

ABSTRAK

PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT TANAH DENGAN KEPEMILIKAN GANDA

Oleh

M. GALIH VIHANDIKA

Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah ialah dokumen yang menjadi bukti kepemilikan seseorang atas tanah yang diakui secara hukum. Namun, pada praktiknya meskipun sebidang tanah telah memiliki SHM, sengketa penerbitan SHM dengan kepemilikan ganda atas sebidang tanah yang sama masih mungkin terjadi. Permasalahan ini disebabkan oleh banyaknya transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan cara yang tidak tepat. Permasalahan dalam penelitian ini yaitu ketentuan hukum yang mengatur tentang pengalihan hak milik atas tanah melalui perbuatan jual beli, penyelesaian hukum terhadap sertifikat tanah lebih dari satu nama (ganda) serta kepastian hukum bagi pemegang SHM atas tanah dalam sengketa sertifikat ganda.

Jenis penelitian yaitu penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian bersifat deskriptif dan menggunakan pendekatan masalah yuridis normatif. Data dan sumber data diperoleh dari data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, hukum sekunder dan hukum tersier. Pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan cara studi pustaka. Metode pengolahan data dilakukan dengan cara seleksi data, klasifikasi data dan penyusunan data yang di analisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dan analisis menunjukkan bahwa ketentuan hukum terkait peralihan sertifikat melalui transaksi jual beli tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1457 KUHPdata, serta Pasal 26 ayat (1) UUPA. Peraturan tersebut menetapkan bahwa adanya kesepakatan antara para pihak serta objek yang jelas. Penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui mekanisme non-litigasi, yang mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 serta penyelesaian melalui jalur litigasi dengan proses pengadilan. Kepastian hukum bagi pemegang SHM harus didasarkan pada prinsip *first registered*, prinsip *good faith*, dan prinsip *Rechtverkrijging*.

Kata Kunci: Jual Beli, Kepastian Hukum, Pengalihan Hak, Penyelesaian Hukum, Sertifikat Tanah Ganda

ABSTRACT

LEGAL SETTLEMENT OF LAND CERTIFICATE LAND CERTIFICATE WITH MULTIPLE OWNERSHIP

By

M. GALIH VIHANDIKA

A Certificate of Title (SHM) to land is a document that proves a person's ownership of land that is legally recognized. However, in practice, even though a piece of land already has a SHM, disputes over the issuance of SHM with multiple ownership of the same piece of land are still possible. This problem is caused by many land sale and purchase transactions that are carried out in an inappropriate manner. The problems in this study are the legal provisions governing the procedure for transferring ownership rights to land through sale and purchase actions, legal settlements against land certificates of more than one name (double) and legal certainty for SHM holders of land in double certificate disputes.

The type of research is normative legal research with a descriptive type of research and uses a normative juridical approach. Data and data sources are obtained from secondary data consisting of primary legal materials, secondary law and tertiary law. Data collection used is by means of literature study. Data processing methods are carried out by selecting data, classifying data and compiling data which is analyzed qualitatively.

*The results of the research and analysis show that the legal provisions related to the transfer of certificates through land sale and purchase transactions in Indonesia are regulated in Article 1320 and Article 1457 of the Civil Code, as well as Article 26 paragraph (1) of the UUPA. The regulation stipulates that the validity of the transfer of land rights must meet the requirements, including an agreement between the parties and a clear object. Settlement of land disputes can be done through a non-litigation mechanism, which refers to the legal provisions as stipulated in Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 21 of 2020, or through litigation in the judicial process. Legal certainty for SHM holders must be based on the principle of first registered, the principle of good faith, and the principle of *Rechtverkrijging*.*

Keywords: Sale and Purchase, Legal Certainty, Transfer of Rights, Legal Settlement, Multiple Land Certificates