanah yang sah diwariskan oleh pewaris. Hal ini disebabkan karena ada bukti kepemilikan berupa sertipikat atas nama pewaris dan surat wasiat dari pewaris.



BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Akibat Hukum peralihan hak atas tanah bagi ahli waris jika tanah tersebut memiliki sertipikat ganda adalah secara materiil/kebendaan hak dan kewajiban pewaris langsung beralih pada para ahli waris tersebut, tetapi ahli waris tersebut tidak dapat melakukan perbuatan hukum, juga dapat dilakukan tindakan berupa batal demi hukum yang berakibat perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Dapat dikatakan bahwa para ahli waris tersebut tidak mendapatkan kepastian hukum apabila peralihan hak atas tanah yang memiliki sertipikat ganda tersebut tidak segera diselesaikan permasalahannya di kantor pertanahan.
2. Wujud perlindungan hukum bagi ahli waris jika tanah memiliki sertipikat ganda adalah pada dasarnya tetap mendapat perlindungan hukum karena secara materiil/kebendaan hak dan kewajiban pewaris langsung beralih pada ahli waris yang sah sebagai pemegang hak atas tanah. Bentuk Perlindungan Hukum kepada Ahli waris terhadap peralihan hak atas tanah yang memiliki sertipikat ganda adalah dengan adanya Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Jadi dapat dikatakan bahwa wujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena pewarisannya mendapat gangguan dari pihak ke tiga sudah seharusnya mendapat perlakuan yang seimbang antara hak dan kewajibannya oleh pengadilan. Sebab ahli waris tersebut adalah pemegang hak atas tanah yang sah diwariskan oleh pewaris. Hal ini disebabkan karena ada bukti kepemilikan berupa sertipikat atas nama pewaris dan surat wasiat dari pewaris.

- a. Secara Preventif → Pencegahannya adalah apabila dari sisi para pihaknya maka harus memeriksa sertipikat terlebih dahulu di kantor pertanahan setempat sebelum melakukan tindakan diatas tanah tersebut semisal menghibahkan, menyewakan, menjual, atau mewariskan, dan selalu melaksanakan prosedur pendaftaran tanah yang benar agar data yang terekam pada BPN selalu yang terbaru agar upaya-upaya dari oknum yang akan melakukan kecurangan dapat dicegah. Dan untuk menjaga jangan sampai terjadi sengketa maka perlu diadakan pendaftaran tanah. Pemerintahpun telah menetapkannya pada pasal 19 UUPA yang pada ayat (1) nya menyatakan bahwa: Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Secara Represif → Penanggulangannya bisa melalui jalur gugatan/litigasi atau melalui jalur non litigasi. Jika melalui jalur gugatan maka pihak yang merasa dirugikan harus segera mengajukan gugatan ke pengadilan negeri berdasarkan kompetensi relatifnya, berdasarkan tempat tinggal/domisili hukum yang ditunjuk didalam perjanjian, gugatan tersebut harus diajukan secara tertulis, ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya dan ditujukan kepada ketua pengadilan negeri, untuk mendaftarkan gugatan tersebut dapat dilakukan di kantor kepaniteraan pengadilan negeri setempat. Jika melalui jalur non litigasi maka bisa dengan cara mediasi, yaitu dengan cara mengajukan mediasi pada pihak BPN untuk memblokir sertipikat yang digandakan. Apabila telah terjadi suatu sengketa yang diakibatkan oleh sertipikat ganda bisa juga menggunakan cara negosiasi, yaitu menyelesaikannya dengan cara para pihak saling berkompromi/tawar menawar untuk mencapai kesepakatan yang *win-win solution* agar sengketa tanah yang diakibatkan oleh sertipikat ganda tersebutbisa diakhiri dengan baik. Begitu juga dengan mediasi, yaitu dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan berfungsi sebagai penengah yang bisa memberikan saran-saran sugestif untuk dapat mengakhiri sengketa dari pihak yang berperkara.

