

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DAN PENDAFTARAN TANAH

A. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum yaitu suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Menurut Satjipto Raharjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak – hak yang diberikan oleh hukum. Dengan kata lain perlindungan hukum merupakan berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Andi Hamzah juga berpendapat bahwa perlindungan hukum bisa adalah usaha yang dilakukan oleh setiap orang atau lembaga pemerintahan dan swasta secara pasti dengan tujuan untuk menciptakan keamanan, penguasaan dan pemenuhan

kesejahteraan hidup masyarakat agar sama dengan hak asasi manusia.

Pada hakikatnya, setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum, salah satunya adalah jual beli berkaitan dengan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik. Menurut Subekti, itikad baik diartikan sebagai kejujuran. Seseorang yang beritikad baik memberikan kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan informasi yang dapat menimbulkan kesulitan di masa depan. Berdasarkan keputusan Mahkamah Agung, transaksi jual beli yang dilakukan secara formalitas semata tidak mengikat pihak lain yang terlibat dalam kesepakatan, dan tidak berlaku pada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik. Itikad baik merupakan salah satu prinsip dalam perjanjian yang dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang menetapkan bahwa setiap perjanjian wajib dilaksanakan dengan itikad baik. Pembeli yang melakukan dengan itikad baik harus dilindungi dan transaksi jual beli tersebut dianggap sah.

Asas itikad baik dapat dibedakan menjadi dua yaitu itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif. Itikad baik dalam pengertian subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma

kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat. Itikad baik secara subyektif mengacu pada sikap batin atau unsur yang ada dalam diri pembuat, sedangkan itikad baik dalam arti obyektif lebih pada hal-hal diluar diri pelaku. Itikad baik dalam sebuah perjanjian harus ada sejak perjanjian baru akan disepakati, artinya itikad baik ada pada saat negosiasi prakesepakatan perjanjian, dinyatakan oleh Ridwan Khairandy bahwa:Itikad baik sudah harus ada sejak fase prakontrak dimana para pihak mulai melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan dan pelaksanaan kontrak.

2. Unsur-Unsur Perlindungan Hukum

Unsur – Unsur perlindungan hukum terdiri dari:

- a. Perlindungan dari pemerintah untuk masyarakatnya.
- b. Pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum
- c. Berhubungan dengan Hak – Hak warga Negara
- d. Adanya Sanksi hukuman bagi orang yang melanggarnya.

3. Pentingnya Perlindungan Hukum

Tujuannya pentingnya perlindungan dan penegakan hukum tidak lain untuk memastikan subjek hukum memperoleh

setiap haknya. Kemudian, apabila ada pelanggaran akan hak-hak tersebut, adanya perlindungan hukum dapat memberikan perlindungan penuh pada subjek hukum yang menjadi korban.

Upaya perlindungan hukum telah dilakukan dengan perumusan sejumlah undang-undang dan kebijakan. Akan tetapi, sejauh ini perlindungan yang diberikan belum optimal. Hal ini berkaitan dengan upaya penegakan hukumnya.

Mengapa perlindungan hukum tidak akan terwujud apabila penegakan hukum tidak dilaksanakan? Sebab, keduanya berkaitan dan tidak dapat dilepaskan. Perlindungan hukum yang diwujudkan dalam undang-undang adalah instrumen dan penegak hukum adalah langkah untuk merealisasikan instrumen tersebut.

B. Kepastian Hukum

1. Pengertian Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi (Dominikus Rato, 2010).

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia

menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk. (Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelian R, Padandeng dan Godlieb N. Mamahit, 2009)

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. (Riduan Syahrani, 1999)

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini,

tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian. (Achmad Ali, 2002)

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.(Achmad Ali, 2002)

2. Asas-Asas Kepastian Hukum

Dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2014 mengenai hukum administrasi pemerintahan, Kepastian Hukum merupakan salah satu asas dalam negara hukum yang mementingkan

landasan ketentuan perundang-undangan, kepatutan, serta keadilan dalam tiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

Menurut hukum administrasi negara, kepastian hukum berarti penyelenggara pemerintah harus mengutamakan dasar hukum dari keputusan atau Tindakan yang dibuat oleh badan pemerintahan. Dengan demikian, keputusan yang dibuat tidak dapat dilakukan seenaknya.

