

**PERTANGGUNGJAWABAN BADAN PERTANAHAN
NASIONAL ATAS TIMBULNYA SERTIFIKAT GANDA**

(Studi Kasus BPN Kabupaten Muaro Jambi)

SKRIPSI

Oleh :

Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu

NPM: 201910115316



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2024

PERTANGGUNGJAWABAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL ATAS TIMBULNYA SERTIFIKAT GANDA

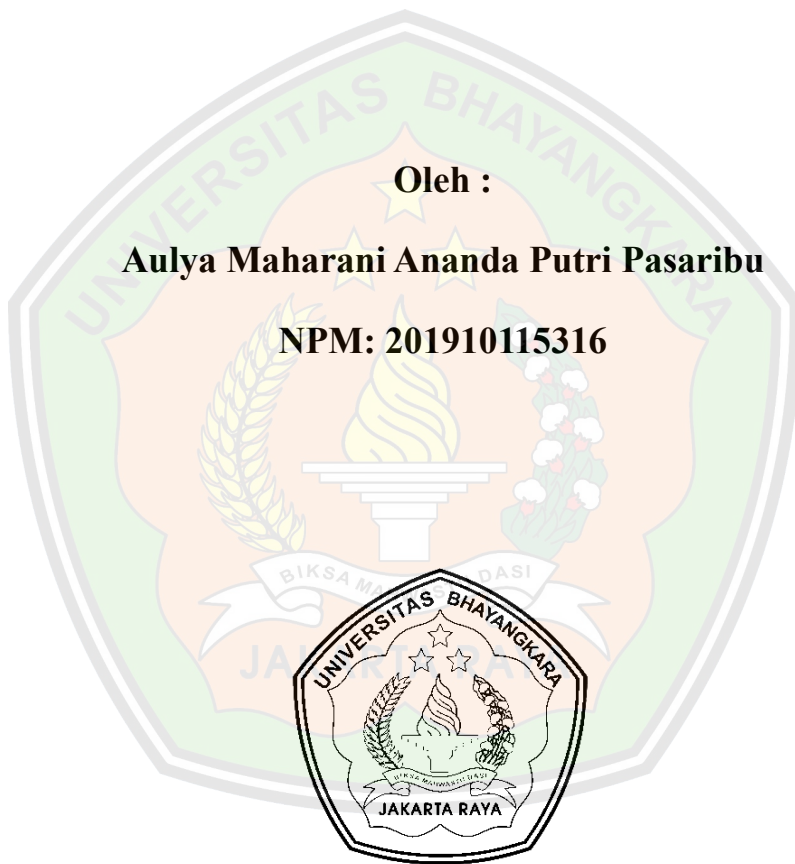
(Studi Kasus BPN Kabupaten Muaro Jambi)

SKRIPSI

Oleh :

Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu

NPM: 201910115316



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2024

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional
Atas Timbulnya Sertifikat Ganda

Nama Mahasiswa : Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115316

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Bekasi, 02 Februari 2024

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II



Esther Masri S.H., M.Kn
NIDN. 0312017904



Heru Siswanto S.H., M.Kn
NIDN. 0302058801

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Pertanggungjawaban Badan Pertanahan
Nasional Atas Timbulnya Sertifikat Ganda
Nama Mahasiswa : Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu
Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115316
Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 02 Februari 2024

Jakarta, 02 Februari 2024

MENGESAHKAN

Ketua Penguji : Dr. Yulianto Syahyu, S.H., M.H.
NIDN. 0328106604

Penguji I : Sri Wahyuni, S.H., M.H.
NIDN. 0322078304

Penguji II : Esther Masri, S.H., M.Kn.
NIDN. 0312017904

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Dekan Fakultas Hukum


Diana Fitriana, S.H., M.H.
NIDN. 0424039003


Dr. Rr. Dijan Widiowati, S.H., M.H.
NIDN. 0403096602

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu

NPM : 201910115315

TTL : Bekasi, 16 November 2000

Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul ***"Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Atas Timbulnya Sertifikat Ganda"*** adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Jakarta, 02 Februari 2024

Yang membuat pernyataan,



Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu
NPM : 201910115316
TTL : Bekasi, 16 November 2000
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (Non-Exclusive Royalty-Free Rights) atas karya ilmiah saya yang berjudul: "PERTANGGUNGJAWABAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL ATAS TIMBULNYA SERTIFIKAT GANDA" Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 02 Februari 2024

Yang membuat pernyataan,



Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu

ABSTRAK

Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu, 201910115316, Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Atas Timbulnya Sertifikat Ganda.

Tanah merupakan bagian kebutuhan papan yang diciptakan oleh tuhan yang maha esa untuk kelangsungan hidup umat manusia, kepemilikan tanah sudah diatur oleh negara yang telah diundangkan dalam undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960. Hak atas kepemilikan tanah mempunyai peranan penting dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kebutuhan sehari-hari, dengan penduduk yang sangat pesat kebutuhan tanah pun berkembang sesuai harapan masyarakat, makin berkembangnya penduduk pasti akan menambah pentingnya kedudukan hak atas kepemilikan tanah. Rumusan masalah Bagaimana Pertanggungjawaban BPN Atas Penerbitan Sertifikat Ganda (Studi BPN Kabupaten Muaro Jambi)? dan Apa Faktor yang melatarbelakangi Penerbitan Sertifikat ganda (Studi Kasus BPN Kabupaten Muaro Jambi) Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Snt? Penelitian ini bertujuan Pertama, Untuk mengetahui Pertanggungjawaban BPN Atas Penerbitan Sertifikat Ganda (Studi BPN Kabupaten Muaro Jambi)? Kedua, untuk Faktor yang melatarbelakangi Penerbitan Sertifikat ganda (Studi Kasus BPN Kabupaten Muaro Jambi) Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Snt. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian pertama, Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab untuk menerbitkan sertifikat ganda untuk objek tanah yang sama dan harus mencabut atau membatalkan sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkannya. Sebagai lembaga yang bertanggung jawab untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah, BPN bertanggung jawab secara administratif dengan membatalkan sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkannya. Kedua, Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.

Kata Kunci: Sertifikat Ganda, Pertanggungjawaban, Badan Pertanahan Nasional.

ABSTRACT

Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu, 201910115316, Responsibility of the National Land Agency for the Emergence of Multiple Certificates.

Land is part of the board needs created by God Almighty for the survival of mankind, land ownership has been regulated by the state which has been enacted in the main agrarian law number 5 of 1960. The right to land ownership has an important role in fulfilling social needs and daily needs, with a very rapid population the need for land is growing according to the expectations of the community, the growing population will definitely increase the importance of the position of land ownership rights. The formulation of the problem How is BPN's Responsibility for the Issuance of Multiple Certificates (Study of BPN Muaro Jambi Regency)? and What are the Factors behind the Issuance of Multiple Certificates (Case Study of BPN Muaro Jambi Regency) Decision Number 3/Pdt.G/2020/PN.Snt? This research aims First, to find out the responsibility of BPN for the issuance of multiple certificates (Study of BPN Muaro Jambi Regency)? Second, to the factors behind the issuance of multiple certificates (Case Study of BPN Muaro Jambi Regency) Decision Number 3/Pdt.G/2020/PN.Snt. This research method. The research method used is the normative juridical research method. The first research result is that the National Land Agency is responsible for issuing multiple certificates for the same land object and must revoke or cancel the land title certificate it has issued. As an institution responsible for issuing land rights certificates, BPN is administratively responsible for canceling land rights certificates that have been issued. Second, the existence of evidence or acknowledgment of rights in the future is proven to contain untruths, falsehoods or is no longer valid.

Keywords: *Multiple Certificates, Liability, National Land Agency.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Yang Maha Esa atas segala karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna memperoleh persyaratan gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Skripsi ini mengambil judul **“PERTANGGUNGJAWABAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL ATAS TIMBULNYA SERTIFIKAT GANDA”**. Penulis menyadari dalam proses penulisan sampai terselesaikannya skripsi ini, banyak sekali pihak yang berkontribusi didalamnya. Maka pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar- besarnya kepada berbagai pihak diantaranya:

1. Bapak Inspektur Jendral Polisi (Purn) Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H, M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Ibu Diana Fitriana, SH., MH., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Bapak Dr. Sugeng, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang memberikan arahan dan memotivasi dalam pembelajaran selama perkuliahan di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
5. Ibu Esther Masri S.H.,M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Materi Skripsi yang telah memberikan Ilmu, Arahan, Dukungan serta Motivasi kepada penulis selama penyusunan penulisan skripsi ini sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar.
6. Bapak Heru Siswanto S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Teknis Skripsi yang telah memberikan Ilmu, Arahan, Dukungan serta Motivasi kepada penulis selama penyusunan penulisan skripsi ini sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar.

7. Bapak Dr. Yulianto Syahyu, S.H., M.H. Ketua Penguji yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis selama duduk dibangku kuliah dan dalam penulisan skripsi.
8. Ibu Sri Wahyuni S.H., M.H Penguji Utama yang telah memberikan masukan dan pengarahan guna penyempurnaan penulisan skripsi ini.
9. Seluruh Bapak/Ibu Dosen serta Asisten Dosen yang telah memberikan ilmu pembelajaran selama menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
10. Kepada kedua Orang Tua tercinta, Mama Dahriyanti tanjung, Ayah Eddy Riswandi Pasaribu S.T yang selalu memberikan kasih sayang, doa, nasehat, serta atas kesabarannya yang luar biasa dalam setiap langkah hidup penulis, yang merupakan anugerah terbesar dalam hidup. Penulis berharap dapat menjadi anak yang dapat membanggakan.
11. Kepada Kakak, Abang, adik, keponakan tercinta, Kakak Yusrida Febriani S.E, Abang Muhammad Ruswandi Alfian S.E, Kakak Ipar Siska Ferdiyanti S.E., S.Pd. Kepada Adik Siti Nur Ajijah Pasaribu Saya yang sedang menyelesaikan Skripsinya tetap semangat walau banyak sekali cobaan yang engkau hadapi.
12. Kepada Ponakan-Ponakanku Muhammad Abhiraj Tio Fansuri Pasaribu, Muhammad Zhafran Alfahrezi, Aruna Shaumi Tandjung, dan Annisa Nur Aisyah Terimakasih sudah menjadi pelipur Lara Hati Pada Saat kepenatan dalam penyusunan skripsi.
13. Kepada Keluarga Besar tercinta, terima kasih atas doa dan segala dukungannya.
14. Kepada Spesial For Me yang telah membantu saya dalam mengerjakan skripsi penulis serta memberikan semangat sampai terselesaikannya Skripsi ini.
15. Kepada Independent Woman, Gerabah, linting daun, Kawan kete, Penari Wanita Sikambang. Terima kasih atas segala dukungan dan doa yang telah diberikan kepada penulis dalam proses perkuliahan dan proses menyelesaikan skripsi dengan tepat waktu.

16. Kepada Lasmiany yang sudah bersedia membantu penulisan skripsi ini hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan baik.
17. Kepada Teman-Teman SMK 10 November yang memberikan semangat dalam penulisan Skripsi ini kepada Celine Suryanita Adela Rachim, Annisya Ferti Octaviani, Ikhsan Adhandika, Luthfiyati Rofifah, Yulia Elsa Putri, Nela Listiana.
18. Kepada Teman-teman kelas A4 (2019), terima kasih atas waktu, suka dan duka, dukungan serta doa selama proses perkuliahan dan penyusunan skripsi penulis.
19. Terimakasih untuk Milda fitriasani S.H, Yunita rahayu S.Psi, Putri ade ijaya S.Psi, teman-teman perjuangan skripsi yang selalu bareng dari tahun 2019 hingga skripsi.
20. Kepada Teman-Teman Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak dapat penulis tuliskan satu persatu, terima kasih atas waktu, suka dan duka, kenangan manis, serta memberikan dukungan kepada penulis selama ini.
21. Terima kasih kepada diri saya sendiri karena sudah mengusahakan menjadi versi sosok yang terbaik, meski banyak rintangan yang harus dilalui selama ini, dan tidak pernah memutuskan untuk menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini.

Jakarta, 02 Februari 2024

Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR SINGKATAN.....	xiv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	xv
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Kegunaan Penelitian	8
1.4.1. Kegunaan Teoritis	8
1.4.2. Kegunaan Praktis	8
1.5. Kerangka Konseptual.....	8
1.5.1. Pertanggungjawaban Hukum	8
1.5.2. Badan Pertanahan Nasional (BPN)	9
1.5.3. Sertifikat Ganda	11
1.6. Kerangka Teoritis.....	12

1.6.1. Teori Pertanggungjawaban	12
1.6.2. Teori Perlindungan Hukum	13
1.7. Kerangka Pemikiran	15
1.8. Penelitian Terdahulu	16
1.9. Metode Penelitian	20
1.9.1. Pendekatan Penelitian	20
1.9.2. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum	21
1.9.4. Metode Analisis Dan Pengelolaan Bahan Hukum	22
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	23
2.1. Tinjauan Umum Tentang Pertanahan	23
2.1.1. Pengertian Tanah	23
2.1.2. Asas-Asas Hukum Tanah	24
2.1.3. Hak-Hak Atas Tanah	25
2.2. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	28
2.2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah	28
2.2.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	29
2.2.3. Tujuan Pendaftaran Tanah	29
2.2.5. Asas-asas pendaftaran tanah	31
2.3. Tinjauan Umum Tentang sengketa Tanah	32
2.3.1. Pengertian Sengketa Tanah	32
2.4. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Ganda	35
2.4.1. Pengertian Sertifikat Ganda	35
2.4.2. Kekuatan Pembuktian Sertifikat	36
BAB III. OBJEK PENELITIAN	38

3.1. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional atas timbulnya sertifikat ganda.....	38
3.2. Penyalahgunaan Sertifikat Hak Milik Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan PT. Selincih Mandiri Sejahtera Dalam Putusan Nomor 3/Pdt.g/2020/ PN.Snt.	42
3.3. Penyalahgunaan Sertifikat Hak Milik Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan PT. Selincih Mandiri Sejahtera Dalam Putusan Nomor 9/ PDT/2021/PT.JMB.	42
3.4. Penyalahgunaan Sertifikat Hak Milik Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan PT. Selincih Mandiri Sejahtera Dalam Putusan Nomor 1128 PK/Pdt/2022/ MA	53
BAB IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	55
4.1. Pertanggungjawaban BPN terhadap sertifikat yang digandakan (Studi BPN Kabupaten Muaro Jambi)?.....	55
4.2. Faktor yang Melatarbelakangi Penerbitan Sertifikat ganda (Studi Kasus BPN Kabupaten Muaro Jambi) Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Snt.....	63
BAB V. PENUTUP	72
5.1 Kesimpulan.....	72
5.2 Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA.....	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

DAFTAR SINGKATAN

Lambang/Singkatan	Arti/Keterangan
BPN	Badan Pertanahan Nasional
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
PP	Peraturan Pemerintah
Permen	Peraturan Pemerintah



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (Dari suatu Urusan), tetaplah bekerja (untuk urusan yang lain) dan Hanya Kepada TUHAN Mu lah engkau Berharap”

(QS.Al-Insyirah,6—8)

PERSEMBAHAN

Tiada lembar skripsi yang paling indah dalam laporan skripsi ini kecuali lembar persembahan, Bismillahirrahmanirrahim skripsi ini saya persembahkan untuk:

Allah SWT yang telah memberikan kemudahan dan pertolongan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Kedua orang tua saya tercinta Bapak Eddy Riswandi Pasaribu dan Ibu Dahriyanti Tanjung yang selalu melangitkan doa-doa baik dan menjadikan motivasi untuk saya dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih sudah mengantarkan saya sampai ditempat ini, saya persembahkan karya tulis sederhana ini dan gelar untuk bapak dan ibu.

Diri saya sendiri, Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu karena telah mampu berusaha dan berjuang sejauh ini. Mampu mengendalikan diri walaupun banyak tekanan dari luar keadaan dan tidak pernah memutuskan untuk menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini.

Bapak dan Ibu Dosen Sarjana Ilmu Hukum yang telah membimbing dan mengarahkan saya untuk menyelesaikan skripsi ini, Sahabat dan teman-teman saya yang telah menemani dalam suka maupun duka. Terima kasih atas segala waktu, usaha dan dukungan yang telah diberikan. Akhir kata semoga skripsi ini dapat menjadi wawasan dan manfaat untuk orang lain. Aamiin.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan bagian kebutuhan papan yang diciptakan oleh tuhan yang maha esa untuk kelangsungan hidup umat manusia, kepemilikan tanah sudah diatur oleh negara yang telah diundangkan dalam undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960. Hak atas kepemilikan tanah mempunyai peranan penting dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kebutuhan sehari-hari, dengan penduduk yang sangat pesat kebutuhan tanah pun berkembang sesuai harapan Masyarakat, makin berkembangnya penduduk pasti akan menambah pentingnya kedudukan hak atas kepemilikan tanah.¹

Indonesia merupakan negara hukum dimana semua aspek kehidupan masyarakatnya diatur secara komprehensif dalam peraturan perundang-undangan. Terkait persoalan pertanahan, pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa: “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Undang-Undang Dasar tersebut merupakan landasan hukum tertinggi yang mengatur secara komprehensif tentang peraturan nasional demi kemakmuran rakyat.² Meskipun Undang-Undang tersebut menyebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, bukan berarti warga negaranya tidak mendapatkan hak kepemilikan atas tanah, apalagi tanah merupakan kebutuhan pokok yang sangat dibutuhkan oleh semua masyarakat.

¹ Mulyadi Satino. “Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah bersertifikat ganda,” *Jurnal Yuridis*, Vol. 6, No.1, Juni 2019, hlm. 147.

² Basrul Gunadi, “*Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Dalam Pengesahan Sertifikat Ganda Ditinjau Dari Siyasah Dusturiyah (Studi Penelitian Kantor Wilayah Provinsi Aceh)*” Disertasi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh. 2022. hlm.1.

Menurut Aminuddin Salle, seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.³ Pertumbuhan penduduk semakin meningkat setiap tahunnya, sebanding dengan kebutuhan akan tanah. Hal tersebut menunjukkan bahwa tanah merupakan elemen penting bagi manusia. Tanah merupakan faktor ekonomi penting dan memiliki nilai strategis dari mana pun baik sosial, politik atau kultur. Ketidakseimbangan tersebut memaksa masyarakat menggunakan berbagai macam cara untuk menguasai bahkan memiliki meskipun pada akhirnya akan menimbulkan sengketa, konflik dan masalah pertanahan.⁴

Sebelum berlakunya UUPA, semua tanah hak barat seperti hak *eigendom*, *erfpacht*, *opstal* dan *gebruik* telah terdaftar diselenggarakan berdasarkan *Overschrijvings ordonantie* Stb 1834-27. Berbeda dengan tanah hak Indonesia hanya sebagian kecil yang sudah didaftarkan seperti tanah hak milik adat yang disebut *agrarisch eigendom* dan tanah-tanah milik di daerah swapraja seperti *grant sultan*, *grant controleur*. Setelah UUPA diberlakukan tanah-tanah tersebut harus didaftarkan demi adanya kepastian hukum.⁵

Merujuk pada norma tersebut maka langkah konkrit yang dilakukan pemerintah adalah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997 Pendaftaran Tanah), yang didalamnya menerangkan bahwa setiap warga negara, untuk mendapatkan kepastian atau jaminan hak atas tanah yang dimiliki harus mengikuti prosedur yaitu mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu baru kemudian pemerintah akan menerbitkan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif, tetapi bertendensi positif, artinya sertifikat tanah bukan menjadi kebenaran mutlak, yang tidak bisa diganggu gugat lagi (*indivisible title*). Maka dapat dimaknai bahwa sepanjang belum ada pihak lain

³ Bhim Prakoso, "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah," *Journal of Private and Economic Law*, Vol. 1, No. 1, 2021, hlm. 68.