SARAN

Berdasarkan hasil penulisan skripsi ini, maka terdapat beberapa hal yang seharusnya menjadi perhatian oleh Ahli waris, Masyarakat, Notaris, Pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional , diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Kepada pihak Ahli waris dan masyarakat yang mengalami kasus sertipikat ganda, maka wajib untuk proaktif sejak awal dengan mendaftarkan tanahnya di kantor pertanahan setempat agar tanah yang dimiliki tetap mempunyai data yang terbaru di database BPN sehingga kemungkinan - kemungkinan adanya kecurangan oknum yang bermain demi keuntungan individu atau kelompok dapat tereduksi apabila masyarakatnya sudah melakukan prosedural pendaftaran tanah dengan benar.
2. Kepada pihak notaris juga dapat menghindarkan kliennya dari kasus sertipikat ganda dengan cara sebelum melakukan akad entah itu jual beli atau pewarisan, selalu memastikan bahwa surat yang akan dilakukan akad adalah aman dan jauh dari sengketa, tidak dalam proses jaminan ke pihak lain serta bukan dalam konflik atau perebutan ahli waris.
3. Kepada pihak Pemerintah termasuk didalamnya yaitu Badan Pertanahan Nasional, maka BPN selaku lembaga yang mempunyai wewenang atas pensertipikatan suatu tanah harus segera membatalkan atau mencabut sertipikat jika terjadi tumpang tindih/overlapping di atas tanah yang sama. Kepala BPN juga seharusnya melakukan pemblokiran sertipikat pengganti yang diterbitkan tanpa melalui seluruh ahli waris yang bersangkutan. Kantor pertanahan setempat juga harus segera mengambil keputusan apabila ada tanah yang bersertipikat ganda, mereka harus memiliki peta pendaftaran tanah atau memiliki basis data pendaftaran tanah yang termutakhir dan harus selalu diperbaharui setiap saat sehingga tidak akan muncul lagi sebidang tanah yang memiliki sertipikat ganda. Kalaupun terjadi setidaknya BPN sudah mempunyai data yang absolut dan akurat yang akan dengan mudah diketahui dari sistim komputerisasi BPN yang modern dan mencakup seluruh peta pendaftaran tanah didaerah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA**Buku**

- Arie S. Hutagalung. 2005. *Perlindungan Pemilikan Tanah dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional, Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Darwin Ginting. 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika
- Eman Suparman. 2011. *Hukum Waris Indonesia*, Bandung: PT Refika Aditama
- Henny Tanuwidjaja. 2012. *Hukum Waris Menurut BW*. Bandung: PT Refika Aditama
- H.F.A. Vollmar. 1983. *Pengantar Studi Hukum Perdata*. Jakarta: CV. Rajwali
- Irawan Soerodjo. 2002. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Penerbit Arkola.
- Irene Eka Sihombing. 2005. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta: Universitas Trisakti.
- Irma Devita Purnamasari. 2012. *Kiat Cerdas Mudah dan Bijak Dalam Memahami Hukum Waris*, Jakarta: Kaifa.
- J. Satrio. 1999. *Hukum Waris*. Bandung: Alumni.
- Jimmy Joses Sembiring. 2011. *Cara Menyelesaikan Sengketa Diluar Pengadilan*, Jakarta: Visimedia.
- Loebby Loqman. 1996. *Laporan Akhir Analisis dan Evaluasi Hukum Tentang Penanggulangan dan Penyelesaian Sertipikat Bermasalah*, Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Jakarta : Mandar Maju.
- Peter Mahmud Marzuki. 2006. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Peter Mahmud Marzuki. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

R.Soetojo Prawirohamidjojo. 2000. *Hukum Waris Kodifikasi*. Surabaya: Airlangga University Press

Sunario Basuki. 1999. *Ketentuan Hukum Tanah Nasional (HTN) yang Menjadi Dasar dan Landasan Hukum Pemilikan dan Penguasaan Tanah*, Depok: Diktat Mata Kuliah Hukum Agraria

Sunario Basuki. 1995. *Garis Besar Hukum Tanah Indonesia Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah*, Jakarta: Program Spesialis Notariat FHUI

Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah. 2006. *Hukum Kewarisan Perdata Barat. Pewarisan Menurut Undang-Undang*, cet.ke-2. Jakarta: Kencana

Peraturan Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria(UUPA)

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Internet

<http://makassar.tribunnews.com/2015/05/04/ahli-waris-ini-kecewa-bpn-pinrang-terbitkan-sertifikat-ganda> (diakses pada 7 maret 2016, 09:37wib)

<http://kbbi.web.id/sertipikat> (diakses 7 maret 2016, 09:36wib)

<https://www.statushukum.com/pengertian-hukum-waris> (diakses 7 maret 2016, 09:45wib)

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3356> (diakses 7 september 2016, 23:55wib)

<http://site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/pelayanan-pemeliharaan-data-pendaftaran-tanah/perubahan-hak-atas-tanah.aspx> (diakses 8 september 2016, 01:40wib)