Selanjutnya, kepastian hukum dapat terwujud apabila asas-asas berikut dapat terpenuhi:

1. Inklusi

Peraturan-peraturan hukum yang ada harus mampu berfungsi sebagaimana mestinya tanpa membeda-bedakan latar belakang seseorang individu. Setiap warga negara berhak mendapat pengakuan, jaminan, perlindungan dan pengakuan yang sama di muka hukum tanpa memperoleh diskriminasi

2. Netral

Hukum yang berlaku dibuat untuk memberikan jaminan kepastian hukum guna mencapai keputusan yang seadil-adilnya tanpa memihak golongan tertentu. Pihak-pihak yang terlibat dalam proses penegakan hukum pun harus mampu mengadili dan memutuskan seadil mungkin berdasarkan fakta, bukan opini.

3. Asas Konkret dan Konsisten dalam Kepastian Hukum

Tiap-tiap individu warga negara harus melaksanakan peraturan-peraturan hukum yang ada secara konkret dalam wujud Tindakan dan aksi nyata yang membuahkan hasil, bukan semata teori, gagasan, maupun pemikiran saja.

4. Kepastian Hukum bersifat Mengikat Secara Konsisten

Penerapan aturan hukum yang ada harus berlaku secara konsisten dalam keseharian Masyarakat dan tidak semata saat berada dalam pengawasan pihak penegak hukum.

Selain itu, hukum bersifat mengikat dalam artian masyarakat harus mematuhi hukum yang ada dan siap menerima konsekuensinya apabila melanggar.

5. Mufakat

Asas ini menjelaskan jika hukum yang berlaku harus mendapatkan persetujuan dari setiap kalangan Masyarakat yang. Hal ini penting karna hukum yang ada harus berdasarkan kondisi Masyarakat yang ada dilapangan, serta mendorong Masyarakat untuk berperilaku lebih patuh terhadap peraturan-peraturan tersebut.

C. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan sebuah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintahan secara terus menerus, berhubungan 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-haknya tertentu yang membebaninya.

Maria S.W Sumardjono menyatakan bahwa terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilatar belakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum dibidang pertanahan. Secara normative, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu memndukung pelaksanaannya. Secara empiris, dengan adanya peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:

- a. Adanya serangkaian kegiatan
- b. Dilakukan oleh pemerintah
- c. Secara terus menerus
- d. Secara teratur
- e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun
- f. Pemberian surat tanda bukti hak
- g. Hak-hak tertentu yang membebaninya

2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal sebagai dua macam asas, yaitu:

a. Asas Specialiteit

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak tanah, dan batas-batas tanah.

b. Asas Openbaarheid

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini bersifat terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.(Urip Santoso, 2010)

Adapun asas-asas pendaftaran tanah terdapat juga didalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diantaranya yaitu:

a) Asas Sederhana

Asas ini merupakan yang ketentuan pokoknya maupun prsosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b) Asas aman

Asas ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum.

c) Asas terjangkau

Asas ini adalah keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi tanah.

d) Asas mutakhir

Asas ini adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang muktahir.

e) Asas terbuka

Asas ini adalah agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

3. Manfaat Pendaftaran Tanah

a. Manfaat bagi pemegang hak

- 1) Memberikan rasa aman
- 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya
- 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak
- 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi
- 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan
- 6) Penetapan pajak bumi dan bangunan (PBB) tidak mudah keliru

b. Manfaat bagi pemerintah

- 1) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program catur
- 2) Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam Pembangunan
- 3) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

4. Objek Pendaftaran Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftarkan hanyalah hak milik diatur dalam pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 38, dan hak pakai diatur dalam pasal 41, sedangkan Hak Sewa untuk bangunan tidak wajib didaftar. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran, objek pendaftaran tanah sebagai berikut:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Pengelolaan
- f. Tanah Wakaf

