

“TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA HAK MILIK ATAS TANAH”

Brammon Tahta Wijaya Manurung¹, Besty Habeahan²

brammontahtawijaya.manurung@student.uhn.ac.id¹, bestyhabeahan@gmail.com²

Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan

Abstrak: Sertifikat tanah ganda adalah apabila sebidang tanah mempunyai satu atau lebih pemilik atau sertifikat hak milik. Masih banyak persoalan terkait pertanahan, khususnya sertifikat tanah ganda yang di terbitkan BPN. Untuk memberikan bukti yang kuat kepada pemegang sertifikat mengenai haknya, pendaftaran tanah di Indonesia berupaya memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Tanah yang tidak didaftarkan akan menimbulkan ketidakpastian hukum. Metode pendekatan penelitian kualitatif yang bersifat Analisis Deskriptif digunakan dalam penelitian ini, pada akhirnya akan menghasilkan temuan yang menjawab setiap permasalahan yang telah diantisipasi oleh peneliti. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk 1) Mengetahui faktor penyebab timbulnya sertifikat tanah ganda; 2) mengetahui Tanggung jawab hukum Badan Pertanahan Nasional dalam penerbitan sertifikat tanah ganda. Berdasarkan penelitian, ada beberapa penyebab timbulnya sertifikat tanah ganda seperti kesengajaan dari beberapa pihak yang memalsukan data, kesalahan prosedur atau pengawasan dari pihak BPN, Kurangnya kesadaran masyarakat dalam pendaftaran tanah. Untuk menangani permasalahan sertifikat tanah ganda bisa dilakukan dengan beberapa cara seperti aduan, mediasi, arbitrase maupun lewat pengadilan.

Kata Kunci: Tanggung Jawab, BPN, Sertifikat Tanah Ganda.

Abstract: Multiple land certificates are when a plot of land has one or more owners or ownership certificates. There are still many problems related to land, especially double land certificates issued by BPN. To provide strong evidence to certificate holders regarding their rights, land registration in Indonesia seeks to provide legal certainty to holders of land rights. Land that is not registered will create legal uncertainty. The qualitative research approach method which is Descriptive Analysis is used in this research, in the end it will produce findings that answer every problem that has been anticipated by the researcher. The objectives of this research are to 1) Find out the factors that cause multiple land certificates; 2) know the legal responsibilities of the National Land Agency in issuing multiple land certificates. The research results show that there are several factors that cause multiple land certificates, such as deliberate falsification of data by several parties, procedural or supervisory errors on the part of the BPN itself, lack of public awareness regarding land registration. To handle the problem of multiple land certificates, this can be done in several ways, such as complaints, arbitration mediation or through court.

Keywords: Liability, BPN, Multiple Land Certificates.

PENDAHULUAN

Mahasiswa dalam mempelajari ilmu hukum tidak hanya terbatas pada kegiatan perkuliahan di dalam kelas, tetapi juga dituntut untuk memperoleh pengalaman nyata melalui praktek kerja lapangan (PKL) atau magang. Magang merupakan salah satu sarana pembelajaran di luar kampus yang memberikan kesempatan bagi mahasiswa untuk mengaplikasikan teori yang telah dipelajari serta memperoleh ilmu secara langsung melalui interaksi dengan permasalahan hukum di lapangan.

Dalam kegiatan magang, mahasiswa akan berhadapan dengan berbagai persoalan hukum yang nyata, salah satunya di bidang pertanahan. Permasalahan pertanahan merupakan isu yang kompleks dan sering menimbulkan sengketa di masyarakat, khususnya terkait dengan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah. Melihat persoalan hukum yang begitu banyak, penulis kemudian lebih menspesifikkan kajian pada bidang Hukum Perdata, yang erat kaitannya dengan hak-hak kepemilikan tanah dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bersengketa.

Berdasarkan pengalaman dan pengamatan selama magang, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut permasalahan hukum yang muncul akibat adanya penerbitan sertifikat ganda hak milik atas tanah. Oleh karena itu, penulis mengangkat penelitian ini dalam bentuk jurnal dengan judul: “Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Penerbitan Sertifikat Ganda Hak Milik atas Tanah.”