Tribun Timur Senin, 26 Desember 2016 Cari Network f t g+ r Login

Home News Bisnis PSM Super Ball Sport Kampus Lifestyle Citizen Reporter Public Services Opini Epaper Lainnya

Sertifikat Ganda

Selasa, 12 Mei 2015 22:26



Laporan Wartawan Tribun Timur, Mulyadi

TRIBUN-TIMUR.COM, PINRANG - DPRD Kabupaten Pinrang mempertemukan Badan Pertanahan Negara Kabupaten (BPN) Pinrang dengan pengurus LSM Lapanrita Center, terkait penerbitan sertifikat ganda yang diterbitkan lembaga pertanahan tersebut, di ruang Komisi II, Selasa (12/5/2015).

Ketua Komisi II Andi Pallawagau Kerrang mengatakan, kisruh penerbitan sertifikat ganda difasilitasi pihaknya untuk menemukan titik terang agar warga yang merasa dirugikan mendapat penjelasan dari pihak terkait.

Rukman Aliata, anggota dewan lainnya mengaku menyayangkan penerbitan sertifikat ganda yang hanya berdasar dari permohonan dari salah satu ahli waris, tanpa melakukan klarifikasi terlebih dahulu dengan ahli waris lainnya.

"Mestinya dicek dulu sebelum diterbitkan. Karena bisa saja, hal itu merugikan masyarakat," jelasnya.

Karena tidak menemukan titik terang, DPRD kembali menjadwalkan hearing lanjutan dengan BPN untuk membahas penerbitan sertifikat ganda tersebut.(*)





berita POPULER

- Terungkap, Sosok Gadis Cantik Berhijab Dipangku Artis dan Anggota DPR Jamal Mirdad**
5 jam lalu
- Ngeri! Lihat Detik-detik 'Boy Anak Jalanan' atau Stefan William Tewas Digilas Truk**
2 jam lalu
- Jeneponto Kian Retak, Bupati vs Wakil**
8 jam lalu
- Usai Dirampok, Warga Mallawa Maros Tewas Ditikam**
7 jam lalu
- Sopir Truk Mati Mendadak di Tanjakan, Mobil Ketua KPU Bone Hancur**
6 jam lalu

Tribun Timur Kabupaten Pinrang Senin, 26 Desember 2016 [Network](#) [f](#) [t](#) [g+](#) [r](#) [Login](#)

[Home](#) [News](#) [Bisnis](#) [PSM](#) [Super Ball](#) [Sport](#) [Kampus](#) [Lifestyle](#) [Citizen Reporter](#) [Public Services](#) [Opini](#) [Epaper](#) [Lainnya](#)

Home » Suisel

Ahli Waris Ini Kecewa, BPN Pinrang Terbitkan Sertifikat Ganda

Senin, 4 Mei 2015 20:48

Laporan Wartawan Tribun Timur, Mulyadi

TRIBUN-TIMUR.COM, PINRANG -Salah seorang anak ahli waris Asni Ali Wenna kecewa karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pinrang yang menerbitkan sertifikat ganda atas kepemilikan tanah.

Ia menjelaskan, tanah tersebut milik nenek (ibu dari ayah Asni Ali Wenna), dan masih memiliki sertifikat asli (pertama) dengan nomor hak milik 01623 yang terbit pada tanggal 20 Maret 1985 atas nama Subaeda dengan luas 178 m2 yang berlokasi di lingkungan Garessi Kelurahan Sawitto Kecamatan Sawitto Kabupaten Pinrang.

Tanah ini kemudian dilaporkan oleh salah seorang yang mengaku ahli waris bernama Abbas dengan menyampaikan keterangan sertifikat tersebut hilang.

Terkait hal tersebut, Asni mengatakan, dikejutkan dengan terbitnya sertifikat ganda yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pinrang, per tanggal 14 April 2015 dengan nomor hak milik 01623 dan atas nama hak milik yang sama (Subaeda).

Ia menambahkan hal ini yang membuat pertanyaaan hari

INSTANT BUSINESS INSURANCE QUOTES.
Coverage in 24 hours.

