

TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL ATAS TERBITNYA SERTIFIKAT GANDA PADA SEBIDANG TANAH

**(Studi di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan
Pertanahan Nasional Kota Medan)**

Oleh:

**Agnes Monika Gultom
Besty Habeahan**

agnesmonika.gultom@student.uhn.ac.id
besty.habeahan@uhn.ac.id

**Fakultas Hukum
Universitas HKBP Nommensen**

ABSTRAK

Di sektor pertanahan, tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional mencakup memberikan kejelasan dan perlindungan hukum kepada pemilik tanah sehingga mereka dapat dengan mudah menunjukkan kepemilikan mereka atas hak-hak yang kuat seperti sertifikat. Badan Pertanahan Nasional, yang memiliki wewenang untuk menangani masalah ini, harus mengatasi masalah yang muncul dalam kepemilikan sertifikat tanah ini, seperti adanya beberapa sertifikat pada satu bidang tanah. Bagaimana tugas atau tanggung jawab BPN Medan dalam menyelesaikan permasalahan yang berkaitan dengan sertifikat ganda ini merupakan rumusan masalah yang dipaparkan dalam jurnal magang ini. Tujuan jurnal magang ini di buat yaitu untuk mengetahui bagaimana cara BPN kota Medan dalam menangani kasus mengenai sertifikat ganda. Sebagian sumber data yang diperoleh melalui wawancara oleh salah satu karyawan yang bekerja di Kantor Pertanahan Nasional Medan. Temuan-temuan tersebut menunjukkan bahwa rapat koordinasi, gelar perkara, dan proses mediasi - di mana BPN Medan bertindak sebagai mediator - merupakan cara-cara yang digunakan BPN Medan untuk menyelesaikan sengketa sertifikat ganda. Fungsi BPN sebagai mediator adalah untuk menengahi konflik di antara para pihak dalam upaya untuk mencapai kesepakatan.

Kata Kunci: *Tanggung jawab, Sertifikat ganda, Penerbitan*

PENDAHULUAN

Seluruh aspek kehidupan masyarakat diatur secara menyeluruh oleh peraturan dan perundangan di Indonesia, sebuah negara hukum. Terkait masalah

pertanahan, Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menjamin bahwa: "negara memiliki kendali atas bumi, air, dan sumber daya alam di dalamnya demi keuntungan terbesar bagi rakyat".¹ Undang-Undang Dasar itu adalah landasan hukum utama yang mencakup secara menyeluruh mengenai regulasi nasional untuk kebahagiaan rakyat.

Meskipun dalam Undang-Undang disebutkan bahwa negara memiliki wewenang atas bumi, air, dan sumber daya alam di dalamnya demi kepentingan rakyat, tetapi hal ini tidak menghalangi warga negara untuk memiliki hak milik atas tanah, terutama karena tanah menjadi kebutuhan esensial bagi seluruh masyarakat. Seluruh aspek kehidupan masyarakat diatur secara menyeluruh oleh peraturan dan perundangan di Indonesia, sebuah negara hukum. Terkait masalah pertanahan, Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menjamin bahwa Meskipun setiap individu harus memenuhi sejumlah persyaratan untuk mendapatkan hak untuk memiliki properti, pemerintah telah menetapkan prosedur yang berbeda yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960.²

Sertifikat secara umum didefinisikan sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah yang telah didaftarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebuah proses yang dilakukan oleh Negara secara sah sesuai dengan hukum. Sertifikat hak atas tanah memberikan ketenangan bagi pemiliknya dan merupakan alat bukti yang kuat. Salah satu ahli yang berbagi pemikiran mereka tentang tujuan sertifikat, Ali Achmad, menyatakan bahwa sertifikat adalah surat bukti yang mencakup salinan buku tanah dan surat ukur. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang kesemuanya sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan, sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997, yang termaktub dalam pasal 1 ayat (20).

