



## **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH BERSERTIFIKAT GANDA**

**Ocha Virgin, Rani Apriani**

Prodi atau Jurusan Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Singaperbangsa Karawang

### **Abstrak**

Tanah merupakan salah satu komponen yang sangat dibutuhkan oleh manusia untuk melakukan sebahagian besar kehidupannya. Salah satu contoh kegiatan perekonomian yang menggunakan tanah adalah jual beli tanah, hak waris atas tanah, hak guna usaha, dan lain sebagainya. Banyaknya kegiatan yang menyangkut tanah serta melibatkan banyak pihak, maka potensi terjadi sengketa sangat besar. Permasalahan terkait pertanahan didalam masyarakat bahkan sampai pada tahap sidang pengadilan. Masalah-masalah yang terjadi sering disebabkan oleh masyarakat yang berusaha memperoleh tanah dengan menyerobot milik orang lain. Pada kenyataannya ada banyak terjadi konflik perebutan tanah, sehingga perlu adanya payung hukum yang memberikan kepastian hak atas kepemilikan tanah secara sah. Untuk mendapatkan kepastian hak tersebut maka masyarakat harus mendaftarkan tanah, agar masyarakat mendapat jaminan hukum tersebut. Sertifikat tanah ini menjadi alat bukti hukum yang tertinggi dalam pertanahan sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun demikian masih banya praktik penyelewengan sehingga terdapatnya sertifikat tanah ganda yang dimiliki oleh pihak-pihak yang berbeda. Oleh karena itu diperlukan tata cara penyelesaian sengketa tanah agar proses penyelesaian sengketa terjadi dan diputus dengan seadil-adilnya.

**Kata Kunci:** Penyelesaian Sengketa, Sertifikat, Tanah, Hukum.

### **PENDAHULUAN**

Salah satu dasar kebutuhan utama manusia dalam menjalani kehidupan sebagai tempat untuk melangsungkan hidup serta untuk mata

pencarian sehari-hari adalah tanah. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa "bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di

---

\*Correspondence Address : [ochasinambela@gmail.com](mailto:ochasinambela@gmail.com)

DOI : 10.31604/jips.v11i9.2024. 3446-3451

© 2024UM-Tapsel Press

dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Dengan demikian, Hukum pertanahan harus sesuai dengan konstitusi NKRI yaitu Undang-undang Dasar 1945. Dasar dan landasan Hukum mengenai tanah ini tertuang dalam Hukum Tanah Nasional (HTN) yang ketentuan pokoknya ada di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hal terpenting yang dapat dilakukan untuk mengelola dan memanfaatkan tanah adalah dengan melakukan pendaftaran kepemilikan tanah yang diselenggarakan untuk memberikan jaminan serta kepastian hukum dibidang pertanahan. Pendaftaran kepemilikan tanah tersebut dilakukan juga guna diakuinya hak-hak atas tanah terhadap pihak yang berwenang mengelola serta memanfaatkan tanah tersebut. Proses pendaftaran tersebut akan memperoleh surat-surat tanda bukti hak yang kuat sehingga pihak lain tidak dapat menyeroobot hak-hak tersebut. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2), Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Perekonomian masyarakat dan nasional yang semakin maju dan bertambah, menghasilkan pertambahan keperluan akan tanah untuk kehidupan masyarakat dan negara. Oleh karena itu, kepastian hukum di bidang Pertanahan juga semakin diperlukan untuk menghindari permasalahan-permasalahan pertanahan.

Salah satu contoh kegiatan perekonomian yang menggunakan tanah adalah jual beli tanah, hak waris atas tanah, hak guna usaha, dan lain sebagainya. Banyaknya kegiatan yang menyangkut tanah serta melibatkan banyak pihak, maka potensi terjadi sengketa sangat besar. Permasalahan

terkait pertanahan didalam masyarakat bahkan sampai pada tahap sidang pengadilan. Masalah-masalah yang terjadi sering disebabkan oleh masyarakat yang berusaha memperoleh tanah dengan menyeroobot milik orang lain. Perebutan tanah sengketa yang terjadi sering terjadi dalam jangka waktu yang panjang. Bahkan permasalahan ini dapat berbuntut hingga permasalahan ke ahli waris.

