



Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pemegang Sertifikat Hak Milik terhadap Penerbitan Sertipikat Ganda

Zulfikar Rangga Utama^{1*)}, Ufran²

Published online: 19 Desember 2022

ABSTRACT

Penelitian ini bertujuan untuk menelusuri perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh badan pertanahan nasional dalam hal penerbitan sertifikat ganda. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif; dimana dalam pencarian teori, peneliti mengumpulkan informasi dari kepustakaan yang berhubungan, menganalisis masalah berdasarkan teori yang telah ada. maka diperoleh beberapa kesimpulan, Penyebab terjadinya sertipikat ganda bisa dikarenakan adanya unsur kesengajaan, ketidaksengajaan dan dikarenakan kesalahan administrasi. Untuk mengetahui keabsahan masing-masing pemilik sertipikat, perlu dilakukan pembuktian terjadinya sertifikat ganda merupakan akibat kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah akibat kurangnya pengawasan dan pengendalian atas suatu kebijakan pertanahan yang telah diterbitkan. Sebagai tindak lanjut penyelesaian sengketa sertifikat ganda, maka para pihak menggugat ke pengadilan Negeri Bima untuk memeriksa keabsahan sertifikat hak masing-masing. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) meletakkan dasar untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Menurut pasal 19 UUPA No.5 tahun 1997 (selanjutnya disebut PP 24 /1997) tentang tujuan pendaftaran tanah. "untuk memberika kepastian hukum dan perlindungan hukum".

Kata Kunci: Badan Pertanahan Nasional; Sertifikat Ganda; Perbuatan Melawan Hukum

PENDAHULUAN

Hak kepemilikan dan penguasaan tanah sebagai titik awal timbulnya permasalahan tanah akibat konflik/sengketa antara masyarakat dengan pemerintah maupun antar masyarakat itu sendiri, sehingga tidak dapat dipungkiri akan terjadi masalah dibidang pertanahan. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah pertanahan di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria melatakan dasar untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Menurut pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang ditindaklanjuti dengan pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang tujuan pendaftaran tanah. "untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun, dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat

dibuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan". Dalam UUPA Pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum berupa surat tanda bukti hak atas tanah yang disebut sebagai sertifikasi tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana disebutkan dalam pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa "sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

¹ Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Jl. Majapahit No.62, Gomong, Kec. Selaparang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Bar. 83126, Indonesia.

² Fakultas Hukum Universitas Mataram, Jl. Majapahit No.62, Gomong, Kec. Selaparang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Bar. 83126, Indonesia.

*) *corresponding author*

Zulfikar Rangga Utama

Email: zulfikarranggaautamaa30@gmail.com

mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data yuridis dan data fisik tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan berupa sertifikat tanah hak milik melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa dan pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat, sehingga penjelasan dari pihak terkait memiliki peluang timbul sertifikat cacat hukum (Chomzah, 2003: 18). Sertifikat merupakan alat bukti surat yang sah namun seiring berkembang jaman banyak problem/sengketa terkait dengan penerbitan sertifikat. Proses penyelesaian sengketa memerlukan waktu yang lama, jika tidak dapat di selesaikan melalui proses mediasi dan kantor pertanahan sebagai mediator. Tidak jarang sengketa tanah berakhir pada perkara dipengadilan karena mekanisme ketika terjadinya perbuatan hukum yang menyimpang dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau terlanggarnya hak-hak subyek hukum lain, maka perlu diselesaikan melalui Lembaga peradilan (Sufriadi, 2017: 67). Penerbitan sertifikat hak atas tanah masih banyak terdapat ketidak pastian hukum untuk melindungi objek dan subyek dari sertifikat yang cacat administratif tersebut. Jadi sengketa/konflik yang terjadi pada kalangan masyarakat sangat merugikan pemegang hak atas tanah.