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Komprehensif*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2012. hlm. 9

⁵ Esther Masri, *et.al.*, "Kebijakan Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum", *Jurnal Krtha Bhayangkara*, Vol. 17, No. 1 (2023) Vol. 17, No.1 2023,hlm.162.

yang dapat menunjukkan pembuktian sebaliknya, maka tanah tersebut tetap dimiliki oleh si pemegang sertifikat.⁶

Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, Pemerintah Indonesia sangat mendukung pendaftaran tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memastikan bahwa pemegang hak atas tanah dilindungi dan dijamin secara hukum, serta untuk mengatur tanah sehingga dapat menghasilkan keuntungan bagi seluruh rakyat Indonesia dengan cara yang paling efektif.⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 1 Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui sistem pendaftaran tanah.⁸

Pengesahan Peraturan Pemerintah (PP) tentang Pendaftaran Tanah ini, diharapkan masyarakat lebih sadar dengan kepemilikan hak atas tanah menurut hukum demi tertibnya administrasi pertanahan untuk jaminan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan tanah yang dimiliki nya. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik serta data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, maka data tersebut dikatakan sebagai data yang benar selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenaran data tersebut dan tidak perlu ditambah dengan bukti tambahan lainnya.

Dengan melakukan pendaftaran tanah, pemilik tanah telah mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah terhadap dirinya sendiri melalui penerbitan sertipikat tanah oleh pemerintah, yang meliputi kepastian hak, kepastian objek dan kepastian subjek termasuk administrasi pendaftaran dan

⁶ Bhim Prakoso, *Op Cit.*, hlm. 65.

⁷ Ricky *et.al*, "Akibat Hukum Sertifikat Ganda Dalam Hukum Pertanahan Indonesia," *Jurnal Law Pro Justitia*, Vol. 5, No. 2 Juni 2020.

⁸ *Ibid*.

penerbitan sertifikat. Realitasnya masih banyak dijumpai adanya pemilik tanah yang enggan untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanah sebagaimana mestinya, dengan berbagai sebab diantaranya, proses yang terlalu panjang, serta menghabiskan waktu dan biaya yang tidak sedikit.⁹

Sertifikat ganda atas tanah adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena kesalahan pendataan yang terjadi selama pengukuran dan pemetaan tanah. Sertifikat ganda berdampak pada penduduk tanah secara keseluruhan atau sebagian tanah yang dimiliki oleh orang lain. Terlepas dari arti sebenarnya dari sertipikat, sertifikat adalah bukti hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah sesuai dengan peraturan dan peraturan-undangan dalam proses pendaftaran tanah.¹⁰

Kepemilikan tanah yang memiliki sertifikat ganda jika dibiarkan akan menimbulkan permasalahan yang lebih kompleks lagi nanti kedepannya. Bahkan tanah-tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dikelola oleh pemegang sertifikat maupun pihak-pihak lainnya. Secara ekonomis tentu sangat merugikan, sebab kepemilikan tanah yang memiliki sertifikat ganda tersebut tidak produktif. Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk menanam hasil perkebunan ataupun tanaman lainnya serta dijadikan jaminan di bank. Apabila kasus-kasus sertifikat ganda tidak ditangani secara serius maka akan mengganggu stabilitas perekonomian. Adanya sertifikat ganda juga menimbulkan ketidak pastian hukum karena terdapat lebih dari satu status hukum dalam satu bidang tanah. Juga menimbulkan kerugian kedua belah pihak yang bersengketa terutama bagi pihak yang dinyatakan kalah dalam persidangan dan pembatalan atau pencabutan sertifikat.

Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah di negara kita ini belum tertib dan terarah. Masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan

⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Gafika, 2012, hlm. 10.

¹⁰ Beby Ista Pranoto et al, "Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda di Kota Yogyakarta", *Jurnal media of law and sharia*, Vol.1, No. 3, 2020, hlm. 176--186.

sesuai dengan peruntukannya. Disamping itu, fakta juga menunjukkan bahwa penguasaan dan kepemilikan tanah masih timpang. Ada sekelompok kecil Masyarakat yang memiliki tanah dalam jumlah sangat terbatas. Bahkan banyak pula yang sama sekali tidak memiliki tanah, sehingga tersiksa hidup sebagai penggarap, Tidak jarang pula, dan bukan barang aneh, timbul ihwal penguasaan tanah oleh oknum-oknum tertentu secara sepihak. Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat didalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik.¹¹

Kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda banyak terjadi disebabkan oleh beberapa faktor, lalu apa yang sudah dilakukan aparat penegak hukum atau pihak-pihak terkait dalam menyikapi pembuatan sertifikat. Maka lembaga yang berhubungan langsung dengan pembuatan sertifikat tersebut adalah BPN.¹² Dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan, Badan Pertanahan bertanggung jawab untuk menetapkan kebijaksanaan dan perencanaan untuk penguasaan dan penggunaan tanah, pengaturan pemilikan tanah dengan mempertimbangkan fungsi sosial tanah yang diatur dalam UUPA, pengukuran dan pemetaan, dan pendaftaran tanah. BPN Didirikan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Untuk memberikan pedoman operasionalnya, pimpinan lembaga ini kemudian mengeluarkan SK No. 11/KBPN/1988, yang diubah menjadi Keputusan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1989, tentang Organisasi dan Tata Kerja BPN Di Provinsi dan Kabupaten/Kotamadya. Sesuai dengan Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN adalah satu-satunya lembaga di Indonesia yang diberi wewenang untuk mengelola bidang pertanahan. Tugas-tugasnya meliputi pengelolaan bidang pertanahan di tingkat nasional, regional, dan sektoral.¹³

¹¹ Elza Syarieff, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Jakarta: PT Gramedia 2012, hlm. 21

¹² Safira Fauzan Nida, "*Penyelesaian Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional Di Kota Depok Jawa Barat*," Skripsi (Untuk Memenuhi Memperoleh Gelar Sarjana Hukum), Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta 1443 H, 2021, hlm. 6.

¹³ Beby Ista Pranoto, "Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda di Kota Yogyakarta", *Jurnal media of law and sharia*, Vol 1, No3, 2020, hlm. 176-186.

Upaya peningkatan pelayanan pertanahan kepada masyarakat mempunyai aspek yang sangat luas, dari tingkat kebijakan termasuk penerbitan ketentuan peraturan yang diperlukan sampai tingkat pelaksanaannya. Dalam upaya meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, maka pemerintah telah menetapkan kebijakan pelayanan kepada masyarakat dalam pengelolaan dan pengembangan pembangunan pertanahan. Oleh karena BPN merupakan bagian internal dari komponen pembangunan bangsa, sebagaimana dengan komponen pembangunan bangsa yang lainnya maka peran dan posisi BPN dalam kehidupan bernegara dan bermasyarakat secara utuh terintegrasi, baik sebagai penegak kedaulatan Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun dalam peran membangun bangsa (nation building) dengan mengedepankan prinsip demokrasi, hak asasi manusia, kesejahteraan umum, lingkungan hidup, dan prinsip hidup berdampingan secara damai.¹⁴

Terbitnya sertifikat ganda tentu tidak lepas dari tindakan pemohon dalam mengajukan data- data tanah ke Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun permohonan dari pihak yang berbeda diajukan langsung ke Badan Pertanahan Nasional sehingga terjadi kesalahan, atau juga terjadi ketidak cermatan dalam melakukan bukti fisik maupun data yuridis yang dimohonkan pada proses pengajuan maupun penerbitan sertifikat.¹⁵

Salah satu contoh kasus sertifikat ganda atau tumpang tindih sertifikat hak atas tanah terjadi di Desa Kasang Pudak Kec. Kumpeh Ulu Kab. Muaro Jambi (dahulu Kab. Batanghari) Dimana kasusnya berawal dari sertifikat hak milik. Lalu, dirubah menjadi sertifikat hak guna bangunan, penyebab dirubahnya sertifikat hak milik menjadi sertifikat hak guna bangunan karena tanah tersebut dijual, setelah dijual dijadikan perumahan maka sertifikat hak milik tersebut menjadi hak guna bangunan. Dan setelah dilakukan pengecekan terhadap Sertifikat hak Milik (SHM) ternyata benar adanya dan terdaftar di kantor Pertanahan Kab.Muaro Jambi tidak

¹⁴ Petrik P. E. Kolinug, “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara Menurut Undangundang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, *Jurnal Lex et Societatis*, Vol. 5, No. 7, 2017.hlm.134-135.

¹⁵

ada Pemblokiran, tidak ada dijadikan agunan sehingga terjadilah jual beli tanah tersebut. Berdasarkan hal-hal tersebut untuk menertibkan administrasi pertanahan dengan diterbitkannya 9 sertifikat. Dalam, Surat Keputusan Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provisi Jambi tentang Pembatalan Sertifikat Hak milik (SHM). Perbuatan yang dilakukan tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum yaitu menguasai tanah hak milik tanpa izin dari penggugat.

Berdasarkan penjelasan diatas seharusnya sengketa kepemilikan hak atas tanah tidak diharapkan terjadi, karena tidak dibolehkannya ada dua orang yang memiliki satu bidang tanah. Dengan adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah maka sangat diperlukan penyelesaian yang melibatkan Lembaga Negara yang berwenang menangani kasus tersebut yaitu Pengadilan Negeri yang berperan memeriksa, memutus, mengadili, dan menyelesaikan secara yuridis atas perkara peralihan kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan latar belakang diatas sebagaimana uraian yang telah dijelaskan, peneliti ingin membahas dengan melakukan penelitian yang berjudul **“PERTANGGUNGJAWABAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL ATAS TIMBULNYA SERTIFIKAT GANDA”**.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pertanggungjawaban BPN Atas Penerbitan Sertifikat Ganda (Studi BPN Kabupaten Muaro Jambi)?
2. Apa Faktor yang melatarbelakangi Penerbitan Sertifikat ganda (Studi Kasus BPN Kabupaten Muaro Jambi) Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Snt ?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Pertanggungjawaban BPN Atas Penerbitan Sertifikat Ganda (Studi BPN Kabupaten Muaro Jambi).
2. Untuk Faktor yang melatarbelakangi Penerbitan Sertifikat ganda (Studi Kasus BPN Kabupaten Muaro Jambi) Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Snt.

1.4. Kegunaan Penelitian

1.4.1. Kegunaan Teoritis

Penelitian diharapkan dapat memberikan masukan dan menambah wawasan yang lebih luas dalam bidang pertanahan. Selain itu dapat memperluas pandangan ilmiah mengenai fungsi peradilan perdata dalam menyelesaikan sengketa pertanahan guna memberikan perlindungan hukum. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menyelesaikan segala hukumnya terhadap perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah.

1.4.2. Kegunaan Praktis

Dapat memberikan kontribusi pemikiran dan pengetahuan serta menambah wawasan dan memberi masukan bagi akademisi, serta juga praktisi hukum pemerintah dalam pendaftaran tanah yang berkaitan dengan perlindungan tanah yang terkenal. Selain itu hasil yang diharapkan dapat memberikan informasi dan gambaran yang berguna bagi masyarakat. Agar penelitian ini digunakan sebagai manfaat penulisan sebagai syarat mencapai gelar sarjana hukum di universitas bhayangkara Jakarta raya.

1.5. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual ini penulis ingin mengupayakan memberi Batasan mengenai hal-hal yang penting dan berhubungan dengan proposal ini, antara lain:

1.5.1. Pertanggungjawaban Hukum

Tanggung jawab dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki arti yaitu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkirakan, dan sebagainya). Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Sedangkan menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan

dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.¹⁶ Tanggung jawab hukum itu terjadi karena adanya kewajiban yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian, hal tersebut juga membuat pihak yang lain mengalami kerugian akibat haknya tidak dipenuhi oleh salah satu pihak tersebut.

Menurut Titik Triwulan Tutik, bahwa pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.¹⁷

Pertanggungjawaban perbuatan pemerintah muncul akibat adanya dua hal, yaitu adanya kewenangan dan adanya hak dan kewajiban. Oleh karena itu, pertanggungjawaban pemerintah merupakan kewajiban penataan hukum dari negara atau pemerintah atau pejabat lain yang menjalankan fungsi pemerintahan sebagai akibat adanya suatu keberatan, gugatan, judicial review yang diajukan oleh seseorang, masyarakat, dan, badan hukum perdata.

Bentuk-bentuk pertanggungjawaban ada empat macam yaitu bentuk pertanggungjawaban secara moral, politik, administratif, dan petanggungjawaban secara hukum.

1.5.2. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara rasional, regional, dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Badan Pertanahan Nasional di atur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Pada era 1960 sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, Badan Pertanahan Nasional mengalami beberapa kali pergantian penguasaan dalam hal kelembagaan, tentunya masalah tersebut berpengaruh pada proses pengambilan

¹⁶ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005, hlm. 42.

¹⁷ Titik Triwulan Tutik & Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010, hlm. 48.

kebijakan. Ketika dalam naungan Kementerian Agraria sebuah kebijakan diproses dan ditindaklanjuti dari struktur Pimpinan Pusat sampai pada tingkat Kantah, namun ketika dalam naungan Departemen Dalam Negeri hanya melalui Dirjen Agraria sampai ketinggian Kantah.

Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran, tanah dan lainlain berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden yang mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan. Badan pertanahan nasional tersebut dibentuk berdasarkan surat Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan pertanahan meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.

Penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden. Berdasarkan pengaturan dimaksud menunjukan bahwa keberadaan badan pertanahan nasional sebagai lembaga negara yang diberikan kewenangan untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan termasuk mengeluarkan sertifikat hak atas tanah pada proses pendaftaran tanah.

Berdasarkan pengaturan dimaksud menunjukan bahwa keberadaan badan pertanahan nasional sebagai lembaga negara yang diberikan kewenangan

untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan termasuk mengeluarkan sertifikat hak atas tanah pada proses pendaftaran tanah.¹⁸

Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

Lembaga Pertanahan Nasional berperan sebagai wakil pemerintahan non departemen yang bertanggung jawab langsung kepada Presiden, Badan Pertanahan Nasional telah menetapkan visi dan misinya kedepan. Visi Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan Kenegaraan Republik Indonesia. Upaya yang telah melekat pada lembaga Badan Pertanahan Nasional yang telah dijelaskan dalam visi dan misi Badan Pertanahan Nasional adalah segala perbuatan atau tindakan kepada masyarakat dalam memberikan pelayanan di bidang pertanahan.¹⁹

1.5.3. Sertifikat Ganda

Sertifikat ganda merupakan penyebab timbulnya kasus pertanahan yang dikelompokkan menjadi sengketa, konflik, ataupun perkara pertanahan. menurut Tjahjo Arianto terjadinya sertipikat ganda dari segi hukum karena pemahaman keliru peraturan pertanahan, dalam hal ini penafsiran terhadap sertipikat sementara tanpa surat ukur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berakibat terbitnya sertipikat tanpa gambar bidang tanah.

¹⁸ Juliani Tanner, *et al.*, "Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Keberadaan Sertifikat Ganda," *Jurnal CAPITAN Constitutional Law & Administrative Law Review*, Vol. 1 No. 1, Juni 2023, hlm. 23—32.

¹⁹ Precillia, yoyong sutri, "*Kajian Normatif Kebijakan Badan Pertanahan Nasional Terhadap sengketa Tanah Negara*", Skripsi (Untuk Memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Panca Marga probolinggo), 2022, hlm,3—4.

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 sertifikat, seharusnya dikomparatif dengan data yang ada. Namun karena data yang awal tidak lengkap, maka tidak ada pembanding data, maka permohonan sertifikat dengan data yang dibawa oleh pemohon bisa dianggap lengkap, selanjutnya data pemohon dianggap lengkap sehingga proses pembuatan sertifikat bisa diterbitkan.²⁰

1.6. Kerangka Teoritis

1.6.1. Teori Pertanggungjawaban

Tanggung Jawab Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Memiliki Arti Yaitu Keadaan Wajib Menanggung Segala Sesuatunya (Kalau Terjadi Apa-Apa Boleh Dituntut, Dipersalahkan, Diperkirakan, Dan Sebagainya). Dalam Kamus Hukum, Tanggung Jawab Adalah Suatu Keseharusan Bagi Seseorang Untuk Melaksanakan Apa Yang Telah Diwajibkan KEPADANYA. Sedangkan Menurut Hukum Tanggung Jawab Adalah Suatu Akibat Atas Konsekuensi Kebebasan Seorang Tentang Perbuatannya Yang Berkaitan Dengan Etika Atau Moral Dalam Melakukan Suatu Perbuatan. Tanggung Jawab Hukum Itu Terjadi Karena Adanya Kewajiban Yang Tidak Dipenuhi Oleh Salah Satu Pihak Yang Melakukan Perjanjian, Hal Tersebut Juga Membuat Pihak Yang Lain Mengalami Kerugian Akibat Haknya Tidak Dipenuhi Oleh Salah Satu Pihak Tersebut.²¹

Tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatannya yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran atau kewajiban. Tanggung jawab itu bersifat kodrati, artinya sudah menjadi bagian hidup manusia, bahwa setiap

²⁰ Mudakir Iskandar Syah, "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan". *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 4, No.2, Maret 2014. hlm.

²¹ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010, hlm 39.

manusia dibebani dengan tanggung jawab, apabila dikaji tanggung jawab itu adalah kewajiban yang harus dipikul sebagai akibat dari perbuatan pihak yang berbuat.

Hans Kelsen Menjelaskan dalam teorinya tentang tanggungjawab hukum “seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perilaku tertentu atau ia bertanggungjawab secara hukum. Subjek berarti ia bertanggungjawab atas sanksi ketika konflik terjadi. “Kegagalan untuk mengambil tindakan pencegahan yang diwajibkan oleh hukum disebut kelalai (negligence); pengawasan umumnya dianggap sebagai jenis kesalahan lain (kelalaian), meskipun jauh lebih ringan dari pada yang dicapai dengan mengantisipasi dan menginginkan (apakah berbahaya atau tidak), akibat yang membahayakan”.

1.6.2. Teori Perlindungan Hukum

Pengertian hukum dapat dikaji dari norma yang tercantum dalam undang-undang dan norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat. Kajian tersebut, hanya baru menyajikan tentang konsep perlindungan dan hukum, sementara itu, konsep tentang teori perlindungan hukum tidak tampak dalam definisi di atas. Oleh karena itu, berikut ini disajikan definisi teori perlindungan hukum. teori perlindungan hukum Oleh karena itu, berikut ini disajikan definisi teori perlindungan hukum. teori perlindungan hukum merupakan: “Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya,”²²

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga

²² Mochamad Ali Fajar, “*Perlindungan Hukum Terhadap Investor Yang Dirugikan Akibat Adanya Penyalahgunaan Dana Oleh Direksi Dari Perusahaan Sekuritas Di Pasar Modal. (Studi putusan nomor. 27/ Pdt/2012/PT DKI)*” Skripsi (Untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada fakultas hukum universitas islam malang), 2022, hlm. 4.

prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.²³

Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hukum ke keadaan sebenarnya.