Karena pada realitanya banyak terjadi konflik perebutan tanah, sehingga perlu adanya payung hukum yang memberikan kepastian hak atas kepemilikan tanah secara sah. Untuk mendapatkan kepastian hak tersebut maka masyarakat harus mendaftarkan tanah, agar masyarakat mendapat jaminan hukum tersebut. Sertifikat tanah ini menjadi alat bukti hukum yang tertinggi dalam pertanahan sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Namun seiring dengan banyaknya kebutuhan pengelolaan dan pemanfaatan tanag, maka banyak pula orang yang ingin mendapatkan bukti dari kepemilikan tanah. Bukti tersebut sering menggunakan sertifikat palsu ataupun sertifikat ganda. Jumlah sertifikat-sertifikat tanah yang cukup banyak serta sistem pengelolaan yang kurang baik dapat menimbulkan kerawanan pemalsuan sertifikat tanah atas tanah orang lain sehingga dalam suatu bidang tanah terdapat sertifikat tanah ganda. Oleh karena itu penulis ingin mengetahui lebih banyak tentang cara-cara yang dapat dilakukan untuk penyelesaian perselisihan tanah.

## **METODE PENELITIAN**

Penulisan ini di buat dengan menggunakan pendekatan kualitatif serta menggunakan hukum normatif sebagai metode penelitiannya. Penelitian ini menggunakan data-data sekunder

sebagai sumber data. Data sekunder adalah data-data yang diperoleh dari data yang telah diolah oleh orang lain yang menghasilkan penelitian terdahulu. Data sekunder ini dapat berupa hasil penelitian berupa dokumen resmi, buku hukum, laporan dan lainnya.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Fakto-Faktor Terjadinya Sertifikat Tanah Ganda

Sebuah proses pendaftaran tanah sangat penting untuk dilakukan agar memperoleh sertifikat tanah sehingga pihak tersebut mendapat kepastian hukum untuk menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tertentu yang telah diakui didepan hukum dan negara. Sertifikat pertanahan digunakan sebagai alat atau surat bukti perolehan hak atas tanah yang dimiliki seseorang, berisi data fisik serta data objek hukum yang tercantum dalam buku pertanahan, dan merupakan dokumen yang secara fisik dipegang oleh pemiliknya. Oleh sebab itu, proses penerbitan sertifikat hak atas tanah harus diterbitkan untuk suatu bidang tanah tertentu untuk satu objek hukum sehingga tidak ada sertifikat tanah yang lebih dari satu. Namun pada kenyataannya sengketa tentang sertifikat tanah ganda pada saat ini masih banyak terjadi.

Ada beberapa faktor penyebab Sertifikat Ganda yang perlu di perhatikan yaitu :

#### 1. Kekeliruan pemilik tanah.

Kekeliruan atau kesalahan yang sering muncul dari pemilik tanah yaitu pemilik tanah seringkali tidak memperdulikan tanahnya dan tidak memanfaatkan serta mengelolanya dengan baik. Situasi ini dapat menyebabkan orang lain mengambil ahli tanah tersebut dan di manfaatkan orang lain. Karena merasa bahwa tanah tersebut tidak ada pemiliknya sehingga dimanfaatkan oleh orang lain. Ketika Pihak kedua merasa sudah lama melakukan pemanfaatan dan

pengelolaan atas tanah tersebut, sehingga pihak kedua tersebut melakukan klaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan kemudian mendaftarkan tanah tersebut untuk mendapatkan sertifikat tanah. Namun beberapa pihak juga melakukan keasalahan saat menunjukkan letak tanah serta batas tanah. Hal ini dapat dilakukan dengan sengaja ataupun tidak sengaja ketika dilakukannya pengukuran atau penelitian dilapangan. Subjek hukum yang melakukan pendaftaran terhadap tanah yang telah dimiliki oleh pihak lain memanfaatkan lemahnya lembaga Badan Pertanahan Nasional (BPN) . Hal ini dilakukan karena pihak tersebut merasa lebih mudah dan biaya murah untuk membuat sertifikat baru dari pada melakukan balik nama hak atas tanah.

#### 2. Kesalahan Badan Pertanahan Nasional.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak memiliki database kavling tanah yang terdaftar dan tidak terdaftar. BPN seharusnya menyimpan data-data terkait tanah-tanah yang telah didaftarkan dengan melakukan pencatatan serta menggambarkan pada peta pendaftaran tanah. Jika tanah kemudian didaftarkan kembali, kita akan mengetahui apakah tana tersebut telah memiliki sertifikat atau tidak.

#### 3. Pemerintah setempat.

Pemerintah setempat yaitu perangkat desa dan kelurahan yang tidak memiliki data pertanahan tersertifikasi dan memiliki data administratif atau data-data yang tidak sesuai. Ketika terdapat masyarakat yang ingin melakukan pendaftaran tanah, dengan cara membuat surat penguasaan tanah sehingga diterbitkan sertifikat, terdapat beberapa pihak yang memiliki niat yang tidak baik. Pihak tersebut mengakui bahwa dia telah memiliki tanah tersebut dengan membuat surat

penguasaan tanah. Pemerintah lokal yang berwenang untuk melakukan penerbitan sertifikat tanah terkadang tidak melakukan pengukuran, tidak melakukan survei ke lokasi untuk memastikan tanah tersebut belum pernah didaftar oleh pihak lain. Beberapa daerah juga belum memiliki peta pendaftaran tanah sehingga dapat mempermudah pendaftaran sertifikat tanah yang melanggar hukum

### **Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda**

Badan Pertanahan memiliki tanggung jawab untuk melakukan penyelenggaraan, perumusan sebuah aturan, serta melakukan perencanaan penguasaan dan pemanfaatan lahan berdasarkan perundang-undangan tentang pertanahan, berdasarkan prinsip bahwa tanah memiliki fungsi sosial. Badan Pertanahan Nasional mengagagas beberapa solusi untuk menyelesaikan permasalahan pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan, dengan memperhatikan prinsip-prinsip keadilan dan penghormatan terhadap hak serta kewajiban pihak yang bersangkutan.

Terdapat beberapa cara yang dapat dilakukan untuk mengurangi kemungkinan permasalahan tanah, sebagai berikut:

- a. Penelaahan dan pengelolaan data penyelesaian sengketa tanah
- b. Menampung gugatan-gugatan Yang ada.
- c. Membuat konsep keputusan tentang tata cara menyelesaikan sengketa pertanahan
- d. Membuat tata cara pembatalan untuk keputusan pembatalan hak atas tanah yang tidak sah secara

administrasi (sertifikat ganda ataupun palsu).

Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta lembaga peradilan umum dan Peradilan Tata Usaha dapat melakukan penyelesaian sengketa tanah. Dalam peradilan umum berwenang untuk menyelesaikan permasalahan tanah dalam ruang perdata dan pidana. Beda halnya dengan Peradilan Tata Usaha Negara yang memiliki kewenangan untuk melakukan penyelesaian sengketa tanah yang menyangkut surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau pejabat daerah lainnya yang berwenang untuk melakukan penyelesaian sengketa tanah.

Terdapat tiga (3) hal yang dapat digunakan untuk menyelesaikan permasalahan sertifikat tanah ganda, yaitu:

#### a) Musyawarah

Musyawarah memiliki landasan pada Pancasila serta UUD 1945 yang menjadi dasar pelaksanaan kehidupan masyarakat. Pada umumnya musyawarah dapat dilakukan sebelum proses lanjut ke Pengadilan atau dengan kata lain penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Musyawarah dapat dipandu oleh mediator atau tidak. Yang berhak menjadi mediator dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan adalah pihak yang mempunyai pengaruh disuatu wilayah seperti, kepada desa, kelurahan, serta ketua adat dan juga Badan Pertanahan Nasional. Musyawarah ini menghasilkan kesepakatan penentuan tentang pihak yang berhak atas tanah.