Tanah yang memiliki banyak sertifikat dengan hal-hal yang identik disebut sebagai tanah ganda. Pemegang hak atas tanah dapat mengalami kebingungan

¹ Rendra Fernando Chandra, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut PP NO. 4/1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, No 3 (2020), Hlm 26. Diakses melalui <http://riset.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/view/5480>

² Tika Nurjannah, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Badan Pertanahan Nasional)," *Jurnal Hukum*, No 12 (2016) Hlm 3, Diakses melalui <https://ojs.unm.ac.id/tomalebbi/article/view/2057>.

hukum sebagai akibat dari keadaan ini. Masalah terkait sertifikat ganda sering terjadi di berbagai lokasi di Indonesia. Salah satu dari sertifikat tanah mungkin palsu. Untuk memastikan kebenarannya, sebaiknya melaporkannya kepada pihak BPN setempat yang bertanggung jawab dalam menangani masalah tanah. Dalam menangani kasus itu, pihak BPN menjalankan sesi mediasi untuk kedua belah pihak. Jika kedua belah pihak tidak dapat mencapai kesepakatan titik temu atau tidak sepakat terhadap keputusan BPN, maka penyelesaian kasusnya akan dilakukan di Pengadilan. Dalam proses persidangan ini, pihak berwenang dianggap memiliki kewenangan untuk membatalkan salah satu sertifikat dan memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak, sehingga hanya satu sertifikat saja yang dianggap sah.

Dahulu kala, sebelum masyarakat mencapai perkembangan seperti sekarang, sengketa di desa diselesaikan oleh tokoh yang dihormati atau disebut sebagai pemuka adat. Ketika masyarakat telah mencapai perkembangan saat ini, persoalan sengketa pertanahan akan menjadi krusial dan semakin meluas jangkauan masalahnya jika belum terselesaikan dengan jelas. Karena itulah Undang-Undang Pokok Agraria, yang juga dikenal sebagai Undang-Undang No. 5 tahun 1960, diterbitkan pada tahun 1960. Aturan dan peraturan yang berkaitan dengan kepemilikan diatur oleh undang-undang, pemanfaatan, dan eksploitasi sumber daya pertanian nasional Indonesia prinsip dan pedoman yang berkaitan dengan kepemilikan, penggunaan, dan eksploitasi sumber daya pertanian nasional Indonesia.

Tidak terlepas Regulasi dan lembaga negara yang secara khusus mengatur dan berwenang di bidang pertanahan dan menangani masalah pertanahan sangat diperlukan karena upaya yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan yang timbul di masyarakat melalui suatu wadah seperti Lembaga Negara, yang juga dilengkapi dengan berbagai peraturan perundang-undangan sebagai pedoman pelaksanaannya. Dalam rangka mewujudkan kesejahteraan bersama, BPN dibentuk dan diperkuat dengan diundangkannya Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 yang dirumuskan dengan mempertimbangkan peran dan tujuan masyarakat. Dengan demikian, BPN terlibat dalam proses pembuatan

sertifikat tanah, membantu masyarakat dalam berbagai hal yang berkaitan dengan sertifikat, dan mengamankan hak-hak mereka di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Publikasi ini disusun dengan menggunakan dua jenis metode penelitian yang berbeda: penelitian normatif dan penelitian empiris. Salah satu jenis penelitian adalah penelitian normatif, yang berfokus pada nilai-nilai normatif, prinsip moral, atau aturan-aturan yang seharusnya mengatur atau menjadi pedoman dalam suatu bidang atau fenomena. Sedangkan penelitian Empiris Data yang dikumpulkan atau berasal dari penelitian lapangan, observasi, atau wawancara yang telah dilakukan untuk mempertanggungjawabkan kebenarannya dikenal sebagai penelitian normatif.

Selain itu jenis data yang digunakan Baik data primer maupun sekunder digunakan. Data primer didefinisikan sebagai informasi yang telah dikumpulkan, diolah, dan disebarluaskan oleh pihak lain. berdasarkan sumber asal dari lapangan atau melalui wawancara dari salah satu narasumber yang lebih berpengalaman atau yang bertugas menangani mengenai sertifikat ganda tersebut. Sedangkan Data sekunder adalah informasi yang telah dikumpulkan, diolah, dan disebarluaskan oleh pihak lain. untuk keperluan tertentu, yang kemudian digunakan kembali untuk tujuan penelitian atau analisis lain. Data ini biasanya tidak diperoleh langsung oleh para ahli, tetapi berasal dari bahan yang sudah ada sebelumnya