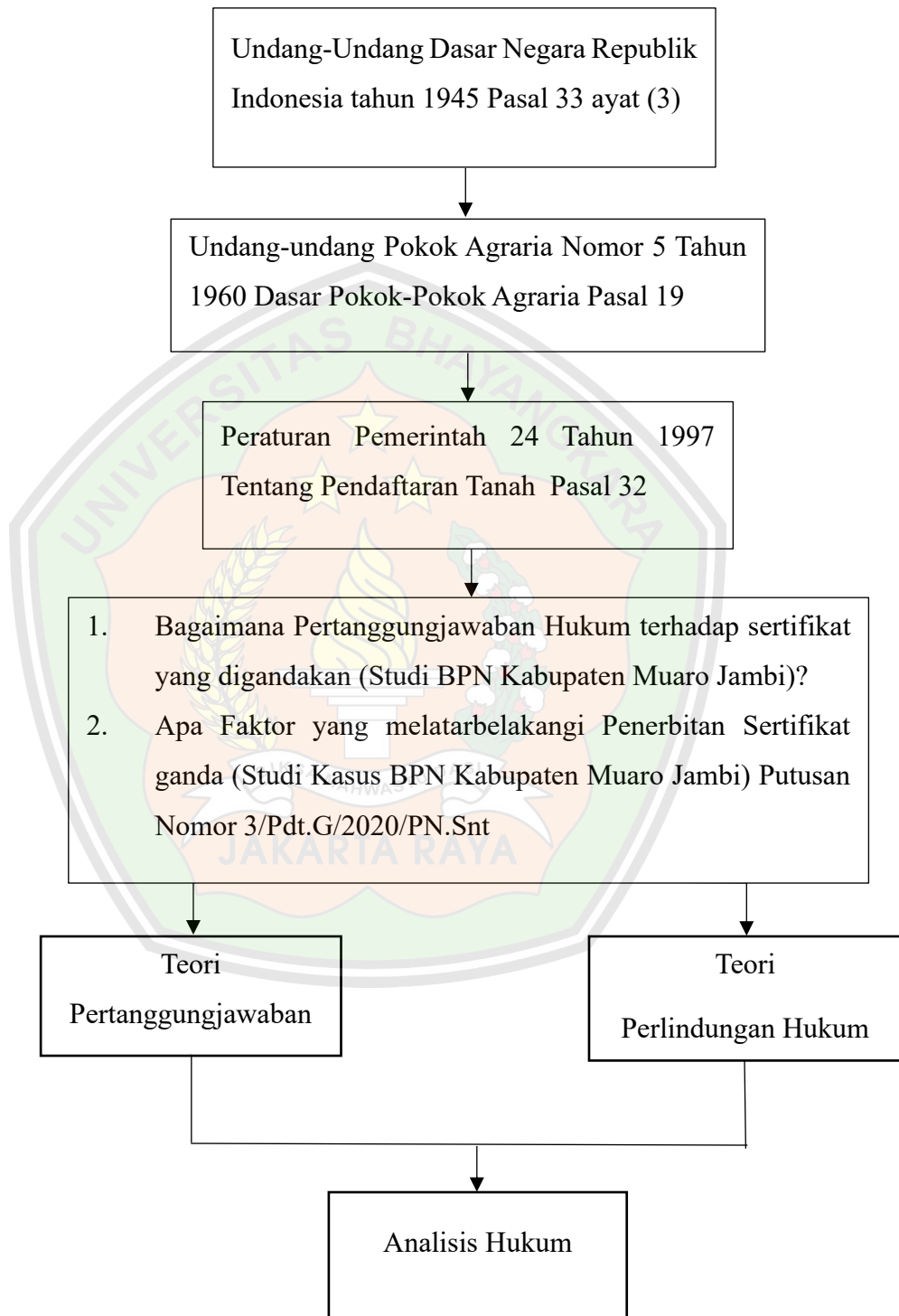
Perlindungan hukum represif biasanya dilakukan di pengadilan. Sedangkan Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum memiliki pengertian lain yaitu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat preventif maupun represif.²⁴

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa perlindungan hukum adalah segala bentuk upaya pengayoman terhadap harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak asasi manusia di bidang hukum. Perlindungan hukum bagi masyarakat Indonesia bersumber pada konsep negara hukum dan Pancasila, dan kedua sumber tersebut mengutamakan pengakuan serta penghormatan terhadap harkat, martabat manusia.

²³ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987, hlm. 2.

²⁴ Socha Tcefortin Indera Sakti, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan," *Jurnal Privat Law*, Vol. 8, No. 1, Januari-Juni 2020.

1.7. Kerangka Pemikiran



1.8. Penelitian Terdahulu

1. Juliani tanner, Hendrik Salmon, Yohanes Pattinasarany. Dalam Penelitian Ini Jurnal Berjudul **“Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Keberadaan Sertifikat Ganda”**. Tujuan penelitian tujuan untuk Mengetahui Bagaimana Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Keberadaan Sertifikat Ganda. Penelitian ini merupakan penilitian yuridis normatif dengan cara penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data primer, sekunder, tersier yang diperoleh dengan menggunakan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukan bahwa pertanggungjawaban hukum badan pertanahan jika terdapat sertifikat ganda dilakukan dalam bentuk pertanggungjawaban hukum dalam aspek hukum Perdata maupun hukum administrasi. Pertanggungjawaban hukum dalam aspek hukum perdata, ketika badan pertanahan mengeluarkan sertifikat yang mengakibatkan munculnya sertifikat ganda yang mengakibatkan kerugian kepada pihak dalam sertifikat dimaksud wajib untuk mengganti kerugian dimaksud. Sedangkan pertanggungjawaban hukum badan pertanahan dari aspek hukum administrasi negara didasarkan pada pemberian kewenangan kepada badan pertanahan untuk mengeluarkan sertifikat hak atas tanah. Setiap badan atau pejabat dalam melaksanakan kewenangan harus mem-pertanggungjawab pelaksanaannya. Pelaksanaan pertanggung jawaban hukum dari aspek hukum administrasi negara melalui Tindakan pembatalan sertifikat dimaksud. Serta akibat hukum bagi pejabat badan pertanahan nasional jika terjadi sertifikat ganda adalah sanksi bagi pejabat badan pertanahan yang mengeluarkan sertifikat yang mengakibatkan adanya sertifikat ganda.²⁵

²⁵ Juliani Tanner, *et.al.*, “Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Keberadaan Sertifikat Ganda,” *Capitan Constitutional Law & Administrative Law Review*, Vol.1 No. 1, Juni 2023, hlm. 23—32.

2. Renaldi, Dalam **Penelitian Ini Jurnal Berjudul “Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Terhadap Munculnya sertifikat Dengan Kepemilikan Ganda”**. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri dan literatur-literatur teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan yang bersifat konseptual. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Terdapat 2 bahan hukum yang digunakan, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil penelitian dalam skripsi ini, dalam salah satu permasalahan yang dapat menimbulkan sengketa di bidang pertanahan adalah munculnya sertifikat ganda. Sebagai penyebab atau faktor terjadinya hal tersebut tidak hanya bersalah dari salah satu faktor dan pihak saja. Dalam permasalahan ini ditemukan faktor internal dan faktor eksternal. Salah satu nya adalah bila seorang pemilik tanah yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga ada kemungkinan diambil alih oleh pihak lain atau dapat terjadi ketidaksengajaan dalam penunjukan letak tanah sewaktu dilakukan pengukuran oleh BPN. Adapula ketika seseorang memang mendaftarkan tanah yang sudah bersertifikat dengan memanfaatkan kelemahan dari BPN. Untuk faktor internal dari pihak BPN adalah tidak adanya basis data mengenai bidang bidang tanah baik yang sudah terdaftar ataupun belum terdaftar. Dan dalam pertanggungjawaban pihak BPN dalam permasalahan ini adalah Badan Pertanahan Nasional bertanggungjawab secara langsung terhadap seluruh masalah pertanahan terkait dengan pemberian hak atas tanah. Sistem tanggung jawab mutlak tersebut mengharuskan BPN bertanggung jawab baik ke dalam maupun keluar pengadilan jika terjadi gugatan mengenai hak atas tanah. Kesimpulan dalam skripsi ini adalah pertama, Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab secara mutlak terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah akibat dari tidak cermatnya sistim pendaftaran tanah. Sesuai peraturan Kepala BPN-RI

No. 3 Tahun 2006 tentang organisasi dan tata kerja BPN-RI, pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan merupakan bidang Deputy V. Kepala Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab terhadap sertifikat yang dikeluarkan terkait dengan kewenangan mengeluarkan sertifikat ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sistem tanggung jawab mutlak tersebut mengharuskan Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab baik ke dalam maupun keluar pengadilan jika terjadi gugatan mengenai hak atas tanah.²⁶

3. Brylliani Putri Nathania, **“Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Adanya Sertifikat Tanah Ganda (Studi Kasus Putusan Ptun Nomor 36/G/2019/Ptun.Srg)”**. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah Untuk mengetahui lebih jauh tentang apa yang menjadi penyebab timbulnya sertifikat tanah ganda dalam objek bidang tanah yang sama dan untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan jika terjadi sertifikat ganda pada keputusan Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, disimpulkan bahwa Faktor-faktor penyebabnya yaitu ketidaktahuan masyarakat atas perubahan regulasi pengaturan pendaftaran tanah, kesalahan pihak Kantor Pertanahan Tangerang Selatan dalam melakukan pengolahan dan pengumpulan data fisik objek tanah, ketidaktelitian Pejabat Kantor Pertanahan Tangerang Selatan dalam mengeluarkan/menerbitkan sertifikat, lemahnya sistem administrasi di BPN dan domisili salah satu pihak yang tinggal di luar negeri dan Tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan berkewajiban untuk menyelesaikan sesuai dengan keputusan yang dikeluarkan oleh pengadilan melalui Putusan Nomor

²⁶ Renaldi, *“Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Terhadap Munculnya sertifikat Dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus Putusan Ptun Nomor 36/G/2019/Ptun.Srg)”*, Skripsi (Untuk memenuhi Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ilmu Hukum), 2020, hlm 12.

36/G/2019/PTUN.SRG yang membatalkan sertifikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.²⁷

4. Nifantri Mulya Ningsih, Marthinus Johane Saptanno, Sherlock Halmes Lekipiouw, **“Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda”**. Tujuan Penelitian, Untuk mengetahui bentuk tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap penerbitan sertifikat ganda dan akibat hukumnya. Metode Penelitian, Penelitian ini merupakan penelitian hukum. 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 Penelitian: Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab terhadap sertifikat yang dikeluarkan terkait dengan kewenangan mengeluarkan sertifikat ada.²⁸
5. Novie Afif Mauludin dan Anggun Putri Setyadi. **“Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda (Studi Di Bpn Kota Mataram)”**. Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui untuk mengetahui bagaimanakah pertanggungjawaban hukum terhadap penerbitan sertifikat ganda (studi di BPN Kota Mataram). Untuk menjawab rumusan masalah penulis menggunakan penelitian hukum metode penelitian yang digunakan metode penelitian empiris yang tergolong dalam penelitian lapangan (field research), yang bersifat deskriptif analisis yang bersumber dari data

²⁷ Brylliani Putri Nathania, “Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Adanya Sertifikat Tanah Ganda (Studi Kasus Putusan Ptun Nomor 36/G/2019/Ptun.Srg),” *Jurnal Lex Administratum* Vol. 10. No. 02, 2022, hlm.1.

²⁸ Nifantri Mulya Ningsih, *et.al*, “Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda,” *Tatohi: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 2, No. 5, 2022, hlm. 532—538.

primer melalui wawancara dan data sekunder dengan mengadakan studi kepustakaan (library research) berupa peraturan, yurisprudensi, buku, dan, karya ilmiah lainnya. Adapun Hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa pertanggungjawaban hukum terhadap penerbitan sertifikat ganda (studi di BPN Kota Mataram) adalah melakukan penanganan secara non litigasi yaitu Kantor BPN Kota Mataram kemudian, dapat berlanjut ke ranah litigasi yaitu di lembaga peradilan perdata atau tata usaha negara, di mana BPN Kota Mataram sebagai pihak. Hal ini dilakukan dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan atau Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan atau Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.²⁹

1.9. Metode Penelitian

1.9.1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan penulis adalah peneliti dikemas dalam pengertian hukum terdapat beberapa model pendekatan yang dapat digunakan dalam suatu penelitian untuk mendapatkan informasi dalam berbagai aspek mengenai isu hukum yang sedang dikaji hasilnya, pendekatan ini merupakan cara pandang penelitian dalam memilih spektrum ruang bahasan yang diharapkan mampu memberi kejelasan uraian mengenai suatu substansi karya ilmiah.³⁰ Sedangkan pendekatan masalah yaitu secara Perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

²⁹ Novie Afif Mauludin. *et.al.*, "Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda (Studi Di Bpn Kota Mataram)," *Jurnal Ganec Swara*, Vol. 17, No. 3, September 2023. hlm. 808.

³⁰ I Made Pasek Dhianta, *Metodologi Penelitian Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prenada media group, 2016, hlm. 156.

1.9.2. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah jenis penelitian hukum normatif. Penelitian Hukum Normatif Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan mengkonsultasikan kepustakaan atau data sekunder. Studi hukum normatif juga dikenal sebagai studi hukum doktrinal. Menurut Peter Mamud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah proses menemukan kaidah hukum, asas-asas hukum dan doktrin hukum untuk menjawab pertanyaan hukum yang dihadapi. dalam studi hukum jenis ini, hukum sering dikonseptualisasikan sebagai aturan atau norma yang menjadi tolak ukur perilaku manusia yang dianggap tepat.³¹

1. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer Dalam adalah bahan-bahan hukum yang mengikat seperti Norma dan Kaidah Dasar, Peraturan Dasar, Peraturan Perundang-undangan. Bahan hukum primer yang digunakan adalah :

1. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu berpedoman pada literatur-literatur, artikel-artikel, jurnal hukum dan yang lain terkait dengan permasalahan. Teknik pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan melakukan teknik pencatatan primer dan sekunder dilakukan dengan membaca dan menelaah peraturan perundang-undangan dengan teknik studi pencatatan dan studi dokumentasi, bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan, seperti literatur, artikel-artikel, dan jurnal hukum.

³¹ Ronny Halnitiyo Soemitro, *Dualisme Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 154.

c. Bahan hukum tersier

Bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti : Ensiklopedia hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus hukum, internet, hal ini dilakukan untuk mendukung dan menunjang penelitian penulis.

Tehnik penelitian ini penulis menggunakan bahan sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang antara lain: buku-buku literatur, perundang-undangan, surat kabar, maupun dokumen- dokumen yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian hukum ini. Data sekunder tersebut antara lain bersumber dari undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan tentang pengertian penyelesaian hukum tanah, hak atas tanah, pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah, dan sertifikat tanah.³²

1.9.4. Metode Analisis Dan Pengelolaan Bahan Hukum

Analisis bahan hukum adalah tahap yang penting dalam suatu penelitian karena seseorang perlu mengolah data dan mendapatkan jawaban dari masalah yang sedang dikaji agar selanjutnya dapat dibuat kesimpulan, maka dari itu tehnik analisis data yang digunakan dalam penelitian secara gamblang mengenai teks undang-undang agar ruang lingkup kaedah dapat diterapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu.

³² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 61.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Pertanahan

2.1.1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan kebutuhan primer bagi manusia, dimana manusia membangun tempat tinggalnya di atas tanah. Dengan berkembangnya jumlah penduduk maka kebutuhan atas tanah semakin meningkat. Tanah merupakan suatu obyek sangat kompleks yang mudah menimbulkan sengketa, sengketa tersebut bisa terjadi antar individu, individu dengan badan hukum maupun antar badan hukum. Hal tersebut dikarenakan oleh meningkatnya jumlah penduduk, dimana dengan meningkatnya jumlah penduduk maka kebutuhan akan tanah pun bertambah namun kebutuhan akan tanah yang terus meningkat tidak diikuti oleh bertambahnya jumlah tanah yang ada di wilayah negara Indonesia.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tanah adalah:³³

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (Pasir, Cadas, Napal, Dan, Sebagainya).

Secara yuridis, kata tanah adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas Sebagian tertentu atas permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan usuran Panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. tanah diberikan kepada dan Dipunyai oleh orang-orang dengan hak yang disediakan Oleh UUPA adalah Untuk digunakan dan dimanfaatkan.³⁴

³³ M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019. hlm. 7-8.

³⁴ *Ibid.*

2.1.2. Asas-Asas Hukum Tanah

Dalam UUPA, terdapat asas-asas hukum menyebutkan asas-asas hukum benda tanah yang dibedakan dengan asas hukum benda bukan tanah. Asas-asas benda tanah tersebut antara lain:³⁵

1. Asas Unifikasi Asas ini diartikan bahwa berkaitan dengan benda tanah, hanya ada satu pengaturan bagi seluruh Indonesia yaitu yang diatur dalam UUPA. Demikian juga tentang jenis benda tanah hanya diatur dalam UUPA.
2. Asas hukum adat Asas ini diartikan bahwa hukum pertanahan dalam UUPA berlandaskan asas-asas hukum adat antara lain;
 - a. Asas kekeluargaan;
 - b. Asas kepentingan umum diatas kepentingan pribadi;
 - c. Asas kontan dan konkret.
3. Asas pemisahan horizontal Asas pemisahan horizontal juga merupakan asas dalam hukum adat, dimana tanah terpisah dari segala sesuatu yang melekat diatasnya.
4. Asas tanah mempunyai fungsi sosial Adalah asas yang mencerminkan bahwa tanah harus digunakan sebaik-baiknya dengan memperhatikan kepentingan umum.
5. Asas publisitas Asas ini memberikan pengumuman pemilikan kepada masyarakat luas, yaitu pengumuman hak atas tanah dengan jalan pendaftaran. Pendaftaran memberikan pengakuan hukum umum terhadap adanya hak atas benda tersebut.
6. Asas spesialis Hak atas tanah harus dibuktikan dengan jelas wujudnya, batas dan letaknya Asas yang mendasar dalam UUPA adalah:

³⁵ Fatma Ulfatun Najicha, "*Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa)*," Skripsi (Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Universitas Sebelas Maret), 2021. hlm. 6.

1. Asas hukum adat, dasar pemikiran UUPA yang berasal dari filosofi Hukum Adat.
2. Asas pemisahan horizontal, dimana tanah terlepas dari segala sesuatu yang melekat padanya.
3. Asas nasionalitas, asas yang memberikan hak atas tanah peringkat tertinggi hanya kepada WNI, yaitu Hak Milik atas tanah, yang hanya dapat dimiliki oleh WNI, hal ini membuktikan dasar filosofi dalam hukum adat dalam ketentuan Hak Ulayat, hak atas tanah dan hasil wilayah ulayat hanya untuk warga ulayat.
4. Asas fungsi sosial, hak atas tanah harus memiliki manfaat bagi pemilik hak maupun kepentingan Masyarakat.

Dari uraian diatas kita dapat melihat bahwa asas hukum tanah yang telah digariskan dalam UUPA bersumber dari nilai-nilai masyarakat adat di Indonesia kemudian tanah tersebut lebih diperuntukan lagi bagi terciptanya nasionalisme, dimana ada ketentuan bahwa warga negara asing tidak diperbolehkan memiliki Hak Milik (HM) atas tanah di Indonesia. Selain itu pula asas dalam hukum tanah mengedepankan kepentingan bersama serta nilai-nilai kebersamaan dan kekeluargaan terbukti dengan adanya ketentuan Pasal 6 dalam UUPA bahwa tanah harus memiliki fungsi sosial.