D. Sertifikat Tanah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Sertifikat Tanah

Dalam pasal 1 angka 20 PP 24 Tahun 1997 yang dimaksud sertifikat adalah: “surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf e UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah didibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.” Buku Tanah adalah dokumendalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftan tanah yuang sudah ada haknya. (pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Menurut Ali Achmad Chomsah, yang dimaksud dengan sertifikat adalah: “surat tanda bukti hak yang terdiri Salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanhan Nasional,” Surat Ukur adalah dokumen yang menganut data fisik suatu bidang tanh dalam bentuk peta dan uraian. (Pasal 1 angka 17 PP 24 Tahun 1997). Peta pendaftan tanah adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanh untuk keperluan pembukuan tanh. (pasal 1 angka 15 PP 24 Tahun 1997). Sertifikat diberikan bagi tanah-tanh yang sudah ada surat

ukurannya ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran Desa demi Desa, karenanya sertifikat merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek ilmu hak atas tanah.

2. Fungsi Sertifikat Tanah

Seperti dokumen legal lainnya, dokumen legal berupa sertifikat tanah ini dipercayakan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan dicetak oleh Peruri. Pengurusan sertifikat tanah dapat dilakukan secara mandiri atau melalui jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah diterbitkan, pada dasarnya fungsi sertifikat tanah yang diatur dalam Pasal 3 Tahun 1997 dimaksudkan untuk:

- 1) Memberi kepastian dan perlindungan hukum pada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak lain yang terdaftar agar dengan membuktikan dirinya sebagai pemegang tanah
- 2) Menyediakan informasi pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan
- 3) Untuk penyajian data Kantor Pertanahan atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama
- 4) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

3. Jenis-Jenis Sertifikat Tanah

Adapun sebelum memasuki jenis-jenis sertifikat tanah. Terdapat pembuktian alat hukum yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat tanah, berpacu pada Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, berikut jenis-jenis alat pembuktian tanah yang sah didepan hukum, diantaranya:

a) Sertifikat Hak Milik

Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah sertifikat tanah dengan kepemilikan penuh oleh pemegang sertifikat dan tidak memiliki batas waktu. SHM menjadi bukti kepemilikan paling kuat karena tidak ada kemungkinan kepemilikan pihak lain. SHM juga bisa dijual atau diwariskan turun temurun.

b) Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU)

Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) merupakan bukti kepemilikan untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu. Biasanya, HGU diberikan untuk tanah yang termasuk kategori hutan produksi dan dialihfungsikan untuk perkebunan, pertanian, atau peternakan.

c) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Adapun Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang dapat diberikan untuk pemegangnya agar bisa memanfaatkan tanah untuk mendirikan bangunan atau keperluan lain. Kepemilikan tanah yang dimaksud adalah milik negara. SHGB berlaku untuk batas waktu 30 tahun dan harus diperpanjang.

SHGB Bisa ditingkatkan kepemilikannya menjadi SHM. Caranya, pemegang sertifikat bisa datang ke kantor pertanahan di wilayah tanah tersebut berada. SHGB tersebut harus milik WNI dengan luas kurang dari 600 M², masih menguasai tanah, dan memiliki SHGB (yang masih berlaku maupun sudah habis masa berlaku)

d) Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS)

Tidak hanya area tanah berupa lahan tapak yang memiliki sertifikat. Kepemilikan area apartemen atau rumah susun juga bisa dibuktikan dengan adanya sertifikat. SHSRS menjadi bukti kepemilikan seseorang atas rumah vertikal yang dibangun di atas tanah dengan kepemilikan bersama

e) Akta Jual Beli (AJB)

Selain sertifikat, ada pula Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan salah satu bukti pengalihan hak atas tanah sebagai akibat dari proses jual-beli. Biasanya, AJB

dapat terjadi dalam bentuk kepemilikan tanah baik Hak Milik, Hak Guna Bangunan, maupun tanah adat (girik). Biasanya, AJB dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Adapun macam-macam sertifikat yang berdasarkan objek pendaftaran tanah yang di turunkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendafrtan Tanah, Diantaranya:

- 1) Sertifikat Hak Milik
- 2) Sertifikat Hak Guna Usaha
- 3) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara
- 4) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan
- 5) Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Negara
- 6) Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan
- 7) Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan
- 8) Sertifikat Tanah Wakaf
- 9) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- 10) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun
- 11) Sertifikat Hak Tanggungan.