Pada masa kini, tanah merupakan salah satu aset yang banyak dimiliki oleh masyarakat. Dalam pengelolaannya, tanah dikelola sebagai tempat hunian, lahan perkebunan, lahan kegiatan perekonomian dan lain sebagainya. Tanah dinilai memiliki nilai jual dan nilai investasi yang cukup meyakinkan karena harga jualnya yang relatif meningkat secara signifikan setiap tahunnya apalagi tanah atau lahan yang berada di lokasi strategis seperti dekat kawasan perekonomian dan aksesnya yang sangat mudah. Tanah menjadi kebutuhan dan unsur terpenting dalam kehidupan masyarakat, tanah sebagai bagian tak terpisahkan dari tempat berpijak serta tempat melangsungkan kehidupan.

Pada dasarnya Negara Republik Indonesia juga merupakan sebagai negara kepulauan yang mana bertumpu padaketahanan daratan yang sifatnya agraris, masyarakat memiliki hak dan juga kewajiban atas pemanfaatan tanah yang tujuannya guna melangsungkan kehidupan serta menjaga stabilitasketahanan nasional. Dalam pengelolaan serta pemanfaatan tanah masyarakat memiliki hakserta kewajiban yang dijamin di dalam konstitusi yakni Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hak masyarakat atas tanah merupakan suatu hak yang sifatnya hakiki atau mendasar yang digunakan guna memenuhi harkat serta kebebasan diri. Namun dibalik itu negara juga memiliki kewajiban untuk memenuhi jaminan serta kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut walaupun demikian hak itu dibatasi dengan adanya kepentingan lain serta kepentingan negara.¹

Kepemilikan tanah di Indonesia sendiri jika ditelusuri dari sejarahnya, dibedakan menjadi dua masa yani kepemilikan tanah pada masa sebelum dan sesudah diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Kepemilikan tanah pada masa sebelum diundangkannya

UUPA menimbulkan dualisme hukum yang mengatur mengenai pertanahan di Indonesia, disatu sisi berlaku hukum pertanahan kolonial belanda atau yang taat pada sistem Hukum Perdata Barat dan disatu sisi pula berlaku sistem Hukum Adat yang berlaku bagi masyarakat bumiputera yang mana tidak memiliki suatu bukti tertulis, yang sering disebut tanah adat ataupun tanah ulayat. Kemudian pada masa setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria maka berakhirlah dualisme hukum pertanahan di Indonesia dan hukum pertanahan di Indonesia mengalami penyeragaman. Tentunya UUPA ini memberikan suatu perubahan yang besar dalam suatu pengaturan pertanahan di Indonesia yang begitu kompleks sebelum diundangkannya UUPA.

¹ Prasetyo Aryo Dewandaru (2020) Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, Jurnal Notarius, Volume 13 Nomor 1, hlm. 155.

Seiring perkembangannya, kini timbul pula mengenai problematika pencatatan tanah di Indonesia mengingat bahwasanya pernah terjadi dualisme hukum yang berlaku yakni sebelum diundangkannya UUPA hal tersebut masih menyisakan persoalan baru terutama dalam hal pencatatan kepemilikan tanah. Sertifikat tanah ganda menjadi salah satu problematika hukum pertanahan di Indonesia dan suatu hal yang harus menjadi perhatian khusus agar terciptanya kepastian hukum pertanahan di Indonesia.

Sebagaimana yang telah diuraikan diatas maka yang menjadi dasar dalam rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana kepastian hukum bagi pemegang sertifikat tanah ganda dan bagaimana Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Selain UUPA, terdapat pula sejumlah ketentuan hukum lain yang berkaitan erat dengan permasalahan sertifikat ganda, antara lain:

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya:

Pasal 3 huruf a dan b yang menegaskan tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Pasal 32 ayat (1) yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis.