2.1.3. Hak-Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan

Kewenangan hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-undang pokok agraria (UUPA) mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan udara serta ruang yang ada di atasnya, hanya diperlukan untuk kepentingan, yang langsung berhubungan dengan penggunaan

tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³⁶

Hak-Hak atas tanah yang terdapat dalam UUPA adalah sebagai berikut:

1. Hak milik

Hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah. Hak milik dapat berlangsung terus menerus, diwariskan dari satu orang ke orang lainnya yang memenuhi syarat sebagai ahli waris, tidak mempunyai jangka waktu, tidak mudah dihapus, dan mudah dipertahankan. Yang dapat menjadi pemilik hak milik atas tanah adalah WNI asli, atau badan-badan hukum tertentu yang ditentukan oleh pemerintah juga bisa memiliki hak milik. Hak milik terjadi karena pewarisan, hukum adat, pembukaan tanah, timbulnya lidah tanah, dan penetapan pemerintah.

2. Hak guna usaha (HGU).

Hak Untuk Mengusahakan tanah yang dikuasai oleh pemerintah guna kepentingan usaha perikanan, pertanian, dan peternakan. Jangka waktu HGU adalah 35 tahun dan dapat diperpanjang selama 25 tahun. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Hak guna usaha dapat dimiliki oleh WNI dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. HGU diberikan paling sedikit dengan luas 5 hektar. Jika lebih dari 25 hektar, maka harus memakai investor modal, dikelola dengan baik sesuai dengan teknologi dan perkembangan zaman. Terjadinya HGU karena adanya penetapan pemerintah.

3. Hak guna bangunan (HGB)

Hak Untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Sama seperti HGU, HGB juga dapat dialihkan. HGB hanya dapat dimiliki oleh WNI

³⁶Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Pokok-pokok Agraria.

dan badan hukum yang berdasarkan hukum Indonesia. Terjadinya HGB juga karena penetapan pemerintah.

Adapun ciri-ciri Hak Guna Bangunan (HGB):

- a. Dapat beralih dan dialihkan.
- b. Jangka waktu terbatas.
- c. Dapat dijadikan jaminan hutang.
- d. Dapat dilepaskan oleh pemegang haknya.
- e. Dapat terjadinya dari Hak Milik dan Tanah Negara.

4. Hak pakai

Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain dengan jangka waktu yang tidak tertentu. Keputusan pemberian hak pakai diberikan oleh pejabat berwenang atau pemilik tanah dengan perjanjian yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah yang tidak bertentangan dengan UUPA. Yang dapat memiliki hak pakai adalah WNI maupun WNA dan badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing.

5. Hak sewa

Hak untuk menyewa tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar sewa kepada pemilik tanahnya. hak sewa diperoleh dengan pembayaran uang dengan jumlah tertentu untuk jangka waktu tertentu kepada pemilik tanah. yang dapat memiliki hak sewa antara lain adalah WNI, WNA, dan badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing.

6. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. hak ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah. meskipun bisa memungut hasil hutan secara sah, bukan berarti pemilik

hak membuka tanan dan memungut hasil hutan memperoleh hak milih atas tanah tersebut.

Selain hak-hak atas tanah yang diatur di atas, dalam UUPA juga diatur mengenai hak-hak sementara atas tanah yang diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak-hak yang bersifat sementara yang diatur dalam UUPA antara lain adalah hak gadai dan hak usaha bagi hasil yang sumbernya dari hukum adat, hak menumpang dan hak sewa atas tanah pertanian.³⁷

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan menagmbil manfaat dari tanah yang di hakinya. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi pemegang hak nya untuk membuat sesuatu mengenai tanah.

2.2. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

2.2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PP 24/1997 dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu:

“Rangkaian kegiatan 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 satuansatuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi biidang-bidang tanah yang sudah ada hakya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Artinya, serangkaian 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 satua rumah susun,

³⁷ Zuman Malaka, “Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam,” *Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam* Vol. 21, No. 1, Juni 2018, hlm. 108—110.

termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya.

Menurut Boedi Harsono, Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang tanah yang ada di suatu wilayah tertentu. Dengan adanya pendaftaran tanah, pemerintah maupun Masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di kantor pertanahan kabupaten/Kota apabila Mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah atau Perusahaan swasta, jual beli, lelang, atau, pembebanan hak tanggungan.

2.2.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.

Pemerintah menjamin kepastian hukum hak atas tanah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang Menyatakan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”³⁸

Jaminan kepastian hukum dapat diperoleh bagi pemegang hak atas tanah dengan dilakukan inventarisasi data-data yang berhubungan dengan setiap peralihannya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib di daftar.

2.2.3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian sertifikat hak atas

³⁸ Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat 1.

tanah. Selanjutnya, bagi pihak-pihak yang berkepentingan (Calon pembeli/calon Krediatu) agar mereka dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan. Dengan dinyatakannya data fisik dan yuridis yang disajikan di kantor pertanahan yang berlaku terbuka bagi umum keterangan diberikan dalam bentuk surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT).³⁹

Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah diatas antara lain:⁴⁰

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (Subjek hak);
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta suatu bidang tanah hak (Subjek Hak);
3. Kepastian Hukum Mengenai Haknya.

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam pasal 3 dan pasal 4 Peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Karena, dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas yang datanya dijamin kepastian hukumnya. Dokumen tanda bukti hak tersebut yang oleh PP 24 Tahun 1997 disebut dengan sertipikat tanah.

Sertipikat tanah oleh UUPA diberi daya pembuktian yang kuat Pasal 19 ayat (2) Artinya bahwa sertipikat ini daya pembuktiannya adalah tidak mutlak tetapi kuat, bahwa sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan Buku Tanah dan Surat Ukur maka dianggap sebagai data yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya di Pengadilan. Implikasinya di Indonesia sertipikat tanah masih dapat diubah apabila ada cacat hukum dan/ atau cacat administrasi dalam penerbitannya.

³⁹ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Grup), 2012, hlm. 9-10.

⁴⁰ *Ibid.*

Pilihan ini diambil dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap orang yang memperoleh tanah dengan itikad baik (Pasal 32 PP 24 Tahun 1997).⁴¹

Dari bunyi pasal tersebut di atas, jelas sekali bahwa tujuan diadakan pendaftaran tanah oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum.

Kepastian hukum yang dijamin itu meliputi kepastian mengenai:⁴²

- a. Letak batas, dan luas tanah;
- b. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah; dan
- c. Pemberian surat berupa sertifikat.

2.2.5. Asas-asas pendaftaran tanah

Asas dan Sistem Pendaftaran Tanah Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa asas-asas pendaftaran tanah yaitu:

1. Asas Sederhana Asas ini dimaksudkan agar ketentuan- ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak- pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah
2. Asas Aman Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cerat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri
3. Asas Terjangkau Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. Asas Mutakhir Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di

⁴¹ Ana Silviana, "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Journal Administrative Law & Governance*, Vol. 4, No. 1, Maret 2021, hlm 52-53.

⁴² *Ibid.*, hlm.11.

kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan.

5. Asas Terbuka Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁴³

2.3. Tinjauan Umum Tentang sengketa Tanah

2.3.1. Pengertian Sengketa Tanah

Istilah Sengketa Pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Nasional Nomor 1 Tahun 1999, adanya perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pensaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.⁴⁴

Timbulnya sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi Keberatan- keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁴⁵ Sengketa tanah yang timbul antara lain terkait dengan warisan, penerbitan sertifikat, perbuatan hukum peralihan hak atas tanah (jual beli, hibah) dan pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Sumber sengketa tanah yang terjadi secara umum dapat dibagi menjadi 5 (lima) yaitu:

1. Sengketa disebabkan oleh kebijakan pemerintah pada masa Orde Baru.

⁴³ Reda Manthovani, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia", Jurnal uai Vol. 2, No. 2 Juli Tahun 2017, hlm. 25.

⁴⁴ Pasal 1 Peraturan kepala Nasional Nomor 1 tahun 1999

⁴⁵ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung, 1991.

2. Tumpang tindihnya peraturan perundang-undangan tentang sumber daya agraria.
3. Tumpang tindihnya penggunaan tanah.
4. Kualitas sumber daya manusia dari aparat pelaksana.
5. Berubahnya pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah.

Sifat permasalahan dari sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain:

1. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau tanah yang belum ada haknya.
2. Bertahan terhadap sesuatu alas hak atau alat bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
3. Kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
4. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

Sengketa ialah merupakan kelanjutan dari konflik. Sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa bila tidak dapat diselesaikan. Konflik dapat diartikan sebagai pertentangan diantara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang apabila tidak diselesaikan maka akan mengganggu hubungan diantara mereka. Sepanjang para pihak dapat menyelesaikan masalah dengan baik, maka sengketa tidak akan terjadi. Sengketa Tanah yang telah menjadi permasalahan yang rutin, memaksa Badan Pertanahan Nasional untuk mencari cara baru, untuk mengurangi permasalahan pertanahan dan mencari solusi untuk menyelesaikan permasalahan yang ada dengan efektif dan efisien.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur kegiatan meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian data fisik dan yuridis, serta persengketaan yang terjadi. Dalam kegiatan tersebut, jenis masalah/sengketa yang akan terjadi ada 2 (dua), yaitu:

1. Sengketa data fisik, yaitu sengketa yang menyakut keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang sudah didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya. Jenis sengketa yang dimasuk dalam kategori ini adalah :
 - a. Sengketa batas, yaitu menyangkut terjadinya kesalahan pengukuran batasbatas bidang tanah yang disebabkan oleh tidak adanya kesepakatan antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pemilik tanah yang berbatasan.
 - b. Sengketa Ganti Kerugian, yaitu menyangkut kesepakatan besarnya nilai ganti rugi serta tata cara pembayarannya.
2. Sengketa data yuridis, yaitu sengketa yang menyakut keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar. Sengketa yang dimasuk dalam kategori ini yaitu:
 - a. Sengketa Waris, yaitu sengketa menyangkut siapa yang berhak atas tanah warisan yang ditinggalkan oleh pewaris berdasarkan peraturan yang berlaku.
 - b. Sengketa Pengaturan Penguasaan Tanah, yaitu sengketa menyakut pemilik tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan, misalnya pemilikan tanah absente dan pemilikan tanah yang melebihi batas maksimum.
 - c. Sengketa Sertifikat Ganda, yaitu terjadi akibat adanya pemalsuan alas hak untuk mendapatkan sertifikat atas tanah oleh orang yang tidak bertanggung jawab.

Adapun faktor yang mengakibatkan timbulnya persengketaan tanah mengenai sertifikat ganda, yaitu sebagai berikut:

1. Pada saat dilaksanakannya pengukuran, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah.
2. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari yang terbukti tidak benar, palsu atau sudah tidak berlaku.

3. Wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.

2.4. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Ganda

2.4.1. Pengertian Sertifikat Ganda

Menurut Badan Pertanahan Nasional Sertifikat Ganda umumnya terjadi pada tanah yang masih kosong atau belum dibangun. Munculnya sertifikat ganda disebabkan oleh beberapa hal, sebagai berikut:

1. Sewaktu dilakukan pengukuran dan penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah.
2. Adanya surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau tidak berlaku lagi.
3. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersediapeta pendaftaran tanahnya.⁴⁶

Sertifikat Ganda Diterbitkan Karena Kelalaian Atau Kurang Telitinya Badan Pertanahan Nasional Dalam Hal Melakukan Pendaftaran Tanah, Sehingga Menimbulkan Dampak Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah. Keberadaan Sertifikat Ganda Mengakibatkan Tidak Terciptanya Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sah Hak Atas Tanah. Diterbitkannya Sertifikat Ganda Dapat Menimbulkan Antara Lain:

1. Terjadi Kekacauan Kepemilikan;
2. Terjadi Sengketa Hukum;
3. Terjadi Ketidakpastian Hukum;
4. Terjadi Tindak Pidana Atas Pemakaian Sertifikat Yang Palsu Yang Merugikan Pemilik Sertifikat Asli Atau pun Pihak Lainnya;
5. Ketidakpercayaan Masyarakat Terhadap Sertifikat.

BPN Bertanggung Jawab Membatalkan Salah Satu Sertifikat Yang Dianggap Tidak Sah Baik Yang Penyelesaiannya Melalui Mediasi Langsung Di Instansi BPN Maupun Melalui Pengadilan. BPN Wajib Melaksanakan Putusan Pengadilan Yang

⁴⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011. hlm. 11.

Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap. Akibat Hukum Terkait Sertifikat Ganda Yaitu Cacat Hukum Akibat Hukum Kepada Sertifikat Yaitu Valid Atau Tidak Berlakunya Sertifikat Tersebut, Sedangkan Kepada Pemilik Sertifikat Dianggap Tidak Sah Dan Dari Pihak BPN Tidak Bisa Menangani Hal Tersebut Karena Pihak BPN Tidak Mengenal Yang Namanya Sertifikat Ganda.

Sertipikat ganda sering terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan di daerah perbatasan kota dimana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya.

Ada 3 masalah pokok yang melatar belakangi terbitnya sertifikat palsu yaitu:

1. Pertama, kesalahan memahami, mengenal, menerapkan posisi kasus terbitnya sertifikat palsu.
2. Kedua, Masalah Tersebut Diperkuat Dengan Ketidapahaman Tentang Lembaga Hak Milik Atas Tanah, Atau Lembaga Peralihan Hak Atas Tanah, Mengabaikan Dan Membiarkan Terjadinya Salah Urus Peralihan Hak Milik Atas Tanah Serta Mengabaikan Titik Taut Di Dalam Lembaga Hukum Antar tata Hukum.
3. Ketiga, Terjadi Tindakan Melegalkan Dokumen Mutasi Cacat Hukum, Pembuatan Akta Peralihan Hak Yang Tidak Dilakukan Oleh Ppat.⁴⁷

Menurut Ali Achmad Chomzah yang dijelaskan dalam bukunya, yang tidak termasuk dalam kategori sertifikat ganda yaitu:

1. Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang hilang.
2. Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang rusak.
3. Sertifikat yang diterbitkan, sebagai pengganti sertifikat yang dibatalkan.

2.4.2. Kekuatan Pembuktian Sertifikat

Pemegang hak atas tanah diberi sertifikat untuk memberi mereka keamanan hukum dan perlindungan. Sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, Melainkan

⁴⁷ *Ibid.* hlm 9-10.

pada PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar disebut sertifikat, maksudnya salinan dari buku tanah dan surat ukur yang telah dijahit menjadi satu, disertai dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Ayat 1 dan 2 Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah menjelaskan sifat sertifikat sebagai bukti hak salah satu kelemahan dari ketentuan Pasal 32 adalah bahwa negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan yuridis yang disajikan. Salah satu kelemahan dari ketentuan Pasal 32 adalah bahwa negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan yuridis yang disajikan. Selain itu, tidak ada jaminan bagi pemilik sertifikat karena mereka dapat digugat oleh pihak lain di masa depan karena penerbitan sertifikat tersebut.⁴⁸

Selain itu, pemerintah menyadari kelemahan ini dan ingin memberikan perlindungan hukum yang lebih baik kepada pemilik sertifikat. Mereka tidak memiliki jaminan karena mereka dapat digugat oleh orang lain di masa depan karena penerbitan sertifikat. Oleh karena itu, Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah ditetapkan bertujuan untuk menjadikan sertifikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak. Untuk menjadi tanda bukti yang bersifat mutlak, sertifikat harus memenuhi persyaratan berikut:

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
- c. Tanah dikuasai secara nyata;
- d. Dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

⁴⁸ Ricky, *et.al.* "Akibat Hukum Sertifikat Ganda Dalam Hukum Pertanahan Indonesia". *Jurnal Law Pro Justitia*, Vol. 5 No. 2 – Juni 2020. Hlm.29.

BAB III

OBJEK PENELITIAN

3.1. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional atas timbulnya sertifikat ganda

Kewenangan negara dalam mengurus hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan dari negara melalui Hak Menguasai Negaranya untuk mengatur peruntukan penguasaan dan pemilikan hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA yaitu:⁴⁹

- a. Mengatur Dan Menyelenggarakan Peruntukan, Penggunaan, Persediaan Dan Pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan Dan Mengatur Hubungan-Hubungan Hukum Antara Orang-Orang Dengan Bumi, Air Dan Ruang angkasa;
- c. Menentukan Dan Mengatur Hubungan-Hubungan Hukum Antara Orang-Orang Dan Perbuatan-perbuatan Hukum Yang Mengenai Bumi, Air Dan Ruang Angkasa. Selain Wewenang yang disebutkan dalam pasal 2 ayat 2 UUPA di atas, menurut Boedi Harsono.

Negara memiliki tugas dan wewenang dibidang hukum publik lain seperti:

1. Mengatur dan menyelenggarakan penyediaan alat-alat pembuktian mengenai hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan yang terdapat dalam pasal 2 ayat 2 UUPA di atas dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang meliputi seluruh wilayah negara yang pengaturannya terdapat dalam PP 24 tahun 1997 (LNRI 1997-50, TLNRI 3696).
2. Mengatur penyelenggaraan sistem informasi pertanahan terpadu dan penyediaan data pertanahan yang meliputi data fisik dan data yuridis serta data persediaan kemampuan, peruntukan dan penggunaan serta nilai tanah yang

⁴⁹ Sahnan, "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan.", *Jurnal Kajian dan Keadilan*. Volume 7 No. 3, Desember 2019. hlm.445-447.

diperlukan bagi perencanaan dan pelaksanaan pembangunan oleh negara dan masyarakat.

3. Mengatur penyelesaian sengketa hukum di bidang pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara.
4. Mengatur dan menetapkan lembaga-lembaga pelaksanaan tugas tersebut baik pada tingkat pemerintah pusat maupun daerah, serta menyediakan sumber daya manusia yang ahli dan berkemampuan melalui penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan profesional. Kewenangan negara dalam bidang pertanahan baik dalam hal penerbitan dan hal penyelesaian sengketa dalam pembatalan sertifikat dilaksanakan oleh BPN, yang penyelenggaran pendaftaran tanah diberikan kepada badan/pejabat Kantor Pertanahan Nasional.

Permasalahan pertanahan muncul yang dialami oleh seluruh lapisan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Manusia adalah bagian dari masyarakat, Dan mereka perlu berinteraksi satu sama lain untuk menciptakan hubungan hukum.⁵⁰ Peristiwa hukum timbul dan menimbulkan akibat hukum dalam hubungan hukum antar manusia, dan hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum kemungkinan besar akan menimbulkan perselisihan.⁵¹ Perselisihan tersebut di timbulkan oleh sertifikat ganda. Sertifikat ganda yaitu sebidang tanah yang memiliki lebih dari satu sertifikat dengan objek yang sama. Sebidang tanah bersertifikat ganda dapat membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak pemegang hak atas tanah yang tentunya sangat tidak diharapkan dalam pendaftaran tanah di Indonesia.

Kasus sertifikat ganda masih kerap terjadi di beberapa wilayah di Indonesia yang mengakibatkan para pemegang sertifikat tanah saling menuding satu sama lain bahwa sertifikat yang mereka miliki benar adanya terlepas dari kenyataan bahwa salah satu diantara sertifikat ganda tersebut adalah palsu dimana objek yang tertera

⁵⁰ Maria Ezra Montolalu, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Diluar Pengadilan Dalam Kasus Sertifikat Ganda Di Kota Tondano Kabupaten Minahasa," *Jurnal Fakultas Hukum UnsratLex Administratum*, Vol. 12, No. 5, 2023.