#### b) Arbitrase

Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa tanah oleh seorang atau lebih hakim yang ditunjuk berdasarkan kesepakatan para pihak untuk membuat putusan akhir yang mengikat.

c) Penyelesaian Sengketa oleh Badan Peradilan Negara

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini, pada dasarnya proses penyelesaian sengketa pertanahan yang berhubungan dengan permasalahan tentang hak milik dapat diselesaikan oleh peradilan umum. Sengketa pertanahan dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara. Tata cara yang akan dilakukan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan selalu diawali dengan tahapan mediasi oleh BPN. Penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan melalui lembaga mediasi oleh BPN didasari oleh dua prinsip utama, sebagai berikut:

- a. Kebenaran secara formal berdasarkan fakta-fakta yang terkait dengan masalah-masalah tersebut.
- b. Kehendak bebas dari para pihak yang memperebutkan objek sengketa.

### SIMPULAN

Ada banyak faktor mengakibatkan penerbitan sertifikat tanah berulang sehingga terdapat sertifikat tanah ganda. Faktor yang paling umum yang menyebabkan sertifikat tanah ganda, yaitu, kesalahan pemilik tanah yang telah lalai dalam memperdulikan dan memanfaatkan tanah yang dimiliki sehingga terdapat pihak-pihak yang merasa bahwa tanah tersebut tidak berpemilik dan diambil ahli oleh pihak kedua tersebut. Ketika proses pengukuran atau survei lapangan, sering terjadi kesalahan dalam pemberian informasi letak tanah serta batas tanah yang dilakukan dengan sengaja ataupun tidak. Kemungkinan adanya perilaku yang disengaja dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah dimiliki oleh orang lain dengan memanfaatkan kelemahan lembaga Badan Pertanahan Nasional yang tidak

memiliki database pertanahan yang baik. Basis data BPN yang tidak relevan terkait data bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Faktor lainnya juga terjadi karena kurangnya ketelitian Pejabat Kantor Pertanahan pada saat melakukan penerbitan sertifikat tanah. Terdapat juga pejabat yang berbuat kejahatan hanya untuk mendapatkan sebuah keuntungan untuk pribadinya sendiri dengan tidak menjalankan tugas serta kewajibannya dengan baik dan benar. Pemerintah daerah tidak memiliki data mengenai pertanahan yang telah memiliki sertifikat. Terdapat wilayah yang belum memiliki peta pendaftaran tanah, yang mengakibatkan mudahnya seseorang untuk melancarkan niat tidak baiknya untuk menggandakan sertifikat tanah.

Bentuk penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan dengan cara (1) musyawarah mufakat dengan atau tidak menggunakan mediator (pihak yang berpengaruh seperti Kepala Desa, lurah atau Badan Pertanahan Nasional. (2) Arbitrase (3) penyelesaian sengketa melalui badan peradilan umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara.

### DAFTAR PUSTAKA

#### Buku:

Hamzah. 1991 Hukum Pertanahan Di Indonesia, Jakarta : Rineka Cipta

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 1985 Penelitian Hukum Normatif- Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Rajawali Press

Zairin Harahap, 2005 Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada

#### Undang-Undang:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

**Ocha Virgin, Rani Apriani**

*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda.....(Hal 3446-3451)*

Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

**Internet:**

<http://hanyarepost.blogspot.co.id/2011/07/sertifikat-ganda.html>, diakses pada, 8 September 2023

<http://kantorhukumkalingga.blogspot.co.id/2013/06/penyelesaian-permasalahan-hukum.html> diakses pada, 3 Desember 2023