Get Free Quotes

insureon

[f](#)
[t](#)
[g+](#)
[p](#)
[share](#)

Pemerintah Kota Parepare

berita POPULER

Terungkap, Sosok Gadis Cantik Berhijab Dipangku Artis dan Anggota DPR Jamal Mirdad
5 jam lalu

Ngeri! Lihat Detik-detik 'Boy Anak Jalanan' atau Stefan William Tewas Digilas Truk
2 jam lalu

Jenepono Kian Retak, Bupati vs Wakil
8 jam lalu

Usai Dirampok, Warga Mallowa Maros Tewas Ditikam
7 jam lalu

Sopir Truk Mati Mendadak di Tanjakan, Mobil Ketua KPU Bone Hancur
6 jam lalu

The screenshot shows a news article on the Tribun Timur website. The article is titled "terbitnya sertifikat ganda yang dipertanyakan Pinrang". The main text discusses the issuance of double land certificates (sertifikat ganda) and the concerns of the public. It mentions that such certificates can be issued without confirmation from other heirs, and that some witnesses feel they have never been summoned. The article also quotes Harmoko, a land official, who says that the issuance of such certificates should be considered a request for replacement, and that it will cause new problems. It further states that based on the regulations, the issuance of new certificates must be through a procedure on behalf of the owner, even with the consent of all heirs, and not just one party. A land official from Pinrang is also quoted, saying that if there are new certificates, the old ones become void. Finally, the article mentions that the head of the Pinrang BPN, Rusman, when asked for clarification, refused to meet and hid behind the media questions at his office.

Key elements of the screenshot include:

- Header:** Tribun Timur logo, date (Senin, 26 Desember 2016), search bar, and navigation menu (Home, News, Bisnis, PSM, Super Ball, Sport, Kampus, Lifestyle, Citizen Reporter, Public Services, Opini, Epaper, Lainnya).
- Article Content:**
 - Section Header:** "INSTANT BUSINESS INSURANCE QUOTES. Coverage in 24 hours."
 - Image:** A woman in a red jacket.
 - Text:** "la mengungkapkan hal ini yang membuat pertanyaan bagi ahli waris lainnya, ternyata sertifikat ganda dapat diterbitkan tanpa mengkonfirmasi dengan para ahli waris lainnya, ditambah lagi, salah seorang saksi yang dimintai tanda tangannya merasa tidak pernah disodorkan apalagi menandatangani sebagai saksi yang berada di sebelah utara dari lokasi tanah yang dimaksud."
 - Text:** "Sementara salah seorang pemerhati, Harmoko mengatakan, harusnya pertanahan mempertimbangkan permohonan pengganti sertifikat tersebut, mengingat dampak yang ditimbulkan akan membuat masalah baru."
 - Text:** "Berdasarkan ketentuan pembuatan sertifikat tanah baru harus melalui prosedur atas nama pemilik, ataupun persetujuan seluruh pihak ahli waris sedangkan ini tidak, hanya melalui satu pihak saja," ujarnya."
 - Text:** "Pihak BPN sendiri saat dimintai jawabannya terkait hal ini mengatakan jika ada sertifikat baru, maka sertifikat yang lama hangus."
 - Text:** "Kalau terbit yang baru berarti yang lama hangus," kata salah staf Pertanahan Pinrang yang tak mau disebutkan namanya."
 - Text:** "Sementara, Kepala BPN Pinrang, Rusman, ketika berusaha dimintai keterangan terkait hal ini menolak bertemu, dan memilih sembunyi dari pertanyaan awak media yang datang di kantornya. (*)"
- Right Sidebar:**
 - Facebook share button.
 - Twitter share button.
 - Google+ share button.
 - Pinterest share button.
 - Share icon.
 - YouTube Ad: "Start Advertising on YouTube".
 - Tribun JualBeli section with "Prev" and "Next" buttons.
 - Promo Akhir Tahun Smartphone Oppo F1s 4G 32GB New Harga 27 detik lalu - Kalimantan Timur.
 - Promo Akhir Tahun Oppo F1 Plus 64GB 4G New Harga Murah 2 menit lalu - Kalimantan Selatan.
 - Xiaomi Mi Max Gold 32GB Ram 3GB Second 4G Bergaransi 10 menit lalu - DKI Jakarta.
 - Search bar: "Cari barang/jasa".
 - Button: "Pasang iklan".
 - World of Tanks advertisement.