⁵¹ Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Bab 1, Pasal 2

pada sertifikat bukanlah yang sebenarnya, sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai sertifikat hak atas tanah, salah satu diantara pemegang sertifikat ganda tersebut melakukan pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang berwenang dalam bidang pertanahan.

Jika proses pembuktian melalui Badan Pertanahan Nasional tidak menemui titik terang maka wewenang pembuktian sertifikat ganda hak atas tanah dilanjutkan kepada ranah Pengadilan yang dianggap memiliki kompetensi dalam memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak tersebut dan membatalkan salah satu diantara sertifikat sehingga hanya satu sertifikat yang sah memiliki objek dan yang lain bukan merupakan objek yang tertera dalam sertifikat tersebut.⁵²

Sertifikat ganda dalam legalitasnya telah tercantum pada pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria bahwa tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat merupakan pemberian dari akhir rangkaian kegiatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah. Turunan ayat ini telah diturunkan kepada peraturan pemerintah. Isi pasal 19 ini khususnya sudah tertulis dalam bagian pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa merupakan surat tanda bukti hak yang mana diperuntukan terhadap hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas tanah satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁵³

Ali Achmad Chomzah menyinggung mengenai persoalan sertifikat ganda yang mana diartikan sebagai uraian data fisik dan data yuridis satu bidang tanah yang sama dalam bentuk sertifikat. Ganda yang dimaksud adalah sertifikat- sertifikat yang dipunyai dengan pemilik berbeda tetapi dengan

⁵² Prasetyo Aryo Dewandaru, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional," *NOTARIUS*, Vol. 13, No. 1, 2020, hlm. 157.

⁵³ Refa Almira Frinadi, *Op. Cit.*, hlm. 46.

objek tanah yang sama, sehingga terjadilah tumpang tindih (*overlapping*) pada kepemilikan tanah tersebut.⁵⁴

Persoalan sertifikat ganda merupakan hal yang kontradiktif dengan prinsip pendaftaran tanah yang mana menganut prinsip tunggal. Prinsip ini menyatakan bahwa setiap bidang tanah memiliki posisi unik atau tidak tumpang tindih. Maka dari itu, Adanya prinsip ini berguna untuk memberikan perlindungan terhadap setiap bidang tanah yang telah bersertifikat atau pendaftaran yang sama atas bidang tanah di Badan Pertanahan Nasional. Sementara Itu, Pada 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:

1. Sewaktu dilakukan pengukuran dan penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah.
2. Adanya surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau tidak berlaku lagi.
3. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.⁵⁵

Dalam pembuatan sertifikat, peran notaris dan PPAT sangat penting untuk proses ini. Notaris adalah orang yang diperbolehkan membuat akta jual beli tanah yang kemudian PPAT menandatangani akta-akta otentik sepanjang penandatanganan itu pasti dan tidak terbatas pada pejabat umum lainnya.⁵⁶ Pembuatan akta otentik tidak hanya diperlukan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka mewujudkan ketertiban, kepastian hukum, dan perlindungan hukum, serta karena pihak yang berkepentingan ingin menjamin

⁵⁴ Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: C.V Rajawali, 1986. hlm. 2.

⁵⁵ Adrian Sutedi, *Loc, cit.*

⁵⁶ Ade Irma Octarianti, *et.al* "Kekuatan Hukum Gugatan Ahli Waris Pemilik Sertifikat Ganda dan Akta Jual Beli Tanah" *Jurnal Notaire*, Vol 6 No 3 2023, hlm, 325-344.

hak dan kewajiban para pihak demi hukum. Perlindungan dan kepastian bagi semua pihak yang terlibat dan masyarakat secara keseluruhan.⁵⁷

3.2. Penyalahgunaan Sertifikat Hak Milik Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan PT. Selincih Mandiri Sejahtera Dalam Putusan Nomor 9/ PDT/2021/PT.JMB.

Permohonan Banding Para Pembanding Diterima Pada Tanggal 7 Desember 2020, Sesuai Dengan Akta Permintaan Banding Nomor 03/PDT.G/2020/PN.Snt. Oleh Karena Itu, Permintaan Pita Pada Pembanding I,II,III,IV,VI,VII,VIII,IX,X, Dan XII, Serta Para Tergugat I,V, VI, VII , X, XI, XII , XIII, XIV, XVXVI, Dan XVII Masih Dalam Waktu 14 Hari Setelah Keputusan Pengadilan Negeri Sengeti. Pengadilan Negeri Sengeti telah salah dan keliru dalam memberikan Pertimbangan Hukum dalam Putusannya, yang disebutkan pada halaman 18 dan 19 Dalam Ekssepsi dan pada halaman 20 sampai 49 Dalam Pokok Perkara Perkara. Pertimbangan ini tidak mencerminkan fakta-fakta yang ada di konferensi, seperti yang ditunjukkan oleh Bukti Surat, Keterangan Saksi, dan Pemeriksaan Setempat (PS), seperti yang ditunjukkan di bawah ini:

Berdasarkan pada bukti yang dikuatkan dengan keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh Terbanding dikuatkan juga oleh saksi Para Pembanding, tentang luas tanah yang berada dalam Sertifikat Hak Milik Terbanding yaitu seluas 2 Ha. Sementara lahan yang dikuasai oleh Para Pembanding sebagaimana yang dijadikan sebagai Objek Perkara oleh Terbanding adalah seluas 1,2 Ha setelah dikurangi Para Pembanding yang tidak memilik lahan di atas Objek Perkara yang bila dipetakan berbeda bentuk dengan lahan milik Terbanding yang berada dalam Sertifikat awal sebelum diroabah ke Hak Guna Bangunan, sementara pada saat dilakukannya Pemeriksaan Setempat (PS) oleh Pengadilan Negeri Sengeti, Terbanding tidak dapat menunjukan sisa

⁵⁷B Pratiwi,S.H.,Fendri,A.,& Benni, “Kewenangan Dan Kedudukan Akta Notaris Di Bidang Pertanahan” 2019 Vol 6 *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding* hlm, 393.

kekurangan lahan yang dikuasainya sebagai bentuk untuk menunjukan kepastian hukum tentang Objek Perkara yang menurut Terbanding adalah lahan miliknya. Fakta ini dibiarkan begitu saja oleh Pengadilan Negeri Sengeti dan tidak dijadikan sebagai pertimbangan hukum dalam Putusannya. Pada saat Pemeriksaan Setempat dilakukan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti hanya mengiyakannya dan tidak meminta atau meminta penunjukan objek perkara atau batas patok tanahnya. Sebaliknya, Terbanding hanya merangkai tangan untuk menunjukkan objek perkara, tidak dapat menunjukkan batas patok tanahnya. Dengan menunjukkan patok batas lahan milik Terbanding, ukuran yang tepat seharusnya dapat ditemukan sebagaimana tercantum dalam Surat Gugatan Pembanding. Oleh karena itu, Pengadilan Negeri Sengeti dapat mempertimbangkan hal ini sebagai bahan pertimbangan hukum. Namun demikian, kenyataannya keputusan tersebut tidak mencakup hal ini. tentang tanah atau tanah yang dimiliki oleh Terbanding, yang didukung oleh bukti surat yang menyatakan bahwa tanah milik Terbanding berada di dekat tanah lama Kayan, yang sekarang dikenal sebagai Saksi Saksi Sarwadi, dan tanah Juwairiah.

Menurut penunjukan yang dibuat oleh terbanding atas permintaan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti, tidak sesuai dan tidak dapat memenuhi batas sebelumnya, karena untuk menuju ke batas Kayan/Sarwadi Menurut keterangan Saksi Andi Rustam di ketinggian, tanahnya dekat dengan objek perkara dan dia menanam batang pinang di atasnya. Selanjutnya Saksi Sarwadi bertemu dengan batas tanah milik Kayan, yang diubahnya menjadi batas langsungnya. Pengadilan Negeri Sengeti tidak mempertimbangkan fakta ini dalam keputusannya karena menunjukkan bahwa Terbanding telah salah menentukan objek perkara. pada saat Pemeriksaan Setempat (PS) dilakukan di atas lahan yang ditunjuk oleh terbading sebagai objek perkara. Sungai kecil membelah objek perkara. Dengan pandangan langsung, sungai mana yang dapat dianggap sebagai batas alam? Dilihat dari bukti seperti surat-surat, ukuran, dan peta gambar situasi tanah milik Terbanding, menunjukkan bahwa ada hamparan tanah yang sama sekali tidak ada atau

menunjukkan adanya sungai yang membelah lahan milik Terbanding. Bentuk dan lokasi sebenarnya dari lahan yang dimiliki Terbanding berbeda. Perbedaan ini, yang diketahui dan dilihat langsung oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti, tidak dapat digunakan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sengeti untuk keputusan sebelumnya. Saat Terbanding melakukan pemeriksaan lokal, objek perkara jelas seperti yang disebutkan pada poin a di atas.

Oleh karena itu, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti harus mempertimbangkan bahwa Surat Gugatan Terbanding Kuarang Pihak, meskipun pada kenyataannya ini tidak terbukti. Pembanding X, XI, XII, dan XIII dengan tegas menyatakan bahwa mereka tidak memiliki atau menguasai tanah yang ditunjukkan oleh Terbanding selama Pemeriksaan Setempat di depan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti. Fakta ini didukung oleh keterangan Saksi Rudi Irwansyah yang bertugas sebagai Ketua RT. 30, Kel. Ekajaya, Kec. Jambi Selatan Kota Jambi, dan Saksi Andi Rustam, yang sebelumnya bertugas sebagai Ketua RT. 30 hari. Dalam konferensi, keduanya menyatakan di bawah sumpah bahwa M. Alim, Angga Marjoni, Mahrus alias Bujang Jenggut, dan Endang Jaya Sumitra, yang bertindak sebagai Pembanding X, XI, XII, dan XIII, tidak memiliki hak, dan yang jelas fakta-fakta ini harus dianggap sebagai bukti yang sah bahwa Terbanding telah salah menempatkan pihak-pihak X, XI, XII, dan XIII dalam Surat Gugatannya. Meskipun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti harus mempertimbangkan fakta ini dalam putusan mereka yang menyatakan bahwa Surat Gugatan Terbanding tidak jelas, mereka mengabaikan bukti Para Pembanding ini. Fakta-fakta tentang Pembanding X, XI, XII, dan XIII menunjukkan bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti yang menyatakan bahwa Pembanding X, XI, XII, dan XIII telah melakukan pelanggaran hukum dan dibebani dengan uang paksa, atau dwangsom, serta biaya perkara, telah salah dan keliru menurut hukum. Fakta dari Jawaban dan Duplik sebelumnya menunjukkan bahwa Terbanding tidak pernah membantah bahwa dia memiliki lahan; Namun, lahan tersebut bukanlah lahan

yang ada sekarang. Bahkan selama konferensi, Pembanding berusaha membantu Terbanding menemukan lahannya. Ketika Para Pembanding meminta Majelis Hakim untuk menunjukkan fakta hukum dalam konferensi dengan meletakkan surat ukur dan Peta Situasi Tanah pada setiap bukti yang dilakukan selama pemeriksaan Saksi Sarwadi, upaya mana yang menjadi fakta hukum dipersidangan.

Dengan mempertimbangkan bukti surat-surat dan keterangan Saksi Sarwadi di atas, jelas bahwa tanah milik Terbanding berada di antara dan berbatas tepat di atas tanah yang dikuasai oleh Saksi Sarwadi. Menurut Saksi Sarwadi secara tidak sengaja mengakui memiliki dan menguasai tanah yang berada di atas milik Terbanding. Jika dibandingkan dengan fakta yang ditemukan selama Pemeriksaan Setempat, fakta-fakta ini sesuai dan dapat digunakan sebagai bukti hukum bahwa objek perkara sebenarnya milik Para Pembanding daripada Terbanding. Hal ini karena Saksi Sarwadi telah menguasai lahan milik Terbanding secara ilegal dan tanpa hak. Selain itu, fakta-fakta ini telah menunjukkan bahwa Terbanding telah salah menafsirkan perkara yang diajukan, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti harus secara hukum memutuskan bahwa Surat Gugatan Terbanding adalah kabur. Fakta bahwa batas tanah awal SHM Milik Terbanding, yaitu SHM No. 1429 dengan Surat Ukur No. 94/KSP/1998, telah dihilangkan dan dihilangkan. yang secara tidak langsung melegalkan, yang menyebabkan batas-batas lahan milik Terbanding berubah lokasi dan berubah setelah menjadi Hak Guna Bangunan. Tidak peduli apa yang dimaksudkan oleh Terbanding sebagai objek perkara, perpindahan dan pergeseran letak lahan milik Para Pembanding ke tanah yang dimiliki dan dimiliki oleh Para Pembanding tidak membuktikan bahwa itu benar. Pada saat pemeriksaan setempat, ditemukan bahwa lahan milik Para Pembanding dibatasi dengan tanah milik Saksi Andi Rustam.

Dengan mempertimbangkan fakta-fakta ini, Para Pembanding berpendapat bahwa Terbanding sendiri telah melakukan pelanggaran hukum.

Selanjutnya lahan yang sebenarnya telah berpindah dari kepemilikan Terbanding ke kepemilikan Para Pembanding, dan Terbanding kemudian menjadikan lahan tersebut sebagai objek perkara. Pada Pemeriksaan Setempat (PS) di Pengadilan Negeri Sengeti, Terbanding diberi kesempatan untuk menunjukkan objek perkara. Setelah itu, Majelis Hakim bertanya kepada Terbanding, “Apakah lahan yang disebutkan oleh Terbanding sesuai dengan lahan yang dimaksudkan oleh Terbanding dalam penjelasannya?” Majelis Hakim tidak seharusnya menanyakan pertanyaan seperti ini kepada Para Pembanding. Sebaliknya, mereka seharusnya bertanya langsung kepada Saksi terbanding, terutama Saksi batas tanah terbanding, untuk memastikan bahwa Objek Perkara dan Batas Batasnya benar-benar ada. Saksi-saksi ini seharusnya tidak diminta untuk menjawab pertanyaan ini karena mereka secara nyata tidak ada di tempat saat Pemeriksaan Setempat dilakukan. Namun, Para Pembanding dengan tegas menjawab pertanyaannya bahwa tanah yang ditunjuk oleh Terbanding sebagai objek perkara tidak benar. Karena tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Para Pembanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, dan XII serta Para Tergugat I, V, VI, VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, dan XVII bukan merupakan tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh Terbanding.

Menurut bukti SHM, tanah yang dimaksudkan oleh Terbanding untuk objek perkara adalah milik Para Pembanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, dan XII, serta Para Tergugat I, V, VI, VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, dan XVII. tanah tersebut berada di wilayah Rt. 30, Kel. Eka Jaya, Kec. Jambi Selatan. Dalam hal sertifikat hak milik Pembanding yang dibatalkan oleh Kanwil Pertanahan Provinsi Jambi, tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk menentukan bahwa objek perkara adalah milik Pembanding. Pada saat Pemeriksaan Setempat dilakukan, tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa objek tersebut terletak di wilayah Kabupaten Muaro Jambi. Selain itu, Saksi Rudi Irwansah, yang merupakan ketua RT.30, Kel. Eka Jaya, Kec. Jambi Selatan Kota Jambi, dengan jelas menyatakan bahwa objek perkara berada di wilayah Rt. 30, Kel. Eka Jaya, Kec. Jambi Selatan Kota Jambi, bukan di Desa

Kasang Pudak, Kec. Kumpeh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi. Dengan demikian, tidak ada dasar hukum yang dapat digunakan untuk menyatakan bahwa dengan izin SHM Para Pembanding, tanah atau tanah yang menjadi objek perkara menjadi milik Terbanding. Hal ini disebabkan fakta bahwa kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dan Kota Jambi tidak hadir, yang membuat batas wilayah menjadi tidak jelas. Oleh karena itu, jelas bahwa keputusan Pengadilan Negeri Sengeti yang menyatakan bahwa Objek Perkara adalah milik Terbanding berdasar pada fakta bahwa objek perkara berada di Lingkungan RT.30. Kelurahan Ekajaya, Kec. Jambi Selatan Kota Jambi, akan mendaftar ulang dan memperbaiki kantor Pertanahan Kota Jambi. Hal ini pasti akan berdampak pada keputusan Pengadilan Negeri Sengeti yang menyatakan bahwa objek perkara adalah milik Terbanding. karena, seperti yang dinyatakan dalam Surat Gugatan Terbanding, beberapa pihak yang menguasai lahan berdasarkan Sertifikat Hak Milik, sedangkan pihak lain menguasai lahan tanpa Sertifikat Hak Milik. Ketidakjelasan tentang objek perkara dalam hal luas dan batasnya, serta fakta bahwa ada pihak yang memiliki sertifikat dan pihak yang tidak memilikinya Pihak-pihak yang tidak memiliki sertifikat tentunya juga dapat diberlakukan dengan cara yang sama.

Oleh karena itu, pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sengeti dalam keputusan sebelumnya, adalah salah dan keliru menurut hukum. Dengan mempertimbangkan bukti yang disampaikan oleh Para Pembanding (X, XI, XII, dan XIII), yang didukung oleh keterangan saksi Andi Rustam dan Rudi Irwansyah (Ketua RT.30), dapat disimpulkan bahwa Para Pembanding (X, XI, XII, dan XIII) tidak memiliki atau memiliki hak atas tanah yang disebutkan dalam perkara. Tidak memiliki atau memiliki tanah di atas objek perkara, apakah patut dan layak menurut hukum Para Pembanding (X, XI, dan XII / Para Tergugat XV, XVI, dan XVII), menunjukkan pihak yang melawan hukum dan membebani pihak tersebut dengan uang paksa (dwangsom) dan biaya yang terkait dengan perkara ini. Oleh karena itu, jelas bahwa dalam keputusannya, Pengadilan Negeri Sengeti telah salah menerapkan hukum.

Selanjutnya terkait dengan fakta-fakta hukum yang disebutkan oleh para pembanding, untruk diminta untuk melakukan pemeriksaan ulang setempat. Pengadilan Negeri Sengeti telah mengabaikan sejumlah besar fakta-fakta hukum dan tidak mengambil pertimbangan hukum dalam keputusannya. Saat pandemi ini, Para Pembanding ekonomi bergantung pada hasil cocok tanam di dalam Objek Perkara. Tujuan dari permohonan ini adalah untuk memberikan kepastian hukum dan rasa keadilan bagi Para Pembanding. Judex Factie: Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti telah salah menerapkan putusannya mengenai poin 6 dari pokok perkara 48 yang berbunyi: "Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XVII untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 7.872.000.00 (Tujuh juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);" Keputusan tersebut tidak berdasarkan hukum dan tampaknya hanya mempertimbangkan kepentingan Terbanding atau Penggugat.⁵⁸

⁵⁸ Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 9/Pdt/2021/PT.Jmb

3.3. Penyalahgunaan Sertifikat Hak Milik Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan PT. Selincih Mandiri Sejahtera Dalam Putusan Nomor 3/Pdt.g/2020/PN.Snt.