Pasal 32 ayat (2) yang mengatur bahwa pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tidak dapat menuntut kembali apabila tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 10 ayat (1), yang menekankan kewajiban pejabat pemerintahan untuk menyelenggarakan pemerintahan berdasarkan asas legalitas, kepastian hukum, dan akuntabilitas—hal ini berlaku bagi BPN dalam penerbitan sertifikat tanah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 570, yang menjelaskan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu benda dengan bebas sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang atau hak orang lain, sehingga memperkuat perlindungan hak kepemilikan tanah.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3), yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan demikian, negara berkewajiban menjamin kepastian hukum dalam pertanahan, termasuk mencegah terjadinya sertifikat ganda.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Dalam penelitian ini menggunakan dua pendekatan masalah yakni pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sumber data yang didapat adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum dengan cara dikumpulkan dan dikelompokkan menurut bagiannya masing-masing baik hukum primer, sekunder maupun hukum tersier. Keseluruhan data dalam penelitian ini dianalisa secara kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kepastian Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Tanah Ganda

Kepastian hukum atau *Legal Certainty* atau *Certain in Law* berasal dari istilah “*certain*” yang memiliki penjelasan mengenai kepastian yang terdapat dalam hukum. Adapun menurut pendapat yang dikemukakan oleh Budiono Kusumohamidjojo bahwasannya kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum yang mengandung makna adanya konsistensi dalam penyelenggaraan

hukum.² Sudikno Mertokusumo dalam gagasannya juga menuangkan pendapat bahwa prinsip hukum adalah suatu pikiran dasar yang sifatnya umum atau dalam kata lain merupakan latar belakang dari sebuah peraturan yang konkret dan terdapat di dalam dan di belakang setiap sistem hukum dalam peraturan perundang undangan maupun putusan hakim yang termasuk ke dalam hukum positif.³

Dalam ilmu hukum dikenal asas kepastian hukum atau *rechtmatigheid* yang berarti bahwa asas yang terdapat dalam suatu negara hukum yang meletakkan hukum serta ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai dasar atas setiap kebijakan dan tindakan dalam setiap bidang. Dengan kata lain asas kepastian hukum merupakan suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan baik dan tepat.⁴ Pada hakikatnya tujuan utama hukum yaitu kepastian. Jika di dalam hukum tidak ditemukan sebuah kepastian maka hukum tersebut akan kehilangan jati diri serta maknanya, bila suatu hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak dapat lagi digunakan sebagai sebuah pedoman yang berlaku atas setiap orang.⁵

Jika dikaitkan dalam sengketa pertanahan maka masyarakat juga membutuhkan sebuah prinsip kepastian hukum yang digunakan dalam pedoman kepemilikan atas sebidang tanah yang menjadi hak miliknya. Bentuk dalam kepastian hukum itu sendiri yaitu berupa pernyataan atas kebenaran yang telah diberikan oleh UUPA untuk dapat menjamin kepastian hukum atas setiap bidang tanah yang sudah memiliki hak atas kepemilikannya. Hukum memiliki tugas untuk dapat menciptakan suatu prinsip kepastian hukum dengan maksud untuk menertibkan masyarakat serta menjamin hubungan baik antar masyarakat terutama dalam hal perlindungan atas sebuah tindakan sewenang-wenang yang dapat memberikan kerugian terhadap masyarakat.⁶

Pada dasarnya setiap kepemilikan atas tanah memiliki kekuatan hukum didalamnya, baik kekuatan hukum atas kepemilikan hak atas tanah maupun perlindungan hukum mengenai pemilik sah atas sengketa tanah yang dimiliki. Dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal (3) menjelaskan bahwa sebuah pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan terhadap kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.⁷ Adapun yang dimaksud dengan pendaftaran tanah dapat dilihat dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa⁸ “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”.

Selain itu dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria⁹ secara garis besar telah menjelaskan bahwa tujuan dilakukannya pendaftaran tanah yaitu untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai subyek hak dan objeknya. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 13 ayat (3) didalamnya menjelaskan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan disebut dengan sertifikat. Secara umum kedudukan hukum

² Darwin Ginting (2010), *Hukum Kepemilikan Atas Tanah*, (Bogor : Ghalia Indonesia), hlm.187.

³ *Ibid*, hlm.15.

⁴ Tata Wijayanti (2014), *Asas Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya dengan Keputusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, *Jurnal Dinamika Hukum*, Volume 14, Nomor 2, hlm 216.

⁵ Loudri Oktavio Widiyanto, *Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Sebagai Hak Milik*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Jember, hlm.11.

⁶ *Ibid*, hlm.9

⁷ Maya Anas Taqiyyah dan Atik Winanti (2020), *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997*, *Jurnal Justisia*, Volume 5 Nomor 1, hlm.86.

⁸ Undang-Undang Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

sertifikat dinilai kuat dalam sudut pandang hukum, namun bilamana timbul sertifikat lain terhadap sebidang tanah maka sertifikat tersebut menjadi lemah dan secara yuridis tidak dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang sah, sehingga dalam sengketa sertifikat ganda ini pemilik dan pemegang hak atas tanah tidak dapat diberikan perlindungan hukum sepenuhnya.¹⁰

Dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menjamin perlindungan atas seseorang yang telah dicantumkan namanya dalam sebuah sertifikat dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang memiliki hak atas tanah setelah 5 tahun yang mana status dalam kepemilikan hak atas tanah tersebut akan terus diberikan perlindungan, selama tanah tersebut diperoleh melalui itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.¹¹ Jika melihat ketentuan tersebut maka terdapat beberapa kemungkinan timbulnya gangguan dari pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut atau pihak yang merasa dirugikan dengan memberikan pengajuan keberatan kepada Kantor Pertanahan setempat dan kepada pemegang sertifikat hak atas tanah tersebut apabila dalam hal penerbitan sertifikat tersebut belum mencapai 5 (lima) tahun. Permasalahan yang sering timbul dalam hukum pertanahan nasional adalah sering ditemukan sertifikat tanah ganda yang berdasarkan rumusan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pengadaan Tanah dapat mengakibatkan kerugian kepada pembeli tanah yang beritikad baik.¹²

Untuk menjamin kepastian hukumnya maka dalam hal penyelesaian sengketa sertifikat atas tanah ganda ini dapat dilakukan dengan upaya perlindungan hukum yang berbentuk perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum represif disini dimaksudkan bahwa dalam melakukan penyelesaian dapat dilakukan dengan upaya untuk menyelesaikan suatu sengketa yang sudah terjadi. Sedangkan dalam upaya perlindungan hukum secara preventif maksudnya adalah masyarakat diberikan sebuah kesempatan dalam memberikan permohonan keberatan atau mengajukan pendapat yang ingin disampaikan sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang akurat.¹³ Dalam hal ini pemerintah atau lebih tepatnya BPN memberikan perlindungan preventif, yang bertujuan untuk dapat memberikan pencegahan sebelum terjadinya suatu tindak langgar, salah satunya dengan dikeluarkannya UUPA, PP, dan Peraturan lainnya yang mengatur mengenai pendaftaran tanah. Dengan dikeluarkannya aturan mengenai pendaftaran tanah diharapkan dapat mewujudkan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.¹⁴

Peran seorang hakim dalam melakukan pemeriksaan dan memastikan mengenai kebenaran serta keterangan dalam sertifikat juga dinilai perlu. Dalam hal ini hakim dituntut untuk membuktikan, menganalisis, dan melakukan pemeriksaan terkait asal usul sertifikat. Seseorang yang memberikan permohonan pengajuan pendaftaran hak atas tanah harus diselidiki apakah benar bahwa orang tersebut telah memperoleh hak atas tanah tersebut secara sah oleh pihak yang berwenang dalam pengelolaan tanah atau justru sebaliknya. Sehingga jika terjadi sengketa atas tanah dapat ditentukan pihak mana yang berhak sebagai pemilik sah atas sertifikat tanah dan pihak tersebut juga akan memperoleh kepastian hukum dari kepemilikan sertifikat hak atas tanah. Prinsip kepastian hukum ini sangat penting dan dibutuhkan oleh pemegang hak milik karena kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum yang mengandung arti bahwa adanya konsistensi dalam proses penyelenggaraan hukum. Konsistensi ini diperlukan sebagai dasar acuan untuk setiap perilaku manusia dalam melakukan hubungan hukum dengan manusia lainnya. Dalam bidang pertanahan kepastian hukum yang diberikan pemerintah yaitu dengan mengadakan proses pendaftaran tanah

¹⁰ Agus Salim (2019), *Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda*, Jurnal USM Law Review Volume 2, Nomor 2, hlm.182.

¹¹ Adrian Sutedi (2010), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika), hlm.10.

¹² Iwan Permadi (2016), *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik*.

¹³ *Ibid.* hlm.462.