BAHAN DAN METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan proposal ini adalah studi penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan konsep penelitian yang berdasarkan pada bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Disebut juga sebagai penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian terhadap hukum yang dikonsepskan dan dikembangkan atas dasar doktrin yang dianut pengkonsep atau dalam pengembangannya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Secara umum, Sertifikat hak atas tanah juga memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah (Fauzia, Octavia, & Hamdani, 2022: 7). Hal ini ditentukan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA secara implisit. Dikatakan secara implisit karena ketentuan tersebut hanya mengatur bahwa sebagai proses akhir dari pendaftaran tanah yaitu pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008: 28). Dalam pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menentukan bahwa, “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data yuridis dan data fisik tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.” Maka sertifikat harus menjamin/mendapatkan kepastian hukum mengenai badan hukum yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai alokasi dari tanah, batas dan disertakan luas bidang tanah dan kepastian hukum yang mengenai hak atas tanah miliknya (Sutedi, 2014: 11). Hal ini menunjukkan bahwa data fisik, yang meliputi keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah serta data yuridis yang meliputi keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani tanah tersebut, yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada bukti lain yang menunjukkan sebaliknya (Santoso, 2012: 318-319).

Analisi Putusan Pengadilan Negeri Bima 2538/K/Pdt/2020 Tentang Sengketa Sertifikat Ganda

Setelah peneliti membaca pokok perkara yang dimana sebagai pemohon (H. Adhar Mansur) dan (Zaharuddin H. Sanusi, S.T., M.Si.) sebagai termohon yaitu (Darwis Abidin) dan (Abdul Wahid Abidin), bahwa pemohon merasa dirugikan dengan adanya penerbitan sertifikat cacat administratif, namun termohon tetap mengklaim bahwa tanah tambak tersebut miliknya. Dalam hal ini BPN selaku pejabat yang berwenang tidak memperhatikan asas kehati-hatian, kecermatan dan kepastian hukum jadi hal ini juga bertentangan dengan Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria/BPN Nomor 9 tahun 1999 tentang Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah karna cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan, dan Pasal 107 sudah menjelakan secara terperinci terkait dengan cacat hukum administratif.

Tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa melanggar Pasal 60 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu Asas Kepastian Hukum, Asas Kecermatan, Asas Larangan Bertindak Sewenang-wenang (Fauzia, Hamdani, & Octavia, 2021: 15).

Dalam hal ini penulis akan menjabarkan faktor-faktor yang menyebabkan terjadi penerbitan sertifikat ganda/cacat administratif:

- a. Kurang cermatnya BPN dalam melakukan pemeriksaan berkas yang dimohonkan dalam penerbitan sertifikat, hal ini dapat menilai bahwa kinerja BPN kurang cermat hingga merugikan bagi pemilik tambak yang memiliki sertifikat yang lebih tua umurnya/telah terdahulu terbit
- b. Bahwa BPN tidak melaksanakan pemeriksaan data fisik terkait dengan sebidang tanah tambak tersebut
- c. Pada waktu dilakukan pengukuran dan penelitian di lapangan atas peralihan/balik nama, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan batas-batas yang kurang benar.
- d. Kurang telitinya petugas pengukuran lapangan dan sering diabaikannya ketentuan yang mengharuskan pemilik tanah yang secara langsung berbatasan dengan tanah yang di ukur ikut serta dalam pengukuran dan hasil dari pengukuran tersebut yang di saksikan langsung oleh pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah tersebut.
- e. Yang paling penting adalah tidak diterapkannya peta pendaftaran tanah dan sistem komputerisasi yang belum modern,

Menurut analisis penulis Pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum terhadap orang yang menguasai dan memiliki tanah agar nantinya mempunyai kekuatan hak didepan hukum dan Negara. Dalam penerbitan sertifikat ganda dan pengadilan sebagai lembaga penyelesaian sengketa yang memiliki wewenang dalam memutuskan suatu problem dalam masyarakat ini telah menimbulkan ketidakadilan, dan PBN sebagai instansi yang berwenang telah terjadi perbuatan melawan hukum karena tidak cermat dalam hal pemeriksaan buku tanah dan tata cara pendaftaran tanah, putusan pengadilan negeri bima yang tidak memiliki keadilan maupun kepastian hukum dengan pembatalan sertifikat, dalam putusannya hakim membatalkan sertifikat yang sudah jelas tahun dari sertifikat tersebut lebih dahulu terbit/pertama kali diterbitkannya sertifikat tersebut, yang dimana jika terjadi penerbitan sertifikat hak atas tanah yang cacat administratif bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu, jika ada persoalan administrasi yang tidak dilaksanakan oleh pihak pemilik sertifikat yang lebih dahulu maka Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang berwenangan tidak dapat membatalkan sertifikat tersebut dengan alasan ada administrasi yang belum diselesaikan, dalam hal ini tindakan Badan Pertanahan Nasional tidak cermat/teliti serta tidak melakukan pengecekan terkait data fisik maupun data yuridis yang bisa menyebabkan kerugian bagi beberapa pihak. Sertipikat ganda ini tidak akan pernah muncul jika Badan Pertanahan Nasional selaku

pejabat yang mengeluarkan sebuah sertipikat ini melaksanakan prosedur nya dengan baik sesuai dengan peraturan yang ada tidak melakukan pemalsuan terkait data-data yang dimiliki oleh para pihak.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis penulis maka dapat disimpulkan hal yang menyebabkan timbulnya sertipikat ganda dalam satu objek yaitu adanya unsur kesalahan dalam penunjukan letak dan batas yang salah, sertipikat yang dimaksud adalah pihak badan pertanahan nasional tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah jadi hal tersebut memudahkan pihak lain dalam mengklaim suatu objek yang bukan miliknya, serta dalam hal ini unsur kesengajaan, ketidaktelitian serta kesalahan dalam penerbitan sertipikat. Kedudukan hukum adanya dua sertipikat pada satu objek yang sama menyebabkan salah satu sertipikat tersebut cacat administratif, dan kekuatan hukum kepemilikan sertipikat hak atas tanah akan hilang.

Demi efektifitas dan kepastian hukum serta keadilan bagi para pihak, dalam melakukan penerbitan sertipikat tanah, Badan Pertanahan Nasional selaku instansi pemerintah yang menerbitkan sertipikat tanah dapat melakukan pengecekan pada peta-peta bidang tanah pada seluruh wilayah Indonesia dan melakukan penertiban administrasi dengan menggunakan teknologi yang berkembang dan memudahkan masyarakat dalam melakukan pengecekan terhadap objek tanah miliknya.

Conflict of Interests

The authors declared that no potential conflicts of interest with respect to the authorship and publication of this article.

REFERENCES

- Chomzah, A. A. 2003. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengaduan Tanah Instansi Pemerintah*. Prestasi Pustaka. Jakarta.
- Fauzia, A., Hamdani, F., & Octavia, D. G. R. (2021). The Revitalization of the Indonesian Legal System in the Order of Realizing the Ideal State Law. *Progressive Law Review*, 3(1).
- Fauzia, A., Octavia, D. G. R., & Hamdani, F. (2022). The Conflict of the Norms in the Execution of Secured Objects Which are Enforced by Liability Rights When the Debtor is Bankrupt. *Progressive Law Review*, 4(1).
- Indonesia. Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104, TLN No. 2043.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No.10 Tahun 1961.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No.24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Badan Pertanahan Nasional. PP No. 10 Tahun 2006.

- Indonesia. Keputusan Presiden Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kepres No. 34 Tahun 2003, LN No. 60 Tahun 2003.
- Indonesia. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- Indonesia. Permen No.3 Tahun 1999. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Permen No. 9 Tahun 1999.
- Lubis, M. Y., dan Lubis, A. R. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Mandar Maju. Jakarta.
- Santoso, U. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana Pranadamedia Group. Jakarta.
- Sufriadi. (2017). Tanggung Jawab Jabatan dan Tanggung Jawab Pribadi dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Indonesia. *Jurnal Yuridis*, 1(1).
- Sutedi, A. 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika. Jakarta.