Kasus penyalahgunaan sertifikat hak milik yang melibatkan PT Selincih Mandiri Sejahtera Berdasarkan Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN. Snt Penggugat membeli tanah seluas 20.000 meter persegi dari Turut Tergugat I, Saripa Mulyani. Namun, tanah yang dibeli Penggugat bukanlah tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh Tergugat I nomor VI, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, dan XVII, karena lokasi dan objeknya berbeda. Penggugat membeli tanah ini sebagai bagian dari penjualan tanah Alm. Ahmad Sanusi. SHM. No. 1429 dibeli oleh Buldin Syah Alam pada tahun 2007, dan dia menjadi ahli waris alm. Buldin Syah Alam pada tahun 2013. Kemudian, pada tahun 2017, Saripa Murliani membeli properti itu dan mengubahnya menjadi PT. Selincih Mandiri Sejahtera, seperti yang tercantum dalam SHM. Nomor 1429. Sehubungan dengan SHM No. 1429, rangkaian jual beli yang dimaksudkan menunjukkan bahwa objek tidak berubah, dan letak dan batas lahan saat ini tetap sama, yaitu:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Kayar;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sanusi;
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Sanusi;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Sanusi;

Dan bukan batas-batas sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya, yaitu:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Sarwadi;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik pihak lain;
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Sarwadi dan Daman;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah milik Juwairyah;

Dalam hal objek dan lokasi tanah yang disebutkan dalam SHM No. 1429, serta pemilik tanah, SHM tersebut dibatalkan oleh Kanwil Badan Pertanahan Provinsi Jambi dengan Surat Nomor 119/pbt/BPN.15/II/2019 pada 22 Februari 2019. Ini menghentikan pembatalan SHM tergugat I hingga IX. Masalah ini muncul ketika Penggugat mengubah SHM No. 1429 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Tergugat I, VI, X, XI, XII, XIII, XIV, XV. Sarwadi adalah perantara antara Penggugat dan Sarifah Murliani karena Sarifah Murliani tidak tinggal di Jambi. Selain itu, Tergugat I, VI, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, dan XVII, termasuk Tergugat II, III, IV, V, VII, VIII, dan IX, dapat menunjukkan tanah yang dimaksud oleh Penggugat untuk membuktikan bahwa tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat tidak sama dengan tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01174 yang diubah oleh Penggugat menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01174. Selain itu, Surat Gugatan Penggugat yang melibatkan Tergugat X, XI, XII, dan XIII sebagai pihak dalam kasus ini tidak berdasarkan hukum sama sekali. Hal ini karena Tergugat secara tegas menyatakan bahwa mereka tidak memiliki atau menguasai tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat. Mereka juga menyatakan bahwa mereka memiliki tanah di mana mereka pernah tinggal dan tidak jauh dari tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat. yang belum dijawab oleh Tergugat I, VI, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII di sini, akan dijawab oleh Tergugat I, VI, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII saat pemeriksaan kasus ini dimulai.

Dalam pembuktian perkara perdata, majelis pertama-tama mencari kebenaran secara formil- melalui bukti tertulis. Setelah itu, mereka mencari kebenaran faktual- melalui pernyataan saksi untuk mendukung keyakinannya bahwa dia adalah pemilik tanah. Akta jual beli seluas 20.040 meter persegi di Desa Kasang Pudak, Kecamatan Kumpeh Ulu, Kaupaten Batanghari, Provinsi Jambi yang ditandatangani oleh Achmad Sanusi (Penjual) dan Nursyam SK Sumabur (Pembeli) pada tanggal 13 Maret 1998 dengan Nomor 65/KU/1998, yang dibuat oleh Dr. Amirul Mukminin, Camat Kumpeh Ulu. bukti termasuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01174, Hak Milik No.

1429, dan PT. Selincih Mandiri Sejahtera. terkait dengan dokumen yang menunjukkan transaksi pembelian tanah seluas sekitar 20.040 meter persegi di Desa Kasang Pudak, Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Batanghari, Provinsi Jambi. Majelis melakukan pemeriksaan menyeluruh dan menemukan bahwa Turut Tergugat III mengakui bahwa data yuridis benar dan ditutupi dengan bukti. Oleh karena itu, Majelis memutuskan bahwa berdasarkan korelasi tersebut, bahwa:

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01174/Kasang Pudak PT. Selincih Mandiri Sejahtera, Surat Ukur No. 94/KSP/1998, Luas: 20.000 M², diterbitkan melalui Konversi atas nama H. Nursyam SK Sumabur setelah perubahan Hak Milik No. 1429. Surat Keterangan Tanah, Surat Jual Beli dari Achmad Sanusi kepada Nursyam Simabur No. 01/Ag/1983, Surat Keterangan Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Berdasarkan Akta Jual Beli, No. 120/VIII/KU/2000 yang dibuat oleh Achmad Yusni, BA(PPAT) Kabupaten Batanghari, tanah dimaksud oleh H. Nursyam SK Sumabur dijual kepada Buldin Syah Alam. Berdasarkan Surat Kematian An. Buldin Syah Alam tanggal 3 September 2007 No. 474.3/36/2007 dan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 15 Februari 2013 No. 27/KU/II/2013 bidang tanah tersebut beralih kepada para ahli warisnya yaitu :

1. Yusnaini Baiti;
2. Billy Oskadinata;
3. Fidli Oskadianto;
4. Wiliam Sounatika;
5. Yessi Elpa Diniati, SE.
6. Yudi Amuga Tanka;

Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 71/2013 yang dibuat oleh Muryanto, SH., M.Kn. (PPAT) Kabupaten Muaro Jambi pada tanggal 25 Maret 2013, para ahli waris menjual tanah tersebut kepada Saripa Murliani. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1429, yang diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan

Nomor: 01174 berdasarkan Keputusan Nomor 16 Tahun 1997 dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Menurut Akta Jual Beli No. 955/2017 yang dibuat oleh Akhmad Norman, SH, Mkn PPAT Kabupaten Muaro Jambi, tanah milik Saripa Murliani telah dibeli oleh PT . Selincih Mandiri Sejahtera. PT. Selincih Mandiri Sejahtera masih memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1174/Kasang Pudak tanggal 27 Maret 1999 dan No. 94/KSP/1998, dengan luas 20.000 meter persegi. Penggugat juga meneguhkan kebenaran bukti kepemilikan Penggugat, seperti Sertifikat Hak Milik No. 05437 dan Sertifikat Hak Milik No. 05440, yang dikeluarkan pada tanggal 21 Desember 2016; Surat Ukur No. 1535, yang memiliki luas 4018 meter persegi, atas nama Sarwadi; dan SHM No. 1428, yang memiliki luas 20.000 meter persegi, atas nama Juairiyah. Sarwadi sendiri menegaskan dalam sumpahnya di konferensi bahwa dia adalah pemilik asli. tanah yang berbatasan dengan Penggugat adalah milik keponakan Juairiyah, yang juga memiliki tanah tersebut. Sebaliknya, Tergugat mengajukan surat bukti Keterangan Tanah dan membantah tuduhan kepemilikan tanah tersebut, yang terdaftar di Kecamatan Jambi Selatan, Kodya Jambi dengan Nomor 593/281/89, atas nama A. Sanusi Cs (sebagai Ketua Kelompok) pada tanggal 26 April 1989. Peta lokasi di mana sertifikat hak milik tanah yang diberikan: H. Achmad Sanusi di RT.14 Kelurahan Eka Jaya, Kecamatan Jambi Selatan; Sutikno di Kelurahan Eka Jaya, Kecamatan Paal Merah, Kota Jambi; dan Sertifikat Hak Milik Nomor 7335 untuk Mukni. Surat Keterangan Tidak Memiliki Tanah dikeluarkan pada tanggal 8 April 2020 dengan nomor 181/RT30/EKJ/2020. Nama-nama Tergugat X (M. Alim), Tergugat XI (Angga Marjoni), Tergugat XII (M. Mahruz als Bujang Jenggot), Tergugat XIII (Endang Jaya Sumitra), Surat Perjanjian Jual Beli antara Ikhsan sebagai Penjual dan Umardani Harahap sebagai Pembeli , Surat Pemberian Hak Milik Tanah, Nama Penerima Poniman (Tergugat XV). Surat Perjanjian Jual Beli antara Ikhsan sebagai penjual dan Iwandri sebagai pembeli pada 20 November 2016, serta Surat Pernyataan Penguasa Fisik Bidang Tanah pada tahun 2017 oleh Iwandri (Tergugat XVI), Surat Pernyataan Penguasaan Fisik

Bidang Tanah oleh IKHSAN (Tergugat XVII), Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01174 pada tanggal 27 Maret 1999 yang terdaftar atas nama PT. Selincih Mandiri Sejahtera. Berdasarkan bukti tertulis di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat Penggugat bertanda di atas, termasuk bukti akta autentik, merupakan bukti yang sempurna.⁵⁹

3.4. Penyalahgunaan Sertifikat Hak Milik Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan PT. Selincih Mandiri Sejahtera Dalam Putusan Nomor 1128 PK/Pdt/2022/ MA

Setelah adanya putusan dari pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang sudah diajukan oleh kedua pihak yaitu penggugat dengan turut tergugat maka penulis ingin memaparkan putusan nomor 1128 PK/Pdt/2022/MA bahwa Penggugat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Sengeti untuk membuat keputusan berikut berdasarkan surat-surat yang bersangkutan. Putusan Mahkamah Agung Nomor 297 K/PDT/2022, tanggal 21 Februari 2022, telah diberitahukan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 14 April 2022, dengan kekuatan hukum tetap. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang dikeluarkan pada tanggal 1 Juli 2022, Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya mengajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 27 Juli 2022, seperti yang disampaikan oleh Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 2/Pdt.PK/2022/PN Snt. juncto . Permohonan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Snt. juncto Nomor 9/PDT/2021/PT JMB juncto Nomor 297 K/Pdt/2022, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sengeti, diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri pada tanggal 29 Juli 2022.

Putusan Kasasi Nomor 297 K/Pdt/2022 diumumkan pada tanggal 14 April 2022; permohonan peninjauan kembali diajukan pada tanggal 27 Juli 2022, dan risalah peninjauan kembali dikirimkan pada tanggal 29 Juli 2022, jadi tidak ada persamaan antara pengajuan peninjauan kembali dan risalah peninjauan kembali.

⁵⁹ Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Snt.

Berdasarkan Pasal 71 Undang-Undang Mahkamah Agung, memori peninjauan kembali harus dikeluarkan bersamaan dengan pengajuan permohonan peninjauan kembali; jika memori peninjauan kembali tidak dikirimkan bersamaan dengan pengajuan permohonan peninjauan kembali, permohonan peninjauan kembali tersebut dinyatakan tidak dapat diterima; SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Kamar Juncto. Para Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini karena permohonan peninjauan kembali mereka dinyatakan tidak dapat diterima. Lihat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, dan undang-undang lain yang relevan. Telah Menyimpulkan Bahwa tanah yang menjadi subjek pembangunan telah diambil oleh juru sita di Pengadilan Negeri Sengeti. Tanah tersebut terletak di RT 34, Desa Kasang Pudak, Kecamatan Kumpoh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi, dan memiliki sertifikat hak bangunan Nomor 01174/Kasang Pudak tanggal 27 Maret 1999 dan surat ukur Nomor 94/KSP/1998 tanggal 16 Desember 1998. PT Selincih Mandiri Sejahtera adalah pemilik asli tanah tersebut. Tergugat I hingga Tergugat XVII melakukan perbuatan yang melanggar hukum; Tergugat I hingga Tergugat XVII atau siapa pun yang memiliki hak atas objek untuk mengosongkannya, membersihkannya, dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan bebas dari beban apa pun. Tergugat I sampai dengan Tergugat XVII diwajibkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 setiap hari jika Tergugat I sampai dengan Tergugat XVII tidak melakukan hal-hal yang ditetapkan dalam keputusan ini⁶⁰

⁶⁰ Putusan Mahkamah Agung Nomor 1128/PK/Pdt/2022

BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1. Pertanggungjawaban BPN terhadap sertifikat yang digandakan (Studi BPN Kabupaten Muaro Jambi).

Tanggungjawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggungjawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Tanggungjawab bersifat kodrati, yang artinya tanggungjawab itu sudah menjadi bagian kehidupan manusia bahwa setiap manusia dan yang pasti masing-masing orang akan memikul suatu tanggungjawab sendiri-sendiri.⁶¹ Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.⁶² Perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan yang melanggar hukum dan harus di pertanggungjawabkan yaitu :

1. Pertanggungjawaban Perdata

Sengketa tentang kepemilikan sertifikat hak atas tanah tumpang tindih yang timbul sebagai akibat dari tindakan tidak cermat dan terhadap data fisik dan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Pasal 1365 dan 1366 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur sanksi perdata yang dapat diterapkan oleh Kantor Pertanahan.

Pasal 1365 menyatakan Perbuatan melawan hukum yang disengaja. Bahwa tindakan melanggar hukum yang menyebabkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang tersebut untuk mengganti kerugian tersebut. Dan Pasal 1366 menyatakan Perbuatan melawan hukum tanpa Kesalahan atau unsur kesengajaan maupun kelalai bahwa seseorang bertanggung jawab

⁶¹ Zacky Ramdan Adi Nugraha, "Tanggung Jawab Perseroan Terbatas Freeport Terhadap Pekerja Atas Penonaktifan Jaminan Sosial Nasional Akibat Furlough Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2004 Tentang Jaminan Sosial Nasional", Skripsi (untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar sarjana hukum).2022.hlm,52.

⁶² Soekidjo Notoatmojo, *Etika Dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta , Jakarta Hal 32.

tidak hanya atas kerugian yang disebabkan oleh tindakannya sendiri, tetapi kerugian yang disebabkan oleh tindakannya sendiri. Dapat Menyebabkan kelalaian atau ketidakhati-hatiannya. Jika ada unsur kesalahan, seseorang harus berdosa (tanggung jawab berdasarkan kesalahan).

Dalam ilmu hukum, prinsip pertanggungjawaban secara kesalahan atau pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang didasarkan pada gagasan bahwa tidak ada pertanggungjawaban jika tidak ada unsur kesalahan. Menurut Pasal 1865 KUHperdata “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, untuk meneguhkan haknya sendiri atau membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.” Dengan kata lain, pihak yang menuntut ganti rugi bertanggung jawab untuk membuktikan tidak yakin kesalahan tersebut. Pemegang hak yang merasa dirugikan karena munculnya sertifikat hak ganda harus dapat membuktikan bahwa ada kesalahan.

Oleh karena itu, jelas bahwa jika sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih muncul karena ketidaktelitian pejabat yang bertanggung jawab atas pendaftaran hak atas tanah, mereka dapat bertanggung jawab secara keperdataan. Pihak BPN yang melakukan maladministrasi dan perbuatan melanggar hukum secara pribadi bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang dialami pemegang hak karena sertifikat yang tumpang tindih tersebut, dalam hal ini kerugian materil.

2. Pertanggungjawaban Pidana

Pasal 264 KUHP menyatakan bahwa jika sertifikat hak atas tanah ganda menunjukkan adanya indikasi tindak pidana pemalsuan surat, dapat dikenakan hukuman pidana:

- a. Seseorang yang melakukan pemalsuan surat diancam dengan hukuman penjara paling lama delapan tahun.
 - akta-akta otentik;

- surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
 - surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
 - talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
 - surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan;
- b. Jika pemalsuan surat dapat terjadi, orang yang dengan sengaja memakai surat dalam ayat pertama, yang isinya tidak benar atau yang dipalsukan seolah-olah itu benar, diancam dengan hukuman yang sama.
3. Pertanggungjawaban Administrasi

Menurut Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan. BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya. Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:

- a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
- b. Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
- c. Terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
- d. Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁶³

Oleh karena itu, setelah putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap mengenai perlawanan tersebut, BPN bertanggung jawab atas sertifikat yang

⁶³ Joshua Evan, "Pertanggungjawaban Bpn Dalam Hal Terjadinya Hak Atas Tanah Tumpang Tindih" *Jurnal Ilmiah Indonesia* Vol. 7, No. 09, September 2022. hlm. 15696.

dikeluarkannya. Dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab untuk menerbitkan sertifikat ganda untuk objek tanah yang sama dan harus mencabut atau membatalkan sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkannya. Sebagai lembaga yang bertanggung jawab untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah, BPN bertanggung jawab secara administratif dengan membatalkan sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkannya.⁶⁴ Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 yang bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun berdasarkan peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah.⁶⁵

Dalam ilmu hukum, prinsip pertanggungjawaban secara kesalahan, atau pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, didasarkan pada gagasan bahwa tidak ada pertanggungjawaban jika tidak ada unsur kesalahan. Selanjutnya, menurut Pasal 1865 KUHPerdara, pihak yang menuntut ganti rugi bertanggung jawab untuk membuktikan unsur kesalahan tersebut. Dengan kata lain, pihak penggugat bertanggung jawab untuk membuktikan hal ini. Pertanggungjawaban yang berdasarkan kesalahan, yang diatur dalam Pasal

⁶⁴ *Op.cit*, hlm. 15696.

⁶⁵ Glen Rio Rumpia, *et.al*, "Studi Kasus Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Lex Administratum* Vol.9 No. 7.2021,hlm.134.

1365 KUHPerdara, dipadukan dengan pertanggungjawaban yang berdasarkan pelanggaran, yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara.⁶⁶

Kewajiban yang timbul dari hubungan kontraktual atau kewajiban yang tidak timbul dari hubungan kontraktual tidak terpenuhi ketika pertanggungjawaban secara perdata baru muncul, menurut pendapat konvensional. Ini menunjukkan bahwa para pihak yang membuat perjanjian atau kontrak sengaja menciptakan hubungan hukum. Namun, kewajiban non-kontrak adalah kewajiban yang muncul sebagai hasil dari undang-undang yang jelas. Menurut Munir Fuady, ilmu hukum membedakan tiga jenis pelanggaran hukum:

1. Pelanggaran yang dilakukan dengan sengaja;
2. Pelanggaran yang dilakukan tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan atau kelalaian); dan
3. Pelanggaran yang dilakukan dengan kelalaian.

Pertanggungjawaban hukum kemudian muncul atas tiga kategori pelanggaran yang disebutkan di atas yang melanggar hukum, yaitu:

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1366 KUHPerdara;
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367 KUHPerdara. Pertanggungjawaban yang tertuang dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan Pasal 1366 KUHPerdara mewajibkan adanya unsur kesalahan artinya seseorang tersebut harus bersalah (*liability based on fault*).

Maka hasil pemeriksaan menunjukkan bahwa ada unsur maladministrasi yang merugikan masyarakat sebagai pemegang hak, orang

⁶⁶ Vani Wirawan, *et.al*, "Pertanggungjawaban Perdata terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Hak Tanggungan yang Hilang", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 4 No. 2 Desember 2022.

yang melakukan tindakan maladministrasi tersebut akan bertanggung jawab secara pribadi. Jika ada unsur-unsur pidana dalam tindakan pemerintahan, administrasi negara yang bertanggung jawab pidana. Jika ada unsur perbuatan yang melawan hukum dalam tindakan administrasi, pejabat tersebut dapat mengajukan gugatan perdata. Namun, dalam kasus ini, BPN bertanggung jawab untuk membayar ganti rugi jika tidak ada unsur maladministrasi atau perbuatan melawan hukum.

Istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda dikenal dengan nama “onrechtmatigedaad” atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “tort Onrecht” dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, dan didalam setiap perbuatan subjek hukum mempunyai akibat hukum. Sedangkan “tort” sebenarnya berarti kesalahan (wrong), akan tetapi dalam bidang hukum sering diartikan sebagai kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak.⁶⁷

Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur:

a. Perbuatan Unsur perbuatan sebagai unsur yang pertama dapat digolongkan dalam dua bagian yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan (dilakukan secara aktif) dan perbuatan yang merupakan kelalaian (pasif atau tidak berniat melakukannya).

b. Melawan Hukum Perbuatan pada unsur pertama dikatakan memenuhi unsur kedua yaitu melawan hukum.