Spesifikasi penelitian Karena berupaya memberikan deskripsi fakta disertai analisis tepat hukum , aturan , dan praktik terkait penyebab terjadinya suatu kejadian, analisis ini bersifat deskriptif .memberikan deskripsi fakta beserta analisis yang tepat tentang hukum , peraturan , dan praktik yang relevan tentang penyebabnya kejadian , analisis ini bersifat deskriptif sertifikat Hak ganda atas tanah hak tercipta , dan studi kasus juga dilakukan untuk memperkuat temuan analisis , yang dapat membantu mengatasi masalah .dibuat , dan studi kasus juga dilakukan untuk mendukung temuan analisis , yang dapat membantu mengatasi masalah Untuk memberikan pemahaman mengenai alasan-alasan di balik pembuatan berbagai sertifikat hak atas tanah dan penyelesaian hukumnya, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan analisis informasi

RUMUSAN MASALAH

Rumusan masalah yang diangkat dalam penulisan ini adalah:

1. Faktor yang menyebabkan terbitnya sertifikat ganda?
2. Bagaimana penjelasan penerbitan yang dilakukan oleh BPN atas terbitnya sertifikat ganda?

PEMBAHASAN

1. Faktor Penyebab Terbitnya sertifikat ganda pada Sebidang Tanah

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan bagian yang bertugas atau berwewenang untuk mengurus mengenai pendaftaran tanah sekaligus menyelesaikan masalah terhadap terjadinya sertifikat ganda. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria UU No. 5/1960 (UUPA). Pasal 19 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa pemerintah mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk memberikan kejelasan hukum.³ Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang terdekat dengan Anda dapat mendaftarkan sertifikat tanah. Karena masalah ini dan kebutuhan untuk melindungi banyak bidang tanah, banyak orang kehilangan tanah mereka. Setiap tahunnya, jumlah kasus tanah yang dilaporkan oleh BPN semakin meningkat secara drastis.

Penyebab kurang terbukanya penguasaan dan kepemilikan tanah ialah keterbatasan data dan minimnya informasi mengenai hal tersebut, serta kurangnya transparansi informasi kepada masyarakat. Hal ini menjadi pemicu sengketa tanah. Ini mengakibatkan sebagian kecil dari masyarakat mengendalikan dan memiliki lahan yang luas di pedesaan dan/atau sejumlah lahan di perkotaan. Di sisi lain, sertifikat tanah masih lebih diminati dibandingkan dengan ketersediaannya, meskipun upaya administrasi lahan seperti program prona dan proyek adjudikasi telah berhasil mencapai targetnya. Arti dan nilai tanah yang begitu penting dan luar biasa mendorong setiap individu untuk memiliki, merawat, dan menjaga tanahnya

³ Undang-undang no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian, diakses dari internet Tgl 8 oktober 2024,

dengan cermat, bahkan siap berjuang keras membela kepentingan tanahnya hingga ujungnya. Konflik dan sengketa pertanahan yang kompleks tidak hanya melibatkan aspek hukum, tetapi juga terkait dengan berbagai faktor non-hukum seperti kelemahan dalam regulasi penerbitan sertifikat tanah yang masih di bawah 50%.

Salah satu faktor munculnya sengketa tanah adalah tumpang tindih dalam pengambilan keputusan oleh instansi yang berhubungan langsung dengan pertanahan. Sesuai dengan pedoman GBHN dalam Repelita III , reformasi yang berkaitan dengan kepemilikan dan penguasaan tanah dilaksanakan pada awal UUPA. tindakan tersebut disebut sebagai reforma agraria . Singkatnya , reforma agraria Indonesia bertujuan untuk membebaskan petani dan masyarakat umum dari dampak buruk kapitalisme , feudalisme , imperialisme, dan kolonialisme .Reformasi bertujuan membebaskan petani dan masyarakat umum dari dampak buruk kapitalisme , feudalisme , imperialisme , dan kolonialisme . Pemerintah pemerintah ketika itu melaksanakan. Akan lebih mudah bagi semua pihak untuk memverifikasi hak kepemilikan tanah mereka setelah melakukan pendaftaran tanah yang efektif dan efisien . Seseorang harus mendaftarkan tanah nya untuk menunjukkan kepemilikannya. sesuai dengan peraturan yang digariskan dalam Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1), dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selama memenuhi persyaratan berupa fakta fisik dan hukum yang didokumentasikan dalam surat-surat resmi dan buku hak atas tanah yang bersangkutan, sertifikat berfungsi sebagai bukti kuat atas informasi yang dikandungnya.