Tribun Timur Senin, 26 Desember 2016 [Network](#) [f](#) [t](#) [g+](#) [r](#) [Login](#)

[Home](#) [News](#) [Bisnis](#) [PSM](#) [Super Ball](#) [Sport](#) [Kampus](#) [Lifestyle](#) [Citizen Reporter](#) [Public Services](#) [Opini](#) [Epaper](#) [Lainnya](#)

Kepala BPN Pinrang Akui Penerbitan Sertifikat Ganda Sesuai Prosedur

Rabu, 13 Mei 2015 17:24

BADAN PERTANAHAN NASIONAL **Laporan Tribun Timur, Mulyadi**

PINRANG, TRIBUN-TIMUR.COM - Kepala BPN N Rusman B. Rabu (13/5/2015) bersikukuh jika penerbitan sertifikat ganda yang dilakukan pihaknya, sesuai aturan.

"Kami terbitkan sertifikat ganda itu karena adanya permohonan dari warga yang mengaku kehilangan sertifikat. Atas dasar permohonan itulah kami terbitkan sertifikat pengganti," jelasnya

Direktur Lapanrita Center Abd Rasyid Panrita mengatakan, penerbitan sertifikat ganda yang dilakukan BPN bisa menjadi pemicu sengketa warga. Sikap BPN, dinilainya sangat meresahkan.

"Kan aneh ketika BPN menerbitkan sertifikat pengganti sementara pemilik tidak pernah mengajukan pengganti sertifikat. Apalagi sertifikat asli masih dimiliki warga," ujarnya.

Karena tidak menemukan titik terang, DPRD kembali menjadwalkan hearing lanjutan dengan BPN untuk membahas penerbitan sertifikat ganda tersebut.*

Ikuti kami di [f](#) [t](#) [g+](#) [i](#)



berita POPULER

Terungkap, Sosok Gadis Cantik Berhijab Dipangku Artis dan Anggota DPR Jamal Mirdad
6 jam lalu

Ngeri! Lihat Detik-detik 'Boy Anak Jalanan' atau Stefan William Tewas Digilas Truk
2 jam lalu

Jeneponto Kian Retak, Bupati vs Wakil
8 jam lalu

Usai Dirampok, Warga Mallowa Maros Tewas Ditikam
7 jam lalu

Sopir Truk Mati Mendadak di Tanjakan, Mobil Ketua KPU Bone Hancur
6 jam lalu

sertifikat tanah



MAKE IT PROFESSIONAL.
MAKE IT BEAUTIFUL.
CUSTOM DOMAIN
BUSINESS EMAIL
BEAUTIFUL WEBSITE.

Tribun Timur Senin, 26 Desember 2016 Cari Network f t s r Login

Home News Bisnis PSM Super Ball Sport Kampus Lifestyle Citizen Reporter Public Services Opini Epaper Lainnya

Pertanahan Pinrang Tertbitkan Sertifikat Ganda

Kamis, 30 April 2015 15:31



IN MASSIVE IRON TANKS

Laporan Wartawan Tribun Timur, Mulyadi

TRIBUN-TIMUR.COM, PINRANG - Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pinrang tertbitkan sertifikat ganda atas kepemilikan tanah. Hal ini diutarakan pemilik tanah Deden Sudirman, Kamis (30/4/2015).

Deden menjelaskan tanah tersebut milik mertuanya yang sertifikat aslinya atas nama orang tua mertuanya, tetapi sertifikat yang dipegang tersebut dilaporkan orang lain hilang kemudian dibuatkan Surat Kehilangan dari polisi, dan diterbitkan baru dari BPN.

Ia mengatakan, harusnya berdasarkan ketentuan pembuatan sertifikat tanah baru harus melalui prosedur atas nama pemilik, ataupun persetujuan seluruh pihak ahli waris sedangkan ini tidak, hanya melalui satu pihak saja.

Deden menambahkan, ketika istrinya mempertanyakan hal ini ke pihak BPN, jawabannya kalau ada sertifikat baru, maka sertifikat lama hangus.

Dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tertulis bahwa atas permohonan pemegang hak atas tanah, dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang.

Pemohonan sertifikat pengganti ini hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT.(*)









berita POPULER

Terungkap, Sosok Gadis Cantik Berhijab Dipangku Artis dan Anggota DPR Jamal Mirdad
0 6 jam lalu

Ngeri! Lihat Detik-detik 'Boy Anak Jalanan' atau Stefan William Tewas Digilas Truk
0 2 jam lalu

Jeneponto Kian Retak, Bupati vs Wakil
0 8 jam lalu

Usai Dirampok, Warga Mallawa Maros Tewas Ditikam
0 7 jam lalu

Sopir Truk Mati Mendadak di Tanjakan, Mobil Ketua KPU Bone Hancur
0 6 jam lalu

Tribun Jember Prev Next

Promo Akhir Tahun OPPO A37 16GB 4G Erao Onebit Khmer 1 jam lalu - Kalimantan Timur

Samsung Galaxy Note 4 Bekas

PROFIL ALAT KELENGKAPAN SEPUTAR DEWAN PROGRAM KERJA KATEGORI BERITA Text to search...

Wow! Pertanahan Pinrang, Tertbitkan Sertifikat Ganda

0 Berita Daerah, news, Ragam Berita 20.21.00

DPDR KABUPATEN PINRANG -- Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pinrang, Rusman terus menghindari wartawan. Dia yang coba dikonfirmasi perihal penerbitan sertifikat tanah ganda atas nama Subaeda di Kecamatan Sawitto Pinrang memilih bersembunyi di ruang kerjanya. Menurut satpam Kantor BPN Pinrang, Bos mereka ada di ruangan menerima tamu. Tapi nyatanya, saat para tamu pulang, Rusman malah menghindari awak media yang telah menunggu lama. "Dia belum mau ditemui pak," ujar satpam yang berjaga usai melaporkan perihal kedatangan wartawan untuk keperluan konfirmasi, Senin (4/5).

Hal ini pun dibenarkan salah satu korban sertifikat ganda, Asni Ali Wenna yang ingin bertemu kepala BPN, namun gagal. Asni pun akan mengadu ke DPRD Pinrang melalui Komisi II jika hal ini disepelekan oleh oknum BPN bahkan akan membawa kasus ini ke pihak berwajib. Dia menjelaskan tanahnya sejatinya milik neneknya (ibu dari ayah Asni). Sampai saat ini dia masih memiliki sertifikat asli (pertama) dengan nomor hak milik 01623 yang terbit pada 20 Maret 1985 atas nama Subaeda.

Sebelumnya, Asni juga mengaku telah melayangkan surat ke Kantor BPN Pinrang pada hari Kamis tertanggal 30 April 2015 lalu, terkait permohonan pemblokiran sertifikat ganda tersebut. Hal ini dia lakukan atas petunjuk staf BPN Pinrang, ungkapnya. Kendati surat permohonan tersebut telah diterima Kepala BPN Pinrang Rusman, hingga hari dia mengaku belum mendapat informasi, berhubungan staf yang dimaksud (Aspan) tidak juga berada di luar kota ungkap satpam pertanahan siang tadi.

Luas tanah dalam sertifikat itu mencapai 178 meter persegi di Desa Garessi Kelurahan Sawitto Kecamatan Sawitto. Namun tanpa diduga ada pula ahli waris lain, Abbas yang mengklaim tanah itu miliknya dengan alasan memiliki sertifikat yang sama dengan nomor yang sama, tapi tanggal penerbitan berbeda. "Belum lama ini ada sertifikat yang diterbitkan BPN pertanggal 14 April 2015 lalu. Nommornya 01623 dan atas nama hak milik sama (Subaeda). Saya heran kenapa ada sertifikat baru yang terbit, padahal sertifikat yang lama masih utuh dan tidak pernah hilang sesuai dengan keterangan Abbas di Polres pinrang. "Bukankah itu laporan palsu yang diungkapkan pemohon".

Selanjutnya yang menjadi pertanyaan Bagaimanakah proses pengurusan Sertifikat tanah yang hilang oleh ahli waris dari pemegang hak atas tanah yang telah meninggal dunia?

Diketahui, berdasarkan Pasal 57 ayat (3) PP Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa Dalam hal pemegang hak atas tanah sudah meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Namun nyatanya, entah surat keterangan apa yang diajukan oleh pemohon. Kemudian menurut Penjelasan Pasal 42 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris dari PPAT. (d2n)





BUPATI
KABUPATEN PINRANG
H. A. ASLAM PATONANGI, SH.M.Si

POPULARS COMMENTS KOMENTAR

Wow, Buah Coppeng, Si Hitam Kaya Manfaat
Buah Jambang Alas Buah Coppeng DPRD Kabupaten Pinrang - Masih ingatkan anda dengan buah Jambang atau Duwet. Si hitam ini rasanya k...

Pantai Harapan Ammani, Mulai Dilirik Warga Pinrang
Ket. Foto : Pantai Harapan Ammani, Kecamatan Mattiro Sompe, Kabupaten Pinrang menyediakan wahana Banana Boot- DPRD Kabupaten Pinrang