⁶⁷Ardiansyah Reza Muhamad, “Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Sewa Menyewa Lahan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Ri Nomor 255 K/Pdt/2021)” Skripsi (Skripsi Ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum) 2023, hlm,4.

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan (Pasal 1365);
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan atau tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian (Pasal 1366);
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian (Pasal 1367).⁶⁸

Dalam sertifikat ganda yang perlu diperhatikan adalah kasusnya, karena bisa disebabkan dengan berbagai hal, dapat disimpulkan bahwa kebanyakan yang menyebabkan munculnya Sertifikat Ganda adalah kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga diambil alih oleh orang lain. dan kemudian dimanfaatkan karena merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan atau tidak ada pemiliknya. Hal semacam ini disebut pula Sertifikat Tumpang Tindih (overlapping), baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut. Karena merasa sudah lama menguasai tanah itu, orang tersebut kemudian mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan menerbitkan sertifikat di atas tanah tersebut tanpa mengetahui bahwa di atas tanah tersebut sudah ada sertifikatnya, atau sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukan tanah atau batas tanah yang salah, serta adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat tanah yang sebenarnya sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan lembaga Badan Pertanahan Nasional karena merasa pembuatan sertifikat baru lebih mudah dan lebih murah daripada melakukan peralihan hak atas tanah.⁶⁹

Secara ringkas, untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas Tanah melalui jual beli diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah terkait dengan prosedur peralihan hak

⁶⁸ *Op, cit* hlm,9

⁶⁹ *Op,cit*, hlm.134.

atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaga Negara Tahun 1960 No. 104, tambahan Negara No. 2043) dan peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁷⁰

Salah satu tujuan pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Adapun landasan konstitusional kebijakan pembangunan bidang pertanahan pada intinya bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.⁷¹

Oleh karena kekayaan alam tersebut diperuntukkan bagi kesejahteraan dan kemakmuran seluruh rakyat, maka penguasaan dan pemanfaatannya diatur dalam konstitusi dan dalam berbagai produk perundang-undangan nasional. Ideologi dan politik hukum tentang penguasaan dan pemanfaatan sumber daya alam tersebut tercermin dalam Pasal 33 ayat 3 Undang- Undang Dasar 1945.⁷² Dengan pengertian demikian maka hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas yaitu meliputi seluruh wilayah negara engan bumi air dan ruang angkasa adalah hubungan bersifat abadi, dalam arti Selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada.

⁷⁰ Ayu Larasati, “Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia” *Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law*, Vol.1 No.1 2020, hlm.127—144.

⁷¹ Musmuliadi, “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda (Studi Di Kementrian Atr/ Bpn Kabupaten Lombok Tengah)” *Jurnal Risalah Kenotariatan* Vol 4, No. 1, 2023, hlm 362.

⁷² Mubariq Ahmad, *Sumberdaya lokal untuk Masyarakat lokal* : 1994, sebuah Impian , hlm 12

4.2. Faktor yang Melatarbelakangi Penerbitan Sertifikat ganda (Studi Kasus BPN Kabupaten Muaro Jambi) Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Snt.

Sebelum membahas lebih jauh tentang faktor-faktor apa saja yang menyebabkan sertifikat ganda hak atas tanah, kita harus memahami prosedur pendaftaran tanah yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah seseorang yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, meru[akan pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis. Oleh karenanya dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, setiap satu sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk satu bidang tanah. Namun nyatanya sampai saat ini masih sering terjadi kasus tentang sertifikat ganda dimana satu bidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat. Berkaitan dengan sertifikat tanah, sertifikat tanah dikeluarkan oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional selaku Badan Tata Usaha Negara ditujukan kepada seseorang atau badan hukum yang menimbulkan akibat hukum kepemilikan atas sebidang tanah yang tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain.⁷³

Menurut Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik.
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya.
- c. Penerbitan sertifikat.
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis.
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Menurut Elsa Syarief dalam bukunya yang berjudul “Menuntaskan Sengketa Tanah” mengemukakan pendapat bahwa, secara umum sengketa tanah timbul akibat faktor-faktor sebagai berikut:

1. Peraturan yang belum lengkap;

⁷³ Z.A. Sangaji, *“Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah”*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2003, hal 36.

2. Ketidaksesuaian peraturan;
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
5. Data tanah yang keliru;
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
7. Transaksi tanah yang keliru;
8. Ulah pemohon hak;
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tupang tindih kewenangan setidaknya terdapat tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah, yaitu:
 1. Persoalan administrasi sertifikat tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.
 2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakeimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan tanah pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, Masyarakat bawah khususnya perencanaan dan tata letak tanah harus dilakukan dengan hati-hati dan cermat.

Perselisihan di bidang pertanahan ini dapat menyebabkan konflik yang berlangsung lama antar anggota masyarakat yang bersengketa konflik ini bahkan dapat melibatkan masing-masing ahli waris yang bersengketa. Terkadang, konflik mengenai bidang pertanahan ini juga dapat menyebabkan banyak korban. Orang-orang yang bersengketa ingin membuktikan hak mereka atas tanah.⁷⁴

Sertifikat hak atas tanah, juga dikenal sebagai sertifikat hak, terdiri dari salinan Buku Tanah dan surat ukuran yang dijilid dalam satu sampul. Memuat sertifikat tanah:

⁷⁴ Hendra susandra, "*Penyelesaian sengketa sertifikat ganda ha katas tanah oleh kantor pertanahan kota pekanbaru*", Skripsi, (Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelas magister hukum) 2022 hlm,68.

1. Data Fisik: menunjukkan lokasi, batas, luas, karakteristik, dan sifat fisik tanah serta tekanan yang ada di atasnya.
2. Data Yuridis: menjelaskan berbagai jenis hak, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, dan hak pengelolaan, serta nama pemegang hak.

Sertifikat tanah dimaksudkan untuk membuat pemegang hak tanah dengan mudah membuktikan hak mereka atas tanah, seperti yang ditunjukkan dalam Pasal 31 dan 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, bersama dengan penjelasan detailnya. Sertifikat tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah dan merupakan cara yang paling kuat untuk memverifikasi hak tersebut.⁷⁵

Indonesia merupakan negara berkembang banyak konvensi lahannya dari lahan pertanian menjadi lahan permukiman yang sering berubah menjadi alih fungsi yang menyebabkan banyak terjadinya sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa dirugikan untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan. Sengketa pertanahan yang terjadi selama ini berdimensi luas, baik konflik horizontal, maupun konflik vertikal. Konflik yang paling dominan yaitu antara masyarakat dengan pemerintah atau perusahaan.⁷⁶

Tanah adalah bagian penting dari kehidupan manusia yang tidak dapat dipisahkan. Kebutuhan akan tanah terus meningkat. Akibatnya, terdapat banyak masalah sosial terkait kepemilikan tanah, baik dengan badan hukum, pemerintah, maupun sesama masyarakat. Karena masalah pertanahan merupakan masalah yang sensitif di masyarakat, perlu ada pemecahan masalah yang tepat.⁷⁷

Faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda adalah sebagai berikut:

⁷⁶ Safira Fauzan Nida, “Penyelesaian Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional Di Kota Depok Jawa Barat,” Skripsi (Untuk Memenuhi Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta 1443 H), 2021, hlm. 45

⁷⁷ Brylliani Putri Nathania, *et.al.* “Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Adanya Sertifikat Tanah Ganda (Studi Kasus Putusan Ptun Nomor 36/G/2019/Ptun.Srg)” *Jurnal Lex Administratum*” 2022, hlm.3

1. Peta Pendaftaran Belum terbentuk atau belum lengkap.
2. Pemecahan atau Pemekaran Wilayah.
3. Adanya Administrasi Yang Tidak Benar di Kelurahan.
4. Adanya Perubahan Tata Ruang Oleh Pemerintah Kota.

Kasus penerbitan lebih dari satu sertifikat dapat pula terjadi karena adanya pewarisan terhadap tanah tersebut. Kasus ini banyak dilatar belakangi oleh sengketa harta warisan yang dimiliki oleh pemilik. Sebelum diwariskannya tanah tersebut, tanah tersebut telah dijual kepada pihak lain tanpa sepengetahuan ahli warisnya dan telah diterbitkan sertifikat atas nama pembeli, kemudian para ahli waris yang tidak mengetahui jual beli tersebut melakukan pendaftaran sehubungan dengan perubahan kepemilikan hak tersebut menjadi atas nama para ahli warisnya, sehingga terjadi sertifikat ganda yang juga disebabkan oleh sertifikat terdahulunya ternyata belum dipetakan.

Terjadinya sertifikat ganda sebagai salah satu akibat adanya tumpang tindih dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yang disebut cacat hukum administrasi. Sertifikat hak atas atau cacat hukum administratif adalah sertifikat hak atas tanah yang mengandung kesalahan-kesalahan yang diatur dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan sebagai berikut:

1. Kesalahan prosedur;
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
3. Kesalahan subjek hak;
4. Kesalahan objek hak;
5. Kesalahan jenis hak;
6. Kesalahan perhitungan luas;

Terdapat tumpang tindih hak atas tanah. Data yuridis dan data fisik tidak benar, kesalahan lainnya yang bersifat administratif. Terjadinya sertifikat ganda dipengaruhi oleh adanya faktor intern dan faktor ekstern Terjadinya sertifikat ganda

dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun eksternal. Faktor-faktor internal yang dimaksud adalah:

1. Tidak dilaksanakannya UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya secara bertanggungjawab serta adanya oknum-oknum yang berniat untuk mendapatkan keuntungan pribadi dalam pendaftaran tanah selain pihak yang berhak memiliki hak atas tanah tersebut. Faktor ini merupakan pengaruh yang datang dari dalam instansi Kantor Pertanahan itu sendiri.
2. Disfungsi aparat yang berwenang dalam pengawasan sehingga mengakibatkan tersedianya peluang kepada aparat di bawahnya untuk melakukan penyelewengan dalam hal ini tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai dengan sumpah jabatannya.

Secara umum, sertifikat cacat hukum dapat dibagi ke dalam tiga jenis, yaitu sertifikat palsu, sertifikat asli tapi palsu dan sertifikat ganda. Dalam penelitian ini peneliti akan lebih memfokuskan pada sertifikat ganda yang akibat dari terbitnya sertifikat ganda tersebut menimbulkan sengketa perdata antar para pihak. Dalam menyelesaikan sengketa sertifikat ganda tersebut dapat ditempuh melalui dua cara yaitu cara penyelesaian melalui instansi BPN atau yang biasa disebut dengan cara musyawarah serta cara yang kedua yaitu melalui jalur peradilan.

Sehingga pada akhirnya dari kedua cara penyelesaian tersebut yang didapatkan keputusan sertifikat mana yang harus dibatalkan oleh Kantor Pertanahan setempat. Seperti pada Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Snt. Faktor terjadinya sertifikat ganda dalam hal ini dikarenakan adanya jual beli tanah bebas di kabupaten Muaro Jambi dengan Masyarakat tersebut.⁷⁸ Sertifikat ganda dapat terjadi karena adanya kekeliruan sebagai berikut:

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

⁷⁸ Hj. Suryani Mursalim, Muhammad Akbal, Tika Nurjannah, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah", *Jurnal supremasi*, Vol, XI No, 1 April 2016, hlm. 55—56.

2. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.
3. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.
4. Kasus penerbitan lebih dari satu sertifikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan.

Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain tanpa diketahui oleh anak-anaknya dan telah diterbitkan sertifikat atas nama pembeli dan kemudian para ahli warisnya mensertifikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertifikat ganda, karena sertifikat terdahulu ternyata belum dipetakan.⁷⁹

Sehingga berdasarkan faktor-faktor munculnya sertifikat ganda tersebut memungkinkan adanya bentuk dari sertifikat ganda adalah :

1. Kedua atau lebih sertifikat nya asli atau salah satunya asli tapi palsu. Artinya keduanya mempunyai salinan/arsip di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hal ini dapat terjadi karena suatu bidang tanah yang sudah bersertifikat didaftarkan Perlindungan Hukum lagi pada Kantor Pertanahan, jadi keduanya memang asli produk BPN akan tetapi obyek/bidang tanahnya sama baik letak, posisi maupun luasnya.
2. Kedua sertifikat palsu, artinya kedua sertifikat tersebut tidak terdapat salinannya di Kantor Pertanahan/BPN atau tidak ada arsipnya.
3. Salah satu atau lebih sertifikat tersebut merupakan bagian dari sertifikat yang lain. Hal ini terjadi karena bidang tanah yang didaftarkan seharusnya didaftarkan melalui proses pemecahan sertifikat induknya, atau sebaliknya penerbitan sertifikat yang satu harusnya merupakan penggabungan dari beberapa sertifikat yang lain.
4. Overlapping (tumpang tindih) yaitu ada dua atau lebih sertifikat yang tumpang tindih satu dengan lainnya sehingga bagian yang tumpang tindih tersebut

⁷⁹ Iwan Permadi, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum", *Jurnal Yustisia*. Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016, Malang, hlm. 458.

merupakan sertifikat ganda, karena sebagian tanahnya termasuk dalam sertifikat yang lain.⁸⁰

Kantor Pertanahan bersangkutan seharusnya memastikan siapa pemilik tanah, letak, batas, patok tanah, tersebut dengan memanggil para pemilik tanah serta para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah si pemohon sehingga tidak terjadi kecurangan maupun kelebihan atau kekurangan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak-pihak tersebut. Pengukuran dan penelitian tersebut adalah jenis data yang diperlukan untuk kepastian suatu bidang tanah. Dalam beberapa kasus terjadi pada Kantor Pertanahan di berbagai kota/kabupaten. Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional (BPN) Atas Penerbitan Sertifikat Ganda.

Adapun Analisa yang ingin penulis paparkan Putusan Nomor 3/Pdt.g/2020/PN.Snt menyatakan bahwa oleh Penggugat setelah dibeli dari Saripa Murliani/Turut Tergugat I pada tanggal 2 Oktober 2017. Transaksi tersebut dilakukan di hadapan Achmad Norman, SH, M.kn/Turut Tergugat II, dan Akta Jual Beli No. 955/2017 dikeluarkan pada tanggal 2 Oktober 2017. Oleh karena itu, tanah yang disebutkan di atas secara hukum dimiliki oleh Penggugat. Selain itu, pembeli yang baik dilindungi dari Undang-Undang mengenai transaksi jual beli Objek Sengketa yang disebutkan di atas. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1429, yang disebutkan di atas, diubah menjadi Hak Guna Bangunan karena Pembeli, sebagai Developer, bertanggung jawab untuk mengubah bangunan sengketa menjadi perumahan.

Dari keterangan Turut Tergugat I tersebut Penggugat percaya apalagi setelah dilakukan pengecekan terhadap SHM No. 1429 di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi yang hasilnya Sertifikat Hak Milik tersebut benar adanya dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kab. Muaro Jambi tidak ada pemblokiran, tidak ada dijadikan agunan dan lain sebagainya sehingga terjadilah jual beli Objek Sengketa tersebut untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

⁸⁰ *Loc. cit.*

Foto Salinan Surat Keterangan Tanah No. 593/182/1988, tanggal 1 Desember 1988, yang dicatat di Kecamatan Jambi Selatan, Kodya Jambi dengan No. 593/281/89, tanggal 26 April 1989, atas nama A. Sanusi Cs (sebagai Ketua Kelompok), yang telah dibubuhi materai secukupnya. Foto Copy Peta Lokasi/Denah Pemberian Hak Milik Tanah yang diberikan kepada H. Achmad Sanusi di RT.14 Kelurahan Eka Jaya, Kecamatan Jambi Selatan pada tanggal 7 Juni 2004, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti adalah fotocopy dari fotocopy dan kemudian Foto Duplikat Sertifikat Hak Milik Nomor 7335 yang dimiliki oleh Sutikno di Kelurahan Eka Jaya, Kecamatan Paal Merah, Kota Jambi, yang telah dibubuhi materai secukupnya, diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya. Foto Salinan Sertifikat Hak Milik Nomor 7352 atas nama Mukni, yang telah dibubuhi materai secukupnya, dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya Surat Keterangan Tidak Memiliki Tanah, Nomor 181/RT30/EKJ/2020, tanggal 8 April 2020, Foto Salinan Pendakwa X adalah M. Alim, Pendakwa XI adalah Angga Marjoni, Pendakwa XII adalah M. Mahruz als Bujang Jenggot, dan Pendakwa XIII adalah Endang Jaya Sumitra. Foto Duplikat Surat Jual Beli yang dibuat oleh Ikhsan sebagai Penjual dan Umardani Harahap sebagai Pembeli pada tanggal 20 November 2018, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti. Foto Salinan Surat Pemberian Hak Milik Tanah kepada Penerima Poniman (Tergugat XV), yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diperiksa. Foto duplikat Surat Jual Beli yang dibuat oleh Ikhsan sebagai penjual dan Iwandri sebagai pembeli pada tanggal 20 November 2016, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti.

Foto duplikat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Iwandri (Tergugat XVI) dari tahun 2017 yang dibubuhi materai secukupnya dan diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya. Foto duplikat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah oleh IKHSAN (Tergugat XVII), yang dibubuhi materai secukupnya, telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 1428 an. Juairiyah, yang telah dibubuhi materai secukupnya, diperiksa dan diperiksa, adalah fotokopi dari fotokopi dan diberi tanda bukti. Foto Copy Sertifikat

Hak Milik Nomor 707 an. Kayan, yang terakhir terdaftar atas nama Sarwadi, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diperiksa.

Adapun saksi-saksi yang disiapkan oleh penggugat yang telah menguatkan dalilnya Andi Rustam. Seorang saksi mengenal Penggugat 1, Tergugat 2, Tergugat 9, Tergugat 10, Tergugat 11, Tergugat 13, Tergugat 14, dan Para Turut Tergugat. Mereka juga mengenal Penggugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7, Tergugat 8, Tergugat 12, Tergugat 15, Tergugat 17, dan saksi lain., Selanjutnya, saksi menyatakan bahwa mereka tidak memiliki hubungan keluarga, baik sedarah maupun semenda, dan tidak bekerja dengan pihak. Saksi hadir dalam persidangan ini karena sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat Menurut saksi, tanah yang disengketakan terletak di RT. 30, Kelurahan Eka Jaya, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi. Saksi tidak tahu seberapa besar tanah yang disengketakan, dan batas tanah tersebut hanya berbatasan dengan H. Sanusi. Setahu saksi yang saat ini menguasai tanah objek sengketa adalah Para Tergugat. saksi mengetahui kalau tanah milik Para Tergugat dibeli Para Tergugat dari H. Sanusi ketika masih hidup;

- Bahwa Para Tergugat membeli tanah tersebut sekitar tahun 2005;
- Bahwa Saat Para Tergugat membeli tanah dari H. Sanusi.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil temuan dan analisis yang ada di pembahasan, dapat disimpulkan bahwa:

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab mengeluarkan sertifikat. Tanggung jawab mutlak mewajibkan Badan Pertanahan Nasional untuk bertanggung jawab baik di dalam maupun di luar pengadilan jika terjadi gugatan hak atas tanah. Sertifikat ganda dapat disebabkan oleh kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah, yang dapat disebut sebagai kelalaian yang baik maupun tidak disengaja, atau pelanggaran pengawasan dan pengendalian kebijakan. Sertifikat ganda dihasilkan karena kelalaian petugas. BPN bertanggung jawab untuk menarik atau membatalkan sertifikat yang telah diterbitkan sebelumnya untuk menghindari tumpang tindih sertifikat yang dimiliki oleh pemilik pertama. Seharusnya yang bertanggung jawab baik secara moral maupun materil, bila terjadi sengketa tanah terjadinya tumpang tindih hak atas areal dan atau terjadinya sertifikat ganda yang disebabkan oleh kelalaian dan/atau adanya unsur kesengajaan lain yang datang dari petugas BPN sendiri sehingga menimbulkan kerugian materil dan immateril maka yang harus bertanggung jawab adalah pihak Kantor Pertanahan (BPN).
2. Dalam hal faktor-faktor yang menyebabkan sertifikat ganda, ada dua (dua) komponen: unsur masyarakat dan kantor pertanahan. Jika dilihat dari sudut pandang kantor pertanahan, penyebab sertifikat ganda adalah karena petugas pertanahan kurang teliti dan tidak cermat dalam memeriksa tanah yang diminta. Jika dilihat dari sudut pandang masyarakat, banyak faktor yang menyebabkan sertifikat ganda, termasuk pihak yang tidak memiliki kepemilikan langsung atas tanah. Pada waktu pengukuran atau penelitian di

lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah.

