
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI HAK ATAS TANAH SERTIFIKAT GANDA

Oleh

Iva Haniva¹

¹Program Studi Hukum Program Magister

Email: [1iva.untagsmg@gmail.com](mailto:iva.untagsmg@gmail.com)

Article History:

Received: 10-07-2022

Revised: 15-07-2022

Accepted: 24-08-2022

Keywords:

Hak atas tanah;

Perlindungan Hukum;

Sertifikat ganda

Abstract: Sengketa pertanahan merupakan gejala yang sama sekali tidak dapat diabaikan dan harus diselesaikan sesuai dengan aturan yang berlaku. Permasalahan yang di teliti 1. Mengapa terjadinya proses penerbitan sertifikat ganda?, 2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli atas sengketa tanahsertifikat ganda?. Metode penelitian yang di gunakan adalah yuridis normative.beberapa hal di antaranya Faktor Internal , Faktor yang berasal dari kantor pertanahan kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah akibat kurangnya pengawasan dan pengendalian atas suatu kebijakan pertanahan yang telah terbit, Tidak adanya pengecekan ulang dari kantor pertanahan yang mengakibatkan seseorang mengklaim tanah tersebut tanah pihak lain, Disiplin bekerja oleh pelaksana pengukuran dan pemetaan, Belum adanya basis data yang valid mengenai tanah secara detail di Kantor Badan Pertanahan Nasional, Tidak cukup tersedianya peta pendaftaran tanah yang meliputi seluruh wilayah kabupaten dan kota. Dari factor eksternal kesalahan administrasi penerbitan surat pengantar dengan diterbitkannya surat keterangan tanah oleh perangkat desa diatas obyek yang pernah/sudah diterbitkan sertipikat, serta adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan Kembali sertifikat yang sebernarnya sudah ada

PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merupakan negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tertulis dalam UUD 1945, bagi

setiap warga Negara, tanah menjadi kebutuhan fundamental terlihat dari antusias setiap orang dalam hal memperoleh tanah yang diinginkan, maupun mempertahankan tanah yang telah dimiliki. Hubungan manusia dengan tanah diwujudkan dengan tata susunan pemilikan dan penguasaan tanah, dan ini memberikan pengaruh kepada pola hubungan antar manusia sendiri.

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Tanah, Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah.

Tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat. Selain itu tanah merupakan sumber alam yang utama, semua sector pembangunan terutama pembangunan fisik seperti pertanian, perkebunan, pemukiman, industry, transportasi memerlukan tanah. Pada satu sisi tanah yang ada tidak pernah bertambah, sedang di sisi lain kebutuhan akan tanah untuk berbagai keperluan terus meningkat, keadaan ini sering menimbulkan konflik, baik mengenai penguasaan, pemilikan maupun penggunaannya.

Konflik atau Sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya di bidang pertanahan. Warga selalu ingin mempertahankan apa yang menjadi hak-haknya, sedangkan di satu sisi pemerintah juga harus menyelenggarakan kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat Indonesia. Dibutuhkan perlindungan hukum terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat diwujudkan apabila terdapat suatu kaidah atau peraturan yang dipatuhi oleh masyarakat.

Hak atas tanah merupakan hak dasar sangat berarti bagi masyarakat untuk harkat dan kebebasan diri seseorang. Sisi yang berbeda, kewajiban negara memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak tersebut tetap dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat, dan terlebih lagi negara.

Persoalan tanah perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan. sistem hukum nasional demikian halnya dengan hukum tanah, maka harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di negara kita yaitu Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, yang menegaskan bahwa : "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." sebagai dasar hukum politik pertanahan nasional dengan satu tujuan yaitu untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dengan mekanisme penguasaan oleh negara.

Tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan masih banyak dijumpai di Indonesia, Hal ini sangat beresiko terhadap terjadinya gangguan dari pihak ke-3 (ketiga). Contohnya dapat terjadi penyerobotan atas tanah yang belum terdaftar. Kemungkinan terjadinya karena pemilik tanah tersebut tidak memiliki alas hak yang cukup terhadap tanah yang dimilikinya. Dasar yang dijadikan pegangan sebagai pemilik tanah umumnya adalah Petuk Pajak Bumi/Landrente, Girik, Verponding Indonesia, yang sebenarnya merupakan surat tanda bukti pembayaran pajak tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu

diperlukan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dari tanah tersebut.