¹⁴ *Ibid.* hlm.463.

untuk memberikan sertifikat tanah yang berfungsi sebagai tanda bukti pemilikan tanah.¹⁵

2. Bentuk Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda

Sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap sertifikat yang diterbitkan telah melalui proses yang benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam kasus penerbitan sertifikat hak milik ganda, BPN dapat dikenakan pertanggungjawaban administratif, perdata, dan pidana tergantung pada tingkat kesalahan dan dampak yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal tersebut, upaya penyelesaian sertifikat ganda dapat dilakukan melalui dua jalur utama, yaitu non-litigasi dan litigasi, yang masing-masing memiliki mekanisme dan tujuan tersendiri.

1. Penyelesaian Non-Litigasi

Penyelesaian non-litigasi adalah upaya penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan tanpa melalui proses peradilan formal. Bentuk penyelesaian ini biasanya dilakukan secara kekeluargaan atau melalui mekanisme adat yang berlaku di masyarakat. Penyelesaian non-litigasi memiliki beberapa keunggulan, seperti proses yang lebih cepat, biaya yang relatif lebih rendah, serta menjaga hubungan baik antar pihak yang bersengketa. Dalam konteks pertanahan, penyelesaian non-litigasi dapat dilakukan melalui mediasi yang difasilitasi oleh BPN, musyawarah desa, atau lembaga penyelesaian sengketa adat, di mana kedua belah pihak dapat mencapai kesepakatan bersama tanpa harus membawa perkara ke pengadilan.

2. Penyelesaian Litigasi

Penyelesaian litigasi adalah penyelesaian sengketa melalui jalur hukum positif, yakni pengadilan. Bentuk litigasi untuk kasus sertifikat ganda dapat ditempuh melalui tiga upaya:

a. Upaya Administratif

Pertanggungjawaban administratif dikenakan apabila sertifikat ganda terjadi akibat kelalaian atau kesalahan prosedural dalam proses pendaftaran tanah. Pejabat pertanahan yang terbukti lalai dalam menjalankan tugasnya dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran, pencabutan kewenangan, atau pemecatan sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan. Selain itu, BPN sebagai institusi memiliki tanggung jawab untuk membatalkan sertifikat yang diterbitkan secara tidak sah dan memastikan bahwa kejadian serupa tidak terulang.

b. Upaya Perdata

Dalam hal penerbitan sertifikat ganda menyebabkan kerugian bagi pemilik tanah yang sah, penyelesaian perdata dapat ditempuh melalui pengadilan. Pemilik tanah yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata untuk meminta pembatalan sertifikat yang tidak sah dan ganti rugi. Namun, jumlah ganti rugi akan ditentukan oleh pengadilan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain mewajibkan pelaku untuk memberikan ganti rugi.

c. Upaya Pidana

Jika penerbitan sertifikat ganda terjadi akibat tindakan yang disengaja, seperti pemalsuan dokumen atau penyalahgunaan wewenang oleh pejabat pertanahan, maka pelaku dapat dikenakan sanksi pidana. Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) mengatur bahwa pemalsuan dokumen, termasuk sertifikat tanah, dapat dikenakan hukuman pidana hingga enam tahun penjara. Selain itu, apabila terdapat unsur korupsi dalam penerbitan sertifikat ganda, pejabat yang terlibat dapat dijerat dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

Upaya Pencegahan Untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda di masa mendatang, BPN perlu meningkatkan pengawasan internal serta menerapkan sistem digitalisasi dalam administrasi

¹⁵ *Op.Cit.* Loudri Oktavio Widiyanto.

pertanahan. Dengan sistem administrasi pertanahan yang transparan, terintegrasi, dan berbasis teknologi, risiko terjadinya sertifikat ganda dapat diminimalkan sehingga kepastian hukum atas kepemilikan tanah dapat lebih terjamin.

1.Studi Kasus Sengketa Sertifikat Ganda

Sebagai ilustrasi dari permasalahan sertifikat hak milik ganda, salah satu kasus yang pernah terjadi di Indonesia adalah sengketa sertifikat tanah yang diselesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Surabaya dengan Putusan Nomor 32/G/2023/PTUN.SBY. Kasus ini melibatkan dua pihak yang masing-masing mengklaim sebagai pemilik sah atas bidang tanah yang sama, dengan masing-masing pihak memiliki sertifikat yang diterbitkan oleh BPN.