Namun pada kenyataannya , mendapatkan sertifikat hak atas tanah tetap menjadi masalah yang menantang karena disebabkan masyarakat kurang bersemangat dalam mendaftarkan tanahnya karena Proses pengurusan sertifikat yang panjang dan prosedur administrasi yang rumit.⁴ Tantangan pengurusan sertifikat juga menunjukkan masih terdapat sertifikat yang bermasalah atau cacat hukum, dari kesalahan prosedur, kelemahan dalam perhitungan luas, tumpang

⁴ Wagiu, S. D., Kalalo, M. E., & Koloay, R. N. (2023). *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional*. *Lex Administratum*, (2023), Hlm, 11

tindih hak, topik, objek, dan jenis hak, masalah fisik dan data, dan penerapan hukum dan peraturan yang tidak tepat hukum, serta kesalahan administrasi lainnya.

Menurut Pengacara/advokat Elza Syarief dalam bukunya yang berjudul “Menuntaskan Sengketa Tanah”⁵ menjelaskan bahwa, umumnya sengketa tanah muncul karena faktor berikut :

- a) Peraturan yang masih perlu dilengkapi
- b) Kesesuaian peraturan tidak tercapai
- c) Otoritas pertanahan yang tidak merespons dengan cepat terhadap ketersediaan dan kebutuhan lahan;
- d) data yang tidak lengkap dan tidak akurat;
- e) data tanah yang tidak akurat;
- f) kurangnya sumber daya manusia yang dialokasikan untuk penyelesaian sengketa tanah;
- g) transaksi tanah yang tidak sesuai
- h) Jangan melanggar hak setiap orang. Tersedia solusi dari instansi lain yang mengakibatkan tumpang tindihnya dalam kewenangan.

Seperti yang tercantum dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Bernhard Limbong menyatakan dalam bukunya “Konflik Pertanahan” bahwa ada dua komponen utama dalam masalah sengketa pertanahan, yaitu pertanahan secara umum dan pertanahan secara khusus.⁶

a. Faktor Hukum

1. Aturan yang tidak lengkap: Nilai-nilai Pancasila dan prinsip-prinsip Pasal 33 UUD 1945, yang menekankan pada masalah moral, keadilan, hak asasi manusia, dan kesejahteraan, masih belum sepenuhnya ditaati dalam peraturan perundangan yang terkait dengan tanah. kurang berhasil di bidang pertanian. Namun, ada

⁵ Anatami, Darwis. "Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah." *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* (2017), Hlm, 1-17.

⁶ GINTING, Sryani; RICKY, Ricky. *AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT GANDA DALAM HUKUM PERTANAHAN INDONESIA: AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT GANDA DALAM HUKUM PERTANAHAN INDONESIA*. *Law Pro Justitia*, (2020), Hlm, 25-41.

- beberapa contoh di mana penegakan hukum mengabaikan prinsip-prinsip inti hukum demi proses kepatuhan hukum formal.
2. Tumpang tindih dalam sistem peradilan terjadi ketika terdapat tiga lembaga yang memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa tanah, peradilan pidana, dan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dalam situasi konflik tertentu, pada kasus perdata belum tentu selalu berdampak pada pengaturan kasus pidana. Lebih lanjut, kehadiran personel agraria yang berlebihan juga dapat memicu terjadinya konflik.
 3. Penyelesaian masalah melalui proses hukum di Indonesia seringkali memunculkan kerumitan dan membutuhkan waktu yang cukup: Besarnya biaya yang diperlukan juga bisa meningkat, terutama jika ada keterlibatan dari kelompok mafia dalam sistem peradilan. Hal itu terjadi karena kompleksitas birokrasi di lembaga pengadilan yang perlu dihadapi.
 4. Aturan yang tumpang tindih: Banyak hukum yang berkaitan dengan sumber daya pertanian , khususnya tanah, berada di bawah yurisdiksi UUPA. tidak terkait secara langsung , undang-undang dan peraturan telah disahkan dari waktu ke waktu yang juga mengatur sumber daya pertanian, induk UUPA bahkan menempatkannya sejajar dengan undang - undang pertanian
 5. Salah satu permasalahan yang muncul adalah adanya tumpang tindih dalam peraturan terkait UUPA sebagai hukum utama untuk sumber daya agrarian, terutama tanah. Seiring berjalannya waktu, aturan-aturan terkait sumber daya pertanian mulai dibentuk tanpa menonjolkan UUPA sebagai hukum utama, malah ditempatkan setara dengan undang-undang agraria.

