

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERBITNYA SERTIFIKAT GANDA

Hansen Alfian Limbong¹, Dhody.AR.Widjaja Atmadja², Mohamad Ismed³

^{1,2,3}Program Studi Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Jayabaya,

E-mail : 2022010262003@pascajayabaya.ac.id

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received : 07-10-2024

Revised : 28-10-2024

Accepted : 05-11-2024

Keywords:

Dispute,
Double Certificates,
Land Office

DOI: [10.62335](https://doi.org/10.62335)

ABSTRACT

The guarantee of legal certainty regarding land rights has been regulated in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles (UUPA). Especially in Article 19 of the UUPA in ensuring legal certainty, the Government holds land registration throughout Indonesia and the issuance of proof of land rights, namely Certificates. In reality, disputes or legal cases often arise over the issuance of double certificates on the same land plot issued by the local Land Office which results in losses for land rights holders. The formulation of the problem in this study is how the civil responsibility of the land office for the double certificate dispute and how to protect the legal protection of the land right holder for the double certificate dispute. The type of research used in this study is normative juridical with a legislative, conceptual, and case approach. The source of legal materials in this study is secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials using the technique of collecting legal materials, namely literature studies. The result of this study is the civil responsibility of the land office for court decisions that have permanent legal force for dual certificate disputes, namely recording and/or changing the recording of certificates that are declared valid and/or do not have legal force. There is no compensation in material form from the Land Office to the holder of land rights whose certificate has been declared valid by a court decision that has permanent legal force. Legal protection of land rights holders in a dispute over multiple certificates can be carried out by canceling one of the certificates made by the authorized Head of the Land Office and/or the aggrieved party files a civil lawsuit on the basis of unlawful acts through the competent district court in accordance with the applicable legal provisions.

PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA merupakan landasan hukum yang mengatur tentang tanah di Indonesia yang memiliki tujuan (Ind, 1960) :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Melalui UUPA tersebut, negara mewajibkan pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah miliknya melalui Kantor Pertanahan setempat yang berwenang. Tujuan pendaftaran tanah tersebut agar pemilik mendapatkan hak atas tanah, serta memenuhi asas publiciteit agar pendaftaran tanah diketahui publik, dan asas specialiteit tujuannya agar diketahui dimana posisi keberadaan letak tanah tersebut. (Muhammad Bakri, 2011)

Turunan aturan dari UUPA tersebut antara lain Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional yang berwenang untuk kemudian mendapatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan. (Sangsung, 2007) Saat ini telah terbit PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan pasal 1 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Ind, 1997).

Berdasarkan pasal 1 angka 9 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menyatakan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah, dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Ind, 2021).

Adanya ketentuan hukum tersebut diatas dapat dijamin hak-hak atas tanah yang dimiliki sesuai dengan pasal 19 ayat 1 dan 2 UUPA sebagai berikut :

Pasal 19 ayat (1) :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 19 ayat (2) :

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah; Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut; Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan 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 masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah yang dilakukan oleh negara atas dasar undang-undang (Lubis, 2008).

Kepastian hukum hak atas tanah memberikan penjelasan mengenai kepastian tentang subyek hak (sebagai pemegang hak) dan kepastian tentang obyek hak (tentang batas, letak, luas dan hak-hak lain yang dibebani) (Irwan Soerojo, 2003).

Permasalahan tanah yang sering terjadi di kalangan masyarakat adalah terbitnya sertifikat tanah ganda pada bidang tanah yang sama, berdampak adanya ketidakpastian hukum menyebabkan perselisihan atau sengketa diantara para pemegang hak, dapat merugikan pihak yang benar-benar memiliki hak atas tanah tersebut, yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia (Bachtiar Effendie, 1993).

Sengketa sertifikat ganda atas bidang tanah yang sama diantaranya terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 2552 K/PDT/2020, Nomor 1318 K/PDT/2017 dan Nomor 170 K/PDT/2017 yakni :

1. Putusan MA No. 2552 K/PDT/2020 mengenai sengketa sertifikat ganda di Desa Dadapan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, antara PT. Mitra Buana Niaga (Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat) dengan Misari (Termohon Kasasi dahulu Pemanding/Tergugat).

Dasar kepemilikan tanah PT Mitra Buana Niaga berasal dari SHM Nomor 449/ Desa Dadapan, gambar situasi nomor : 5006/1995 tertanggal 20 September 1995 seluas 5.980 m² yang dibeli dari Septiwiyani, selanjutnya diturunkan menjadi SHGB Nomor 23/Dadapan, selanjutnya SHGB Nomor 23/Dadapan tersebut digabung dengan beberapa SHGB lainnya milik PT. Mitra Buana Niaga menjadi satu kesatuan bidang tanah berdasarkan SHGB Nomor 213/Dadapan gambar situasi nomor 00359/Dadapan/2015/tertanggal 22 Desember 2015 seluas 98.862 m². Sedangkan dasar kepemilikan tanah oleh Misari SHM Nomor 273/Dadapan, Surat Ukur Nomor 2547 tertanggal 8 April 1986 seluas 6.130 m².

2. Putusan MA No. 1318 K/PDT/2017 mengenai sengketa sertifikat ganda di Banjar Menega, Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, antara Drs. A.A. Ngurah Jaya (Pemohon Kasasi dahulu

Pembanding/Penggugat) dengan A.A. Putri dan A.A. Ngurah Made Narottama (Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para terbanding/Tergugat 1 dan 2).

Dasar kepemilikan tanah Drs. A.A. Ngurah Jaya adalah SHM Nomor 19252/Kel Jimbaran seluas 3145 m² surat ukur 13334/Jimbaran 2013 tanggal 22 Juli 2013, dan dasar kepemilikan tanah dari A.A. Putri dan A.A. Ngurah Made Narottama adalah SHM Nomor 10772/Kel Jimbaran luas 3100 m², Surat Ukur No. 4679/Jimbaran/2004 tanggal 7 Mei 2004 atas nama Anak Agung Ngurah Made Agung (suami dari Tergugat 1 dan ayah dari Tergugat 2).

3. Putusan MA Nomor 170 K/PDT/2017 mengenai sengketa sertifikat ganda yang terletak di Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, antara Hamzah sebagai pemilik SHM Nomor 326/Gembor Udik seluas 25.564 m² tanggal 8 Mei 2012 (