Dalam persidangan, majelis hakim menilai keabsahan prosedur penerbitan sertifikat berdasarkan data fisik dan yuridis yang ada. Setelah melalui pemeriksaan dokumen dan saksi, pengadilan memutuskan bahwa sertifikat yang diterbitkan lebih dahulu dengan prosedur yang sah memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan sertifikat yang diterbitkan belakangan. Pengadilan kemudian memerintahkan pembatalan sertifikat yang dianggap tidak sah serta meminta BPN untuk melakukan koreksi atas kesalahan yang terjadi.

Kasus ini menunjukkan bahwa mekanisme hukum yang tersedia dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa sertifikat ganda, tetapi proses penyelesaian sengketa sering kali memakan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit bagi para pihak yang bersengketa. Oleh karena itu, diperlukan reformasi dalam sistem administrasi pertanahan agar kejadian seperti ini tidak terus berulang.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa permasalahan sertifikat ganda merupakan isu serius dalam sistem pertanahan di Indonesia karena menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat, khususnya bagi pemegang hak atas tanah. Kepastian hukum atas tanah sendiri telah dijamin dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa hak atas tanah bersifat tetap, dilindungi, dan dijamin kepastian hukumnya oleh negara. Jaminan tersebut diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 32 ayat (1) dan (2) yang menyatakan bahwa sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegangnya sepanjang diperoleh dengan itikad baik. Selain itu, Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) memberikan perlindungan terhadap hak milik sebagai hak yang penuh dan paling kuat atas suatu benda, termasuk tanah. Sejalan dengan itu, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menegaskan bahwa setiap pejabat pemerintahan, termasuk Badan Pertanahan Nasional (BPN), wajib menyelenggarakan kewenangannya berdasarkan asas legalitas, kepastian hukum, dan akuntabilitas, sehingga kelalaian prosedural dalam penerbitan sertifikat ganda dapat menimbulkan tanggung jawab hukum baik secara administratif, perdata, maupun pidana. Dengan demikian, kepastian hukum hak atas tanah dalam kasus sertifikat ganda harus dimaknai sebagai jaminan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang sah sesuai dengan asas publisitas dan legalitas dalam pendaftaran tanah. Adapun penyelesaiannya dapat ditempuh melalui jalur administratif dengan pembatalan atau perbaikan sertifikat oleh BPN, jalur perdata melalui gugatan ke pengadilan, maupun jalur pidana apabila sertifikat ganda timbul akibat pemalsuan atau penyalahgunaan wewenang. Selain itu, penyelesaian alternatif seperti mediasi juga dapat menjadi solusi untuk menghindari proses panjang di pengadilan. Diharapkan ke depan, BPN dapat lebih optimal dalam melaksanakan fungsi dan kewenangannya melalui penguatan sistem administrasi pertanahan berbasis digital, peningkatan pengawasan internal, serta penerapan prinsip transparansi dan akuntabilitas. Dengan langkah-langkah tersebut, permasalahan sertifikat ganda dapat diminimalisir, sehingga tercipta kepastian hukum,

keadilan, dan perlindungan hak atas tanah bagi seluruh masyarakat Indonesia sesuai amanat konstitusi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Pustaka yang berupa judul buku

Ginting, darwin (2010), Hukum Kepemilikan Atas Tanah, (Bogor : Ghalia Indonesia)

Permadi, iwan (2016), Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik.

Sutedi, adrian (2010), Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, (Jakarta : Sinar Grafika)

Pustaka yang berupa disertasi/thesis/skripsi:

Loudri Oktavio Widiyanto, Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Sebagai Hak Milik, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Jember

Pustaka yang berupa jurnal ilmiah

Agus Salim (2019), Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda, Jurnal USM Law Review Volume 2, Nomor 2, hlm.182.

Maya Anas Taqiyyah dan Atik Winanti (2020), Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 , Jurnal Justisia, Volume 5 Nomor 1, hlm.86.

Prasetyo Aryo Dewandaru (2020) Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, Jurnal Notarius, Volume 13 Nomor 1, hlm. 155.

Tata Wijayanti (2014), Asas Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya dengan Keputusan Kepailitan Pengadilan Niaga, Jurnal Dinamika Hukum, Volume 14, Nomor 2, hlm 216.

Pustaka yang berupa Undang-Undang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.