b. Faktor Non Hukum

1. pertumbuhan populasi menyebabkan terjadinya tumpang tindih pemanfaatan lahan , yang mengakibatkan peningkatan jumlah penduduk sekaligus penurunan produksi pangan akibat alih fungsi

lahan pertanian yang menyebabkan tumpang tindih pemanfaatan lahan. Pemerintah akan tetap melaksanakan proyek pembangunan apabila terjadi konflik kepentingan pada sebidang tanah yang sama. Mengapa sengketa tanah berkelanjutan makin marak Itulah yang menjelaskan mengapa sengketa tanah yang berkelanjutan makin meningkat

2. Sejak masa Orde kualitas ekonomi tanah semakin membaik ekonomi Berdasarkan kebijakan kebijakan Orde Baru, tanah kini dipandang sebagai aset pembangunan yang mendorong pertumbuhan ekonomi , bukan hanya sekedar alat untuk memenuhi kebutuhan hidup.sumber produksi yang menambah kemakmuran rakyat .
3. Karena semua orang lebih mementingkan sisi bisnis, fungsi sosial tanah diabaikan. Sengketa kepemilikan sumber daya mungkin hasil dari kebijakan pemerintah Orde Baru yang Kaitannya agraria antara pemilik modal yang didukung pemerintah dan pemilik tanah, atau rakyat.
4. Tumbuhnya kesadaran masyarakat akibat kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi serta dampak perkembangan global: Cara pandang masyarakat terhadap kepemilikan tanah juga telah berkembang dalam konteks tanah sebagai aset pembangunan. Tanah sekarang dipandang sebagai komoditas ekonomi atau sarana investasi selain sebagai tanah untuk produksi.
5. NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) secara bertahap mulai digunakan menggantikan nilai ganti kerugian yang sebelumnya diberikan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang diberikan sebagaimana adanya dan bahkan diajukan bebas tanpa meminta ganti rugi. Komunitas tersebut baru menyatakan bahwa mereka lebih suka dibayar setidaknya sama dengan harga pasar saat ini. Di area wilayah yang telah diambil alih untuk pembangunan

mereka mencari kompensasi dalam bentuk perumahan baru dengan fasilitas yang sebanding .

Ada beberapa alasan di bali terjadinya sertifikat ganda, mungkin disebabkan oleh adanya perbedaan yang terjadi dan juga karena kesalahan administrasi, baik dari dalam maupun luar: ⁷

- a. Saat melakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, bisa terjadi bahwa pemohon dengan sengaja atau tak disengaja akan menunjukkan posisi dan batas tanah yang tidak tepat.
- b. Kehadiran surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata dipalsukan, tidak benar, atau sudah tidak berlaku, Untuk daerah tersebut, peta pendaftaran tanahnya belum tersedia.
- c. Bagi wilayah tersebut, peta pendaftaran tanahnya belum tersedia.

2. Tanggung Jawab BPN Atas Terbitnya Sertifikat Ganda

Pengetahuan manusia akan tindakannya sendiri, baik yang disengaja maupun tidak, dikenal sebagai tanggung jawab. Mendukung presiden dalam menegakkan dan memajukan pengelolaan tanah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan ketentuan hukum lainnya adalah tanggung jawab utama Badan Pertanahan Nasional.⁸ Pekerjaan ini mencakup administrasi pertanahan serta penggunaan, pengendalian, dan pengaturan tanah. aspek kepemilikannya, seiring dengan segala hal yang terkait dengan isu-isu pertanahan, sesuai dengan keputusan kebijakan yang telah ditetapkan. Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab dalam situasi dimana mereka harus menanggung semua hal yang terjadi akibat keluarnya sertifikat ganda.

Ada beberapa hal yang menjadi tanggung jawab BPN terkait dengan terbitnya sertifikat ganda tersebut yaitu :

⁷ Hasil Wawancara Dengan Ibu R. BPN, Pada Tgl 8 oktober 2024, jam 11.47

⁸ Meta Djohan Oe, “*Tugas dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah*”, Vol 10 No. 1, Pranata Hukum, (2015), Hlm. 62.

- a) Tanggung Jawab Pribadi muncul Ketika terjadi sengketa terkait sertipikat tanah yang diakui oleh peradilan PTUN, beserta ditemukannya Tindakan maladimistrasi di dalamnya. Bisa ada pertanggung jawabna hukum pidana apabila ditemikan unsur pidana, dan pertanggung jawaban hukum perdata apabila ditemukan unsur perbuatan melanggar hukum.
- b) Tanggung jawab institusional akan muncul Ketika ada gugatan sengketa terkait sertipikat tanah yang akhirnya diterima oleh peradilan TUN, dan tidak ada tanda maladimistrasi yang bisa disimpulkan. Dapat diwujudkan dalam bentuk tanggung jawab administrasi, seperti penyaluran atau tanggung jawab secara hukum jika terjadi Tindakan melawan hukum.⁹

Badan Pertanahan Nasional berusaha mencari solusi penyelesaian sengketa pertanahan sesuai dengan hukum yang berlaku, tetap mempertimbangkan aspek keadilan serta menghargai hak dan tanggung jawab individu yang terlibat. Dalam kasus sertipikat ganda, Badan Pertanahan Nasional berhak mengatur pertemuan damai, diskusi dengan pihak-pihak yang terlibat, dan menetapkan kesepakatan yang disepakati oleh semua pihak yang bersengketa.

Badan Pertanahan Nasional memiliki tanggung jawab penuh terhadap terbitnya sertipikat ganda akibat kesalahan dalam system pendaftaran tanah. Badan Sesuai dengan kewenangan penerbitan sertifikat, Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab atas sertifikat. Dalam kasus litigasi kepemilikan tanah, Badan Pertanahan Nasional berkewajiban untuk memikul tanggung jawab baik di dalam maupun di luar pengadilan. Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab untuk menangani munculnya berbagai sertifikasi yang mengakibatkan sengketa tanah.

3. Cara Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelesaikan masalah Mengenai Sertipikat Ganda

Dalam penyelesaian masalah mengenai sertifikat ganda ini terkadang pihak PBN mengalami masalah yaitu salah satu pihak tidak puas dengan hasil yang dinyatakan oleh BPN. Berdasarkan hasil wawancara dari salah satu karyawan atau

⁹ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Kepustakaan Popular Gramedia, (2012), Hlm. 276

pekerja yang bekerja di BPN. Cara yang dapat dilakukan oleh BPN dalam menangani masalah tersebut perihal untuk mendamaikan kedua belah pihak, ada beberapa cara yang dilakukan oleh BPN yaitu :

- **Mediasi** : yaitu cara yang dilakukan oleh BPN upaya penyelesaian sengketa pertanahan non-litigasi artinya, penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak-pihak yang bersengketa untuk mencari solusi bersama. Dalam hal ini BPN berperan aktif dalam memfasilitasi proses mediasi ini.
- **Pencegahan** : yaitu BPN berperan dalam mencegah terjadinya sertifikat ganda, hal yang dilakukan yaitu melakukan perbaikan sistem pendaftaran tanah serta pengawasan yang lebih ketat terhadap proses pendaftaran tanah.
- **Penyelesaian Administrasi** : Dalam beberapa kasus, BPN dapat menyelesaikan masalah sertifikat ganda melalui mekanisme administratif, seperti koreksi data atau pembatalan sertifikat yang keliru.
- **Putusan Pengadilan** : Jika sengketa tidak dapat diselesaikan melalui mediasi, maka perkara akan dibawa ke pengadilan. BPN berkewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum terkait pembatalan sertifikat yang tidak sah

Setelah dilakukan sidang di pengadilan dan Hakim membacakan Putusan, maka salah satu dari sertifikat tersebut harus dibatalkan. Pembatalan itu didasari oleh data pendaftaran sertifikat yang menunjukkan siapa yang mendaftarkan terlebih dahulu. Buktinya juga bisa diperiksa dengan melihat blanko yang terdaftar atau terdapat pada sertifikat, umumnya sertifikat yang diterbitkan punya blanko Departemen Negeri. Setelah pembacaan putusan, pihak pengadilan menyerahkan perihal tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kemudian, pihak BPN atau ketua kepala BPN akan mengeluarkan surat keputusan (SK) terkait pembatalan sertifikat tersebut.

Melalui pertimbangan faktor-faktor yang telah disebutkan sebelumnya, kesimpulan yang dapat diambil adalah bahwa jika terdapat sertifikat ganda dalam proses penerbitan, keduanya dianggap sah karena keduanya memiliki salinan yang

disimpan di kantor Pertanahan kabupaten/kota. Penyebabnya adalah karena sebuah bidang tanah yang sudah bersertifikat harus diregistrasi ulang di kantor pertanahan. Kesesuaian sertifikat tersebut dengan produk BPN disebut asli karena hanya BPN yang berwenang menerbitkannya, namun perhatian khusus juga diberikan pada fakta bahwa kedua sertifikat ini memiliki lokasi, ukuran, dan luas yang serupa atau mungkin overlap secara signifikan. Namun, dari segi hukum administrasi terdapat kekurangan dan berhak untuk dibatalkan.

Karena memperoleh buku tanah (sertifikat) sebagai dokumen hukum adalah tujuan dari pendaftaran tanah, maka memiliki beberapa sertifikat dapat menimbulkan kerancuan hukum bukti kepemilikan yang sah. Munculnya sertifikat ganda menciptakan ketidakpastian hukum karena sejakan untuk tujuan pendaftaran tanah. Penerbitan beberapa sertifikat dipandang tidak memberikan kepastian hukum, karena keduanya tidak dapat diandalkan sebagai bukti yang pasti. Keabsahan hukum kedua sertifikat tetap berlaku sampai putusan pengadilan menetapkan mana yang sah dan mana yang tidak. Apabila terdapat dua sertifikat untuk tanah yang sama Jika tumpang tindih, maka keabsahan hukum kedua sertifikat tersebut adalah sama. memiliki keabsahan hukum yang sama.

Kekurangan dalam hal ini terletak pada fakta bahwa pemilik Untuk membuktikan hak milik mereka, pemegang hak atas tanah akan mengajukan gugatan terhadap pemegang hak atas tanah lainnya di area yang sama. Namun, tindakan hukum yang berlarut-larut akan menghabiskan banyak uang, waktu yang berharga, dan biaya pengadilan. signifikan. Disamping iti, pihak yang kalah akan kehilangan sertifikat kepemilikan mereka, serta harus mengeluarkan biaya untuk mendaftarkan kembali tanah tersebut, terutama bila lahan yang dimiliki cukup luas. Selain itu, pihak yang kalah juga mungkin telah memiliki usaha di tanah yang menjadi objek sengketa, sehingga keseluruhan kejadian tersebut akan berjuang pada kerugian dalam mata pencarian dan kepemilikan. Pemilik tanah yang ingin menjual mereka menghadapi kendala dalam menjalankan proses jual beli karena adanya kebingungan terkait kepemilikan tanah, sehingga membuat calon pembeli meragukan keabsahan sertifikat tersebut. Pemilik tidak puas karena mereka tidak dapat mengubah statusnya.

KESIMPULAN

Faktor Penyebab Terbitnya sertifikat ganda pada Sebidang Tanah yaitu: kelemahan dalam sistem pendaftaran tanah, kurangnya koordinasi antar instansi terkait, serta kesalahan administrasi, termasuk kemungkinan atau penyalahgunaan wewenang. Ada faktor lain yang memengaruhi situasi ini, seperti ketidakjelasan batas tanah, tumpang tindih klaim, dan kurangnya verifikasi terhadap data yuridis dan fisik tanah. Semua tanda ini menegaskan betapa pentingnya pemberian sistem, pengawasan yang lebih ketat, dan peningkatan transparasi dalam sistem pendaftaran tanah.

Tanggung jawab BPN terhadap terbitnya sertifikat ganda meliputi : situasi Ketika menjadi maladministrasi, pelanggaran prosedur, atau bahkan Tindakan pidana dalam proses penerbitan sertifikat. Dalam hal ini, pegawai BPN dapat diminta pertanggungjawaban secara personal, baik dalam ranah pidana, perdata, maupun administrative. Namun, dalam hal kesalahan terjadi karena masalah dalam sistem administrasi atau kebijakan tanpa adanya niat jahat, BPN masih bertanggungjawab sebagai Lembaga. Isu sertifikat ganda menunjukkan ketidaksempurnaan dalam sistem pendaftaran tanah yang dikelola oleh BPN. Karena itu, BPN harus memperbaiki sistem dengan sungguh-sungguh dan memastikan bahwa masyarakat terhadap tanah dilindungi, baik melalui penyelesaian di luar persidangan maupun dengan mematuhi keputusan pengadilan.

Cara yang digunakan BPN untuk menyelesaikan permasalahan terkait sertifikat ganda meliputi mediasi, penyelesaian secara administratif, serta pelaksanaan keputusan dari pengadilan. Mediasi dilakukan guna meredakan ketegangan antara pihak-pihak yang berselisih tanpa melibatkan sidang di pengadilan, dimana keputusan hakim akan menjadi dasar untuk pembatalan salah satu sertifikat. Sertifikat yang dicabut dipilih berdasarkan data pendaftaran tanah yang lebih dulu atau bukti administratif yang sah. Walaupun kedua sertifikat dianggap sah karena dikeluarkan oleh BPN, adanya sertifikat ganda menunjukkan

adanya kekurangan administrasi yang menimbulkan keraguan hukum dan kerugian bagi pemilik tanah. Maka dari itu, selain menyelesaikan sengketa, BPN juga melakukan perbaikan pada sistem pendaftaran dan meningkatkan pengawasan guna mencegah kemunculan masalah serupa dimasa yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Bernhard Limbong Dalam Bukunya “Konflik Pertanahan”

Denia, A. L., & Djajaputra, G. (2022). Kepastian Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Tumpang Tindih Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor: 52/Pdt. G/2020/Pn. Tpg). *Jurnal Hukum Adigama*, 5(1), 600-621.

Elza Syarief Dalam Bukunya Yang Berjudul “Menuntaskan Sengketa Tanah”

Eman, A. B. C. (2013). Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Lex Et Societatis*, 1(5).

Syarief, E. (2014). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Kepustakaan Populer Gramedia.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 4 Ayat (1) Jo.Pasal 3 Huruf A ” Tentang Pendaftaran Tanah”
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Atau Sering Disebut Dengan Uupa, (Pasal 1 Angka 1 Peraturan Mengteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Naional Nomor 11 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan).
- Keputusan Bpn Ri Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan
- Putusan Mahkamah Agung Ri Nomor 38 K/Tun/2014, Yaitu Pemilik Objek Tanah Membuktikan Kepemilikan Tanah

C. Jurnal

Anatami, Darwis. "Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah." *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* (2017), Hlm, 1-17.

Elza Syarie, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Jakarta: Kepustakaan Popular Gramedia, (2012), Hlm. 276

Ginting, Sryani; Ricky, Ricky. Akibat Hukum Sertifikat Ganda Dalam Hukum Pertanahan Indonesia: Akibat Hukum Sertifikat Ganda Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *Law Pro Justitia*, (2020), Hlm, 25-41.

Hasil Wawancara Dengan Ibu R. BPN, Pada Tgl 8 oktober 2024, jam 11.47

Meta Djohan Oe, "Tugas dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah", Vol 10 No. 1, *Pranata Hukum*, (2015), Hlm. 62.

Rendra Fernando Chandra, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut PP NO. 4/1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, No 3 (2020), Hlm 26. Diakses melalui <http://riiset.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/view/5480>

Tika Nurjannah, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Badan Pertanahan Nasional)," *Jurnal Hukum*, No 12 (2016) Hlm 3, Diakses melalui <https://ojs.unm.ac.id/tomalebbi/article/view/2057>,

Undang-undang no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian, diakses dari internet Tgl 8 oktober 2024,

Wagi, S. D., Kalalo, M. E., & Koloay, R. N. (2023). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Lex Administratum*, (2023), Hlm, 11

Wardani, Baiq Rika Septina; RODLIYAH, Rodliyah; Munandar, Aris. Akibat Hukum Atas Terbitnya Sertifikat Tumpang Tindih (Overlapping) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat). *Jurnal Risalah Kenotariatan*, (2023) Hlm, 4