5.2. Saran

1. Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional secara mutlak diterbitkannya sertifikat ganda sebagai akibat dari kealpaan karena ketidakcermatan badan pertanahan nasional. Sistem tanggung jawab mutlak tersebut mengharuskan Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab baik ke dalam maupun keluar pengadilan jika terjadi gugatan mengenai hak atas tanah. Dari terbitnya sertifikat ganda yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah menimbulkan ketidakpastian hukum karena terdapat lebih dari satu sertifikat di bidang tanah yang sama, kerugian kedua belah pihak yang bersengketa terutama bagi yang dinyatakan kalah dalam persidangan dan dapat dibataalkannya sertifikat yang terbukti cacat administrasi atau sengaja didaftarkan kembali.

2. Untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda hak atas tanah dikemudian hari yang perlu diperhatikan terlebih dahulu adalah tentang faktor-faktor penyebab munculnya sertifikat ganda. Yaitu dalam pendaftaran tanah, sebelum diproses atau diukur, harus diadakan pengecekan dipeta pendaftaran tanah untuk mengetahui apakah atas sebidang tanah tersebut. Sudah terdaftar atau belum pada badan pertanahan nasional (BPN).

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak atas tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2011.
- Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Grup). 2012.
- Perangin, Effendi, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: C.V Rajawali. 1986.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni. 1991.
- Arba, M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2019.
- Dhianta, I Made Pasek. *Metodologi Penelitian Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada media group. 2016.
- Soemitro, Ronny Halnitijo. *Duallisme Penelitaln Hukum (Normaltif daln Empiris)*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2010.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1990.
- Hadjon, Phillipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu. 1987.
- Notoatmojo, Soekidjo. *Etika dan Hukum Kesehatan*. Jakarta: Rineka Cipta. 2010.
- Hamzah, Andi. *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 2005.
- Titik Triwulan Tutik & Shinta Febrian. *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*. Jakarta: Prestasi Pustaka. 2010.
- Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah*. Jakarta: PT Gramedia. 2012.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Gafika. 2012.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Komprehensif*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2012.

B. Jurnal

Satino, Mulyadi. "Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah bersertifikat ganda."

Jurnal Yuridis. Vol. 6. No.1. Juni 2019.

Prakoso, Bhim. "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah." *Journal of Private and Economic Law*. Vol. 1. No. 1. 2021.

Esther Masri, *et.al.*, "Kebijakan Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum."

Jurnal Krtha Bhayangkara. Vol. 17. No.1. 2023.

Ricky *et.al*, "Akibat Hukum Sertifikat Ganda Dalam Hukum Pertanahan Indonesia," *Jurnal Law Pro Justitia*. Vol. 5. No. 2. Juni 2020.

Beby Ista Pranoto, et al, "Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda di Kota Yogyakarta." *Jurnal media of law and sharia*. Vol.1. No. 3. 2020.

Pranoto, Beby Ista. "Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda di Kota Yogyakarta." *Jurnal media of law and sharia*. Vol 1. No.3. 2020.

Kolinug, Petrik P. E. "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara Menurut Undangundang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Jurnal Lex et Societatis*. Vol. 5. No. 7. 2017.

Tanner, Juliani *et al.* "Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Keberadaan Sertifikat Ganda." *Jurnal CAPITAN Constitutional Law & Administrative Law Review*. Vol. 1. No. 1. Juni 2023.

Syah, Mudakir Iskandar. "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*. Vol. 4. No.2. Maret 2014.

Sakti, Socha Tcefortin Indera. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan." *Jurnal Privat Law*. Vol. 8. No. 1. Januari-Juni 2020.

- Nathania, Brylliani Putri. "Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Adanya Sertifikat Tanah Ganda (Studi Kasus Putusan Ptun Nomor 36/G/2019/Ptun.Srg)." *Jurnal Lex Administratum*. Vol. 10. No. 02. 2022.
- Nifantri Mulya Ningsih, *et.al.* "Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda." *Tatohi: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 2. No. 5. 2022.
- Novie Afif Mauludin, *et.al.* "Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda (Studi Di Bpn Kota Mataram)." *Jurnal Ganec Swara*. Vol. 17. No. 3. September 2023.
- Malaka, Zuman. "Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam." *Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*. Vol. 21. No. 1. Juni 2018.
- Silviana, Ana. "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Journal Administrative Law & Governance*. Vol. 4. No. 1. Maret 2021.
- Manthovani, Reda. "Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal uai*. Vol. 2. No. 2 Juli Tahun 2017.
- Ricky, *et.al.* "Akibat Hukum Sertifikat Ganda Dalam Hukum Pertanahan Indonesia." *Jurnal Law Pro Justitia*. Vol. 5. No. 2 Juni 2020.
- Sahnan. "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan." *Jurnal Kajian dan Keadilan*. Vol. 7. No. 3. Desember 2019.
- Montolalu, Maria Ezra. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Diluar Pengadilan Dalam Kasus Sertifikat Ganda Di Kota Tondano Kabupaten Minahasa." *Jurnal Fakultas Hukum UnsratLex Administratum*. Vol. 12. No. 5. 2023.
- Dewandaru, Prasetyo Aryo. "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional." *NOTARIUS*. Vol. 13. No. 1. 2020.

Octarianti, Ade Irma *et.al.* “Kekuatan Hukum Gugatan Ahli Waris Pemilik Sertifikat Ganda dan Akta Jual Beli Tanah.” *Jurnal Notaire*. Vol. 6. No. 3. 2023.

Pratiwi Fendri, A & Benni. “Kewenangan Dan Kedudukan Akta Notaris Di Bidang Pertanahan.” *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*. 2019.

Vani Wirawan, *et.al.* “Pertanggungjawaban Perdata terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Hak Tanggungan yang Hilang.” *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*. Vol. 4. No. 2. Desember 2022.

Evan, Joshua. “Pertanggungjawaban Bpn Dalam Hal Terjadinya Hak Atas Tanah Tumpang Tindih.” *Jurnal Ilmiah Indonesia* .Vol. 7. No. 09.September 2022.

Mursalim, Suryani *et al.* “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah.” *Jurnal supremasi*. Vol. 11. No. 1. April 2016.

Permadi, Iwan. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum.” *Jurnal Yustisia*. Vol. 5. No. 2 Mei - Agustus 2016.

C. Naskah Ilmiah

Susandra, Hendra. “*Penyelesaian sengketa sertifikat ganda ha katas tanah oleh kantor pertahanan kota pekanbaru.*” Skripsi (Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelas magister hukum). 2022.

Brylliani Putri Nathania, *et.al.* “Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Adanya Sertifikat Tanah Ganda (Studi Kasus Putusan Ptun Nomor 36/G/2019/Ptun.Srg)” *Jurnal Lex Administratum*” 2022,hlm.3

Gunadi, Basrul. “*Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Dalam Pengesahan Sertifikat Ganda Ditinjau Dari Siyasa Dusturiyah (Studi Penelitian Kantor Wilayah Provinsi Aceh).*” Disertasi untuk memperoleh

gelar Sarjana Hukum pada Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh. 2022.

Nida, Safira Fauzan. *“Penyelesaian Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional Di Kota Depok Jawa Barat.”* Skripsi (Untuk Memenuhi Memperoleh Gelar Sarjana Hukum). Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta 1443 H. 2021.

Sutri, Precillia yoyong. *“Kajian Normatif Kebijakan Badan Pertanahan Nasional Terhadap sengketa Tanah Negara.”* Skripsi (Untuk Memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Panca Marga probolinggo). 2022.

Fajar, Mochamad Ali. *“Perlindungan Hukum Terhadap Investor Yang Dirugikan Akibat Adanya Penyalahgunaan Dana Oleh Direksi Dari Perusahaan Sekuritas Di Pasar Modal. (Studi putusan nomor. 27/ Pdt/2012/PT DKI).”* Skripsi (Untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada fakultas hukum universitas islam malang). 2022.

Renaldi. *“Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Terhadap Munculnya sertifikat Dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus Putusan Ptun Nomor 36/G/2019/Ptun.Srg).”* Skripsi (Untuk memenuhi Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ilmu Hukum). 2020.

Najicha, Fatma Ulfatun. *“Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa).”* Skripsi (Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Universitas Sebelas Maret). 2021.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Pokok-pokok Agraria.

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat 1.

Peraturan kepala Nasional Nomor 1 tahun 1999 Pasal 1

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Badan
Pertanahan Nasional. Bab 1. Pasal 2

E. Lain-Lainya

Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Snt.

Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 9/Pdt/2021/PT.Jmb

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1128/PK/Pdt/2022



RIWAYAT HIDUP PENULIS

Nama : Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu
NPM : 201910115316
Tempat/Tanggal Lahir : Bekasi, 16 November 2000
Agama : Islam
Email : aulyamaharani90@gmail.com
No. HP : 089636737830
Alamat : Perum Bumi Yapemas Indah Blok C5 No.1

Riwayat Pendidikan Formal

2006-2007 : TK Al-Hikmah Sorkam
2008-2013 : SDN Islam Al-Munir
2014-2016 : SMP Islam Al-Munir
2017-2019 : SMK 10 November Bekasi
2019-2023 : Falkutas Hukum Universitas Bhayangkara
Jakarta Raya

Riwayat Pekerjaan

2022 : Internship at Mahkamah Agung Republik
Jakarta, 22 Januari 2024
Mahasiswa ybs,

Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Yang Maha Esa atas segala karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna memperoleh persyaratan gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Skripsi ini mengambil judul **“PERTANGGUNGJAWABAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL ATAS TIMBULNYA SERTIFIKAT GANDA”**. Penulis menyadari dalam proses penulisan sampai terselesaikannya skripsi ini, banyak sekali pihak yang berkontribusi didalamnya. Maka pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar- besarnya kepada berbagai pihak diantaranya:

1. Bapak Inspektur Jendral Polisi (Purn) Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H, M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Ibu Diana Fitriana, SH., MH., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Bapak Dr. Sugeng, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang memberikan arahan dan memotivasi dalam pembelajaran selama perkuliahan di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
5. Ibu Esther Masri S.H.,M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Materi Skripsi yang telah memberikan Ilmu, Arahan, Dukungan serta Motivasi kepada penulis selama penyusunan penulisan skripsi ini sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar.
6. Bapak Heru Siswanto S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Teknis Skripsi yang telah memberikan Ilmu, Arahan, Dukungan serta Motivasi kepada penulis selama penyusunan penulisan skripsi ini sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar.

7. Bapak Dr. Yulianto Syahyu, S.H., M.H. Ketua Penguji yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis selama duduk dibangku kuliah dan dalam penulisan skripsi.
8. Ibu Sri Wahyuni S.H., M.H Penguji Utama yang telah memberikan masukan dan pengarahan guna penyempurnaan penulisan skripsi ini.
9. Seluruh Bapak/Ibu Dosen serta Asisten Dosen yang telah memberikan ilmu pembelajaran selama menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
10. Kepada kedua Orang Tua tercinta, Mama Dahriyanti tanjung, Ayah Eddy Riswandi Pasaribu S.T yang selalu memberikan kasih sayang, doa, nasehat, serta atas kesabarannya yang luar biasa dalam setiap langkah hidup penulis, yang merupakan anugerah terbesar dalam hidup. Penulis berharap dapat menjadi anak yang dapat dibanggakan.
11. Kepada Kakak, Abang, adik, keponakan tercinta, Kakak Yusrida Febriani S.E, Abang Muhammad Ruswandi Alfian S.E, Kakak Ipar Siska Ferdiyanti S.E., S.Pd. Kepada Adik Siti Nur Ajijah Pasaribu Saya yang sedang menyelesaikan Skripsinya tetap semangat walau banyak sekali cobaan yang engkau hadapi.
12. Kepada Ponakan-Ponakanku Muhammad Abhiraj Tio Fansuri Pasaribu, Muhammad Zhafran Alfahrezi, Aruna Shaumi Tandjung, dan Annisa Nur Aisyah Terimakasih sudah menjadi pelipur Lara Hati Pada Saat kepenatan dalam penyusunan skripsi.
13. Kepada Keluarga Besar tercinta, terima kasih atas doa dan segala dukungannya.
14. Kepada Spesial For Me yang telah membantu saya dalam mengerjakan skripsi penulis serta memberikan semangat sampai terselesaikannya Skripsi ini.
15. Kepada Independent Woman, Gerabah, linting daun, Kawan kete, Penari Wanita Sikambang. Terima kasih atas segala dukungan dan doa yang telah diberikan kepada penulis dalam proses perkuliahan dan proses menyelesaikan skripsi dengan tepat waktu.

16. Kepada Lasmiany yang sudah bersedia membantu penulisan skripsi ini hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan baik.
17. Kepada Teman-Teman SMK 10 November yang memberikan semangat dalam penulisan Skripsi ini kepada Celline Suryanita Adela Rachim, Annisya Ferti Octaviani, Ikhsan Adhandika, Luthfiyati Rofifah, Yulia Elsa Putri, Nela Listiana.
18. Kepada Teman-teman kelas A4 (2019), terima kasih atas waktu, suka dan duka, dukungan serta doa selama proses perkuliahan dan penyusunan skripsi penulis.
19. Terimakasih untuk Milda fitriasani S.H, Yunita rahayu S.Psi, Putri ade ijaya S.Psi, teman-teman perjuangan skripsi yang selalu bareng dari tahun 2019 hingga skripsi.
20. Kepada Teman-Teman Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak dapat penulis tuliskan satu persatu, terima kasih atas waktu, suka dan duka, kenangan manis, serta memberikan dukungan kepada penulis selama ini.
21. Terima kasih kepada diri saya sendiri karena sudah mengusahakan menjadi versi sosok yang terbaik, meski banyak rintangan yang harus dilalui selama ini, dan tidak pernah memutuskan untuk menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini.

Jakarta, 02 Februari 2024



Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	<i>vii</i>
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR SINGKATAN.....	xiv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	xv
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Kegunaan Penelitian	8
1.4.1. Kegunaan Teoritis	8
1.4.2. Kegunaan Praktis	8
1.5. Kerangka Konseptual.....	8
1.5.1. Pertanggungjawaban Hukum	8
1.5.2. Badan Pertanahan Nasional (BPN)	9
1.5.3. Sertifikat Ganda	11
1.6. Kerangka Teoritis.....	12

1.6.1. Teori Pertanggungjawaban	12
1.6.2. Teori Perlindungan Hukum	13
1.7. Kerangka Pemikiran	15
1.8. Penelitian Terdahulu	16
1.9. Metode Penelitian	20
1.9.1. Pendekatan Penelitian	20
1.9.2. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum	21
1.9.4. Metode Analisis Dan Pengelolaan Bahan Hukum.....	22
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	23
2.1. Tinjauan Umum Tentang Pertanahan.....	23
2.1.1. Pengertian Tanah.....	23
2.1.2. Asas-Asas Hukum Tanah.....	24
2.1.3. Hak-Hak Atas Tanah.....	25
2.2. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	28
2.2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	28
2.2.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.	29
2.2.3. Tujuan Pendaftaran Tanah	29
2.2.5. Asas-asas pendaftaran tanah.....	31
2.3. Tinjauan Umum Tentang sengketa Tanah.....	32
2.3.1. Pengertian Sengketa Tanah.....	32
2.4. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Ganda	35
2.4.1. Pengertian Sertifikat Ganda.....	35
2.4.2. Kekuatan Pembuktian Sertifikat	36
BAB III. OBJEK PENELITIAN	38

3.1. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional atas timbulnya sertifikat ganda.....	38
3.2. Penyalahgunaan Sertifikat Hak Milik Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan PT. Selincih Mandiri Sejahtera Dalam Putusan Nomor 3/Pdt.g/2020/ PN.Snt.	42
3.3. Penyalahgunaan Sertifikat Hak Milik Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan PT. Selincih Mandiri Sejahtera Dalam Putusan Nomor 9/ PDT/2021/PT.JMB.	42
3.4. Penyalahgunaan Sertifikat Hak Milik Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan PT. Selincih Mandiri Sejahtera Dalam Putusan Nomor 1128 PK/Pdt/2022/ MA	53
BAB IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	55
4.1. Pertanggungjawaban BPN terhadap sertifikat yang digandakan (Studi BPN Kabupaten Muaro Jambi)?.....	55
4.2. Faktor yang Melatarbelakangi Penerbitan Sertifikat ganda (Studi Kasus BPN Kabupaten Muaro Jambi) Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Snt.....	63
BAB V. PENUTUP	72
5.1 Kesimpulan.....	72
5.2 Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA.....	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

DAFTAR SINGKATAN

Lambang/Singkatan	Arti/Keterangan
BPN	Badan Pertanahan Nasional
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
PP	Peraturan Pemerintah
Permen	Peraturan Pemerintah

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (Dari suatu Urusan), tetaplah bekerja (untuk urusan yang lain) dan Hanya Kepada TUHAN Mu lah engkau Berharap”

(QS.Al-Insyirah,6—8)

PERSEMBAHAN

Tiada lembar skripsi yang paling indah dalam laporan skripsi ini kecuali lembar persembahan, Bismillahirrahmanirrahim skripsi ini saya persembahkan untuk:

Allah SWT yang telah memberikan kemudahan dan pertolongan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Kedua orang tua saya tercinta Bapak Eddy Riswandi Pasaribu dan Ibu Dahriyanti Tanjung yang selalu melangitkan doa-doa baik dan menjadikan motivasi untuk saya dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih sudah mengantarkan saya sampai ditempat ini, saya persembahkan karya tulis sederhana ini dan gelar untuk bapak dan ibu.

Diri saya sendiri, Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu karena telah mampu berusaha dan berjuang sejauh ini. Mampu mengendalikan diri walaupun banyak tekanan dari luar keadaan dan tidak pernah memutuskan untuk menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini.

Bapak dan Ibu Dosen Sarjana Ilmu Hukum yang telah membimbing dan mengarahkan saya untuk menyelesaikan skripsi ini, Sahabat dan teman-teman saya yang telah menemani dalam suka maupun duka. Terima kasih atas segala waktu, usaha dan dukungan yang telah diberikan. Akhir kata semoga skripsi ini dapat menjadi wawasan dan manfaat untuk orang lain. Aamiin.