E. Sertifikat Ganda

1. Pengertian Sertifikat Ganda

Sertifikat ganda adalah dalam satu bidang tanah terdapat dua atau lebih sertifikat, tanahnya satu tetapi lebih dari satu sertifikatnya. Ganda itu bisa ganda semua, ada satu bidang tanah tapi dua sertifikat, atau bisa juga gandanya Sebagian (Overlap). Menurut Ali Achmad Chomzah sertifikat ganda diartikan sebagai sertifikat-sertifikat yang meguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal ini biasanya disebut dengan sertifikat tumpah tindih, baik tumpeng tindih seluruh bidang ataupun tumpeng tindih Sebagian bidang dari pada tanah tersebut.(Effendi Perangin, 1986)

Sertifikat ganda adalah kejadian sebidang tanah memiliki 2 sertifikat tanah yang dimiliki oleh 2 orang berbeda. Secara prinsip setiap bidang tanah memiliki posisi yang tunggal dibelahan bumi ini. Tidak ada 2 bidang tanah yang memiliki posisis yang sama. Dengan demikian setiap bidang tanah yang telah bersertifikat atau terdaftar di Bdan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya mendapat perlindungan terhadap pendaftaran yang sama atas bidang tanah tersebut. Sertifikat ganda atas tanah adalah sertifikat yang diterbitkan oleh BPN

yang akibat adanya kesalahan pendataan pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan pada tanah, sehingga terbitlah sertifikat ganda yang berdampak pada pendudukan tanah secara keseluruhan ataupun sebagaimana tanah milik orang lain. Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya. Dalam konteks seperti ini terjadi pendudukan tanah secara tidak sah melalui alat bukti berupa dokumen (sertifikat) yang belum dapat dijamin kepastian hukumnya.

Dalam pembahasan definisi mengenai sertifikat ganda sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa yang mendasari sehingga terjadinya sertifikat ganda adalah akibat dari kesalahan pencatatan pada saat petugas melakukan pengukuran dan pemetaan, Adapun hal serupa sebagaimana disebutkan sugianto

mengatakan bahwa sertifikat ganda adalah sertifikat yang telah diterbitkan lebih dari satu pada satu bidang tanah oleh Kantor Pertanahan, sehingga mengakibatkan ada kepemilikanbidang tanah hak yang saling bertindih, seluruhnya ataupun Sebagian.

2. Penyebab Sertifikat Ganda

Sertifikat ganda biasanya terjadi pada sertifikat lama dengan sertifikat baru, sertifikat lama belum dipetakan secara sempurna, yaitu masih menggunakan peta lembaran yang bisa rusak karena alam, tua, sobek dan Ketika sekarang pakai digital ada yang belum di konversi semua ke pemetaan digitalnya, Ketika itu semua belum masuk ke peta digital ada permohonan baru dan ketika dicek masih kosong dan diterbitkan sertifikat dan beberapa tahun kemudian muncul yang mau mengecek sertifikat, itu yang umum sering terjadinya sertifikat ganda. Menurut Badan Pertanahan Nasional (BPN), sertifikat ganda umumnya terjadi pada tanah yang masih kosong atau belum dibangun. Munculnya sertifikat ganda disebabkan oleh beberapa hal sebagai berikut:

- a. Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah atau batas tanah yang salah.

- b. Adanya surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidak benaran, kepalsuan atau tidak berlaku lagi.
- c. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.

Bahwa sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan yang diperoleh baik secara sah ataupun tidak sah yang sewaktu waktu dapat menimbulkan suatu akibat hukum (sengketa) bagi subjek hak maupun objek hak. Hal ini sertifikat ganda adalah surat tanda bukti yang kepemilikan hak atas tanah yang terbitkan oleh Lembaga hukum BPN yang terbit diatas satu objek hak yang bertindih atara satu objek tanah Sebagian atau keseluruhan, yang dapat terjadi suatu akibat hukum.