Sengketa pertanahan merupakan gejala yang sama sekali tidak dapat diabaikan dan harus diselesaikan sesuai dengan aturan yang berlaku. Namun demikian sekalipun peraturan sudah mengatur sedemikian rupa akan tetapi tetap terjadi banyak sengketa tanah. Dalam praktek sekarang ini tidak jarang telah terjadi terbit 2 (dua) atau lebih sertifikat tanah di atas sebidang tanah yang sama, lazim dikenal dengan tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat dan membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pemegang atas tanah dan akan menimbulkan persengketaan antara para pemegang hak, karena dapat merugikan orang yang benar-benar memiliki hak atas tanah tersebut, yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia¹

Jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah dapat di peroleh dengan mendaftarkan hak atas kepemilikan tanah kepada kantor pertanahan, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah , yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 .

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah di ubah dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai berikut : "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 peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan 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."

Dengan adanya pendaftaran tanah ini barulah dapat dijamin tentang hak-hak dari pada seseorang di atas tanah. Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah; Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut; Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut di atas adalah merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Ketentuan tersebut merupakan

¹ Bachtiar Effendie, 1993 *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cet. I, , Bandung : Alumni, hlm. 73.

kewajiban dan keharusan bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah demi kepastian hukum. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut juga merupakan dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran jual beli atas hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnyanya perbuatan itu, tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnyanya perbuatan itu. Alat bukti itu adalah sertipikat dalam mana disebut adanya perbuatan hukum itu, dan bahwa pemiliknya sekarang ialah pembeli atau yang menerima hibah atau yang memperoleh penukaran.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, berupa sertipikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah. Pengertian sertipikat diatur dalam Pasal 32 Ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti atas hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam sertipikat sendiri terdapat data fisik dan yuridis yang termuat didalamnya. Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertipikat tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota. Penerbitan sertipikat dimaksudkan supaya pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah untuk membuktikan haknya dan oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA.

Kenyataannya terjadinya sengketa tanah yang memberikan kebingungan dalam masyarakat. Banyaknya sengketa tanah yang terjadi saat ini disebabkan karena berbagai macam persoalan masyarakat yang salah satunya yaitu sengketa mengenai sertipikat hak atas tanah. Berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat, Sertipikat Hak Atas Tanah masih belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik Hak Atas Tanah.

Terbitnya dua sertipikat atas lebih atas satu bidang tanah, sudah tentu terdapat perbedaan baik dari data yuridisnya maupun data fisiknya. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya². Sebagai contoh Kasus kasus yang terjadi terkait dengan sertifikat ganda, pada kasus yang terjadi pada pengadilan negeri Batang Nomor 14 / Pdt.G / 2018 / PN.Btg, perihal tumpang tindih atas hak kepemilikan tanah yang terjadi antara warga dan pt kereta api indonesia. dalam perkara ini , di atas tanah obyek sengketa terjadi “ tumpang tindih kepemilikan tanah ” , karena di satu sisi tanah aquo adalah bagian dari grondkaart milik Penggugat, di sisi lain tanah tersebut oleh Tergugat-I diterbitkan sertipikat HM 121, HM 05184, dan HM 05185 masing-masing atas nama Tergugat II(Ny. Fetun Maria), III (Hasan Mochamad)dan IV(Yayan Nuryanah). Contoh lain sengketa penerbitan sertifikat ganda terjadi berdasarkan salinan putusan No 560/Pdt.G/2020/PN.Smg tertanggal 16 Juni 2021 Sertifikat Hak Milik No 712 Kelurahan Bendan Ngisor atas nama Haji Sukawi Sutarip adalah milik penggugat (Sukawi) yang sah dan memiliki kekuatan hukum.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, Penulis tertarik untuk mendalami dan

² Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, Jakarta : Djambatan, hlm. 472.

melakukan penelitian lebih lanjut dalam proposal penulisan tesis dengan judul: PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI ATAS SENGKETA TANAH SERTIPIKAT GANDA.

Rumusan Masalah

1. Mengapa terjadinya proses penerbitan sertifikat ganda?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli atas sengketa tanah sertifikat ganda?

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka³

PEMBAHASAN

1. Terjadinya proses penerbitan sertifikat ganda

Tanah merupakan unsur alam yang sangat urgen dalam kehidupan suatu masyarakat. Tidak ada seorang manusia atau kelompok masyarakat manapun yang dapat dipisahkan dengan tanah. Tanah merupakan tempat berbagai sumber kehidupan dimana seseorang atau kelompok masyarakat menggantungkan kehidupannya. Tanah dapat dijadikan tempat membangun bangunan, membuka perkebunan, pertanian, perikanan dan aktivitas lainnya. Tanah juga merupakan tempat manusia dikembalikan sebagaimana tanah menjadi awal diciptakannya manusia tersebut.

Seiring dengan perkembangan kehidupan manusia dan masyarakat, ditandai dengan pesatnya pertambahan jumlah penduduk, arus modernisasi yang ditandai dengan kecanggihan transportasi, komunikasi dan informasi, kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat pula. Fenomena itu tidak bisa dielakkan atau dihindari termasuk oleh masyarakat yang hidup di pedesaan. Manusia berlomba-lomba dalam menguasai tanah seiring dengan semakin bernilainya tanah secara ekonomis.

Kondisi demikian tentunya akan memicu terjadinya sengketa pertanahan baik antara individu dengan individu, individu dengan masyarakat, individu dengan pemerintah, masyarakat dengan masyarakat dan masyarakat dengan pemerintah. Sengketa maupun konflik tersebut akan selalu mewarnai kehidupan masyarakat terlebih dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk yang membawa konsekuensi pada semakin tingginya kebutuhan akan tanah.

Permasalahan tanah bisa menimpa kepada siapa saja, bisa terjadi pertentangan antara warga dengan warga, antara warga dengan lembaga, dan bahkan antara warga dengan pemerintah. Kalau melihat kondisi yang demikian, tanah bisa dikatakan sebagai sumber petaka. Bisa dikatakan sumber petaka apabila kepemilikannya tidak sesuai dengan prosedur dan tidak dilengkapi dengan alat bukti kepemilikan.

³ Bambang Sunggono, 2003, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 27-28.

Sengketa pertanahan merupakan sengketa yang umumnya termasuk dalam ruang lingkup perdata (kecuali apabila terdapat unsur pidana atau ranah hukum lainnya dalam sengketa atau konflik pertanahan tersebut). Berkaitan dengan sengketa perdata ini, maka penyelesaiannya dapat dilakukan di luar pengadilan (antar para pihak) dan dapat dilakukan di pengadilan apabila penyelesaian antara para pihak tidak mendapat titik temu. Tidak sedikit perkara pertanahan yang kemudian berujung pada penyelesaiannya di pengadilan negara. Apabila perkara tersebut diselesaikan di pengadilan negara, maka tentu akan diselesaikan secara formal dan menuntut pembuktian secara formal pula. Maka dari itu kepastian hukum terhadap hak atas tanah menjadi sesuatu yang sangat urgen (penting) terlebih lagi dalam alam bernegara saat ini.

Arti penting kepastian hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara tersebut, maka perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut, maka menurut undang-undang sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pendaftaran hak atas tanah tersebut tentunya berhubungan pula dengan sistem publikasi pendaftaran tanah yang seringkali menjadi bahan perdebatan di kalangan pemerhati hukum agraria.

Adapun yang menjadi tujuan diundangkannya UUPA sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum adalah :⁴

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. (Dasar kenasionalan)
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan (dasar kesatuan dan kesederhanaan)
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. (Dasar kepastian hukum)

Tujuan yang ketiga diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tersebut yaitu untuk meletakkan dasar kepastian hukum, maka pada pasal 19 undang-undang UUPA diatur tentang pendaftaran tanah. Berkaitan dengan hal itu, Menurut Muchsin dkk, usaha untuk memberikan kepastian hukum tersebut dilakukan dengan mengadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechcadaster* dan melaksanakan konversi hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum agraria lama menurut hak-hak atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum agraria nasional. Pasal 19 UUPA, sedangkan mengenai konversi diatur dalam diktum kedua UUPA tentang ketentuan konversi⁵.

Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah diatur ketentuan pokok tentang pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan bahwa :

⁴ Boedi Harsono, 2005, *opcit* d hlm 34

⁵ Muchsin dkk, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, , hlm.

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 1. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 3. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- d. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftar anter maksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwar akyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum ini, lebih lanjut diatur sedemikian rupa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dasar hukum tentang pendaftaran tanah ini berada dalam Pasal 19 UUPA, PP No. 10/1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan kemudian dirubah lagi dengan pp no 18 tahun 2022 tentang Peraturan Pemerintah (PP) tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dan peraturan lain yang terkait.

Sertifikat Ganda ini terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap Kantor Pertanahan dibuat, dan atau digambar situasi/ surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertipikat ganda akan kecil sekali. Sejalan dengan apa yang di sampaikan oleh kepala BPN Kabupaten Tegal bapak Chris Pius joko sriyanto yang mengatakan dalam sesi wawancara bahwa keadaan atau posisi data bidang-bidang tanah tidak valid data tidak valid dan wilayahnya tersebut belum tersedia peta pendaftaran tanah⁶lebih lanjut di jelaskan munculnya permasalahan sertifikat ganda terjadi karena adanya factor-faktor yang menyebabkan munculnya permasalahan hokum terkait hak kepemilikan tanah di masyarakat. Factor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda muncul dari;

1. Faktor Internal, Faktor yang berasal dari kantor pertanahan, penyebabnya adalah: kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah akibat kurangnya pengawasan dan pengendalian atas suatu kebijakan pertanahan yang telah terbit.

Akibat kelalian petugas badan pertanahan mengakibatkan terbitnya lebih dari satu sertifikat terhadap obyek sertifikat.sistem pengawasannya pun belum memadai sehingga control atas produk hokum badan pertanahan sering kali tidak dijalankan secara sempurna sehingga menimbulkan

⁶ Wawancara dengan Chris Pius joko sriyanto Kepala Kantor Pertanahan kab. Batang

sebuah permasalahan hukum di tengah masyarakat. Ketidaksediaan alat administrasi berupa peta pendaftaran tanah, ketidaksediaan peta tsb obyek bidang tanah tdk bisa dipetakan (dilakukan plotting bidang tanah tersebut diatas peta, sehingga tidak bisa dimonitor apakah bidang akan didaftarkan (disertipikatkan) pernah dilakukan sebelumnya⁷.

Proses pembuatan sertifikat kedua dan seterusnya masih dianggap kurang selektif. Pihak Kantor Pemeroses lebih mengutamakan bukti administratif, padahal perlu diketahui bahwa bukti administratif yang non otentik, banyak kelemahannya. Perlu di perhatikan juga bahwa proses penerbitan sertifikat dapat dilakukan secara sistematis dan seporadis.

2. Tidak adanya pengecekan ulang dari kantor pertanahan yang mengakibatkan seseorang mengklaim tanah tersebut tanah pihak lain.

Sebelum proses yang mengarah kepada pembuatan sertifikat, proses yang paling awal harus didahului adanya transaksi tanah, termasuk transaksi tanah diataranya Jual beli, Hibah, wasiat, Pewarisan, Hadiah dan sebagainya. Dalam penelusuran sejarah tanah harus ada proses awal berupa transaksi, karena dengan adanya proses transaksi awal ini bisa diketahui dari mana asal mulanya tanah. Belum adanya mekanisme dan Standar Operasional Prosedur terkait verifikasi ulang terhadap proses pengecekan kebenaran data sebelum penerbitan sertifikat tanah yang di daftar mendukung terjadinya proses penerbitan sertifikat ganda.

3. Pengukuran dan penelitian di lapangan atas peralihan/balik nama, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan batas-batas yang kurang benar. Disiplin bekerja oleh pelaksana pengukuran dan pemetaan. Sekalipun peta pendaftaran sudah disediakan namun pelaksana pengukuran dan pemetaan tidak melakukan plotting bidang mana yang diukur , sehingga tidak dapat diketahui bahwa bidang tanah tersebut ternyata telah diterbitkan sertipikat⁸

4. Belum adanya basis data yang valid mengenai tanah secara detail di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Sistem pendaftaran tanah yang diberlakukan dalam praktik menganut stelsel aktif, artinya apabila pemilik tanah aktif untuk melakukan pendafataran tanahnya, maka baru diproses, dan sebaliknya kalau pemilik tanah tidak aktif untuk melakukan pendaftaran tanahnya maka tidak didaftar atau diproses oleh pemerintah. Terbitnya sertifikat ganda akibat tidak validnya data base pada kantor BPN, apabila data yang ada telah akurat dan valid sudah pasti tidak mungkin bisa dikeluarkan sertifikat yang kedua dan seterusnya. Sertifikat ganda atas tanah adalah sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, dan bisa terbitnya ini akibat adanya kesalahan pendataan pada tingkat awal. Data tingkat awal pertanahan di BPN tidak lengkap, begitu ada pemilik tanah mengajukan permohonan pembuatan

⁷ Wawancara dengan Chris Pius joko sriyanto Kepala Kantor Pertanahan kab. Batang

⁸ Wawancara dengan Chris Pius joko sriyanto Kepala Kantor Pertanahan kab. Batang

sertifikat, seharusnya dikomparatif dengan data yang ada. Namun karena data yang awal tidak lengkap, maka tidak ada pembandingan data, maka permohonan sertifikat dengan data yang dibawa oleh pemohon bisa dianggap lengkap, selanjutnya data pemohon dianggap lengkap sehingga proses pembuatan sertifikat bisa diterbitkan.

5. Tidak cukup tersedianya peta pendaftaran tanah yang meliputi seluruh wilayah kabupaten dan kota, dan banyak gambar bidang tanah yang tidak dipetakan. Keadaan tersebut di benarkan oleh kepala kantor pertanahan kabupaten batang yang menyebutkan bahwa kantor pertanahan batang belum memiliki alat administrasi berupa peta pendaftaran tanah. Di jelaskan dengan ketiadaan sarana tersebut menyebabkan bpn kabupaten Kendal kesulitan di dalam memonitor dan memploting bidang-bidang tanah yang telah atau belum di sertifikatkan.⁹

Chris Pius joko sriyanto Kepala Kantor Pertanahan kab. Batang juga menyampaikan bahwa di samping factor internal diatas juga di jelaskan factor-faktor yang juga menyebabkan terjadinya permasalahan sertifikat ganda yang muncul di masyarakat yaitu:

Factor eksternal yang datang dari luar badan pertanahan

1. Penerbitan surat keterangan oleh desa/kelurahan
Kesalahan administrasi penerbitan surat pengantar dengan diterbitkannya surat keterangan tanah oleh perangkat desa diatas obyek yang pernah/sudah diterbitkan sertipikat. Kesalahan tersebut bisa muncul karena kelalaian atau bisa jadi dari uncul keseangajaan¹⁰
2. Kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan Kembali sertifikat yang sebernarnya sudah ada¹¹

Dalam praktek sekarang ini tidak jarang telah terjadi terbit 2 (dua) atau lebih sertipikat tanah di atas sebidang tanah yang sama, lazim dikenal dengan tumpang tindih (overlapping) sertipikat dan membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pemegang atas tanah dan akan menimbulkan persengketaan antara para pemegang hak, karena dapat merugikan orang yang benar-benar memiliki hak atas tanah tersebut, yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia¹².

Apabila terbit dua sertipikat atas lebih atas satu bidang tanah, sudah tentu terdapat perbedaan baik dari data yuridisnya maupun data fisiknya. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya¹³ Perbedaan yang berkaitan dengan data fisik paling banyak mungkin terjadi dalam sengketa sertipikat ganda, yaitu perbedaan mengenai luas tanah maupun batas-batas tanah yang

⁹ Wawancara dengan Chris Pius joko sriyanto Kepala Kantor Pertanahan kab. Batang

¹⁰ Wawancara dengan Chris Pius joko sriyanto Kepala Kantor Pertanahan kab. Batang

¹¹ Wawancara dengan Chris Pius joko sriyanto Kepala Kantor Pertanahan kab. Batang

¹² Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Cet. I, (edisi kedua 1993), (Bandung : Alumni, 1993), hlm. 73.

¹³ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), (edisi revisi 2005), (Jakarta : Djambatan, 2005), hlm. 472.

sering ditemukan. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebeninya¹⁴.

Pasal 19 Pasal Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya ayat 1 (satu) dan 2 (dua) akibat dari pendaftaran hak atas tanah ialah diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertipikat tanah yang akan memberikan manfaat bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Surat tanda bukti hak atau sertipikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengakrifkan kegiatan perekonomian rakyat (misalnya apabila sertipikat tersebut digunakan sebagai jaminan). Sebab yang namanya sertipikat hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-Undang¹⁵. Sehingga dengan pengeluaran sertipikat ini, menandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan¹⁶.

Prakteknya, 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. Pengadilan 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 disengketakan¹⁷.

2. Perlindungan hukum terhadap pembeli atas sengketa tanah sertifikat ganda

Kasus-kasus munculnya sertifikat ganda tersebut tentunya membuat masyarakat khawatir kalau membeli tanah ternyata sertifikatnya dobel atau ganda. Persoalan ini menjadi menarik apabila dikaitkan dengan itikad baik seseorang secara hukum yang diatur dalam pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Maksud itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dalam pengertian yang sangat subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif yaitu bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau sesuatu yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

Seseorang dengan itikad baik yang membeli tanah dan tidak mengetahui ada sertifikat ganda terhadap tanah yang dibelinya tentunya harus mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini sangat dimungkinkan karena asas itikad baik ini sudah diatur dalam perundang-undangan yaitu dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Tetapi dalam kenyataannya, pembeli dengan itikad baik ini seringkali kalah atau tidak mendapatkan hak atas tanah yang dibelinya tersebut karena dianggap dia tidak berhati-hati dan sebagainya¹⁸.

Mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan untuk

¹⁴ Loc.cit., hlm. 472.

¹⁵ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, (Jakart: Mandar Maju, 2008), hlm. 198.

¹⁶ Ibid., hlm. 205

¹⁷ Ibid, hlm. 207.

¹⁸ <https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/view/8762/7846>

mengintegrasikan dan beragai koordinasi dalam masyarakat karena dalam suatu aliran kepentingan perlindungan kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan membatasi berbagai kepentingan pihak lain. tujuan hukum adalah untuk menjamin kepentingan dan hak manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan di lindungi.

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yaitu perlindungan huku lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat untuk pengaturan hubungan perilaku antara anggota masyarakat dan antara individu dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan nasyarakat".¹⁹ Satjipto Rahardjo, "Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak hak yang diberikan oleh" hukum²⁰

Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk menyelidiki kewenangan para pihak, baik penjual maupun pembeli dan juga memeriksa kebenaran sertifikat asli atau surat-surat tanah yang merupakan bukti kepemilikan yang diserahkan kepadanya oleh penjual pada waktu membuat akta jual beli. Sertifikat merupakan pegangan utama dari para pemegang mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang dipegangnya. Apabila timbul suatu keraguan atau kesangsian akan kebenaran dari suatu sertifikat maka dapat dilakukan permohonan pembatalan, dan pengadilan negeri lah yang mempunyai wewenang untuk menguji kebenaran sertifikat.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli didaerah-daerah yang baik di kota terkhusus masyarakat kecil pengetahuan terkait hak kepemilikan dan pentingnya sertifikat masih sangat minim pengetahuan akan hukum dan informasinya yang sangat kurang. Sehingga potensi untuk terjadinya sengketa yang disebabkan oleh banyak hal misalnya karena sertifikat ganda, sertifikat palsu atau pun masih banyak tanah-tanah yang merupakan hak milik masyarakat baik dikota maupun desa yang belum memiliki sertifikat.²¹ Bentuk perlindungan hokum terhadap masyarakat dapat dianalisis melalui teori yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, yaitu perlindungan hukum terbagi menjadi 2 yakni perlindungan hukum preventif dan represif. Dalam perlindungan hukum preventif kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif dan pada perlindungan hukum represif dilakukan upaya untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi. Perlindungan preventif, perlindungan diberikan oleh pemerintah dalam hal ini adalah BPN dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran yakni dengan dikeluarkannya UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah serta peraturan lainnya yang mengatur mengenai pendaftaran tanah, sehingga dengan dikeluarkannya aturan mengenai pendaftaran tanah dapat mewujudkan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri. Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan

¹⁹ Sajipto raharjo, Ilmu Huku, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53

²⁰ Ibid, h. 69

²¹ Ibid

perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering²².

PENUTUP

Kesimpulan

1. Terjadinya proses penerbitan sertifikat ganda terjadi karena beberapa hal di antaranya Faktor Internal , Faktor yang berasal dari kantor pertanahan kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah akibat kurangnya pengawasan dan pengendalian atas suatu kebijakan pertanahan yang telah terbit, Tidak adanya pengecekan ulang dari kantor pertanahan yang mengakibatkan seseorang mengklaim tanah tersebut tanah pihak lain, Disiplin bekerja oleh pelaksana pengukuran dan pemetaan, Belum adanya basis data yang valid mengenai tanah secara detail di Kantor Badan Pertanahan Nasional, Tidak cukup tersedianya peta pendaftaran tanah yang meliputi seluruh wilayah kabupaten dan kota. Dari factor eksternal kesalahan administrasi penerbitan surat pengantar dengan diterbitkannya surat keterangan tanah oleh perangkat desa diatas obyek yang pernah/sudah diterbitkan sertipikat, serta adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan Kembali sertifikat yang sebernarnya sudah ada
2. Perlindungan hukum terhadap pembeli atas sengketa tanah sertifikat ganda selama ini belum terpenuhi, seseorang dengan itikad baik yang membeli tanah dan tidak mengetahui ada sertifikat ganda terhadap tanah yang dibelinya tentunya harus mendapatkan perlindungan hokum. Namun secara aturan hokum terkait dengan peraturan lainnya yang mengatur mengenai pendaftaran tanah, walaupun PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah di rubah dengan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, belum dapat memberikan informasi dan identifikasi terkait sertifikat ganda.

Saran

1. Kepada pemerintah dalam hal ini kementria dan BPN perlu adanya perbaiki system pencatatan dan pendataan yang baik dan akurat serta perlu adanya mekanisme pengawasan baik secara tersistem serta perbaikan dan peningkatan sumberdaya manusia utuk mengurangi terjadinya kesalahan data dalam pengecekan dan pengukuran sehingga tidak menimbulkan tumpang tindih sertifikat hak kepemilikan atas tanah.
2. Perlu segera di adakannya dan dibutakan system pemetaan pendaftaran tanah atau peta tanah agar data menjadi valid, yang dapat dio akses masyarakat agar masyarakat memperoleh informasi yang valid terhadap data kepemilikan tanahnya.
3. Untuk masyarakat alangkahkah baiknya sebelum melakukan transaksi juala beli terkait dengan bidang tanah perlu kiranya mengecek terlebih dahulu kebenaran data terkait status hak kepemilikan tanah, agar tidak menjadi korban atas transaksi juala beli yang ternyata obyek tanahnya bermasalah terutama kepemilikan ganda.

²² Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika,2004), h.86

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Bachtiar Effendie, 1993 *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cet. I., Bandung : Alumni, hlm. 73.
- [2] Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 27-28.
- [3] Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, Jakarta: Djambatan, hlm. 472.
- [4] Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, Jakarta: Djambatan, hlm. 472
- [5] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (edisi revisi 2005), (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 472
- [6] <https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/view/8762/7846>
- [7] Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Mandar Maju, 2008), hlm. 198
- [8] Muchsin dkk, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 54
- [9] Sajipto raharjo, *Ilmu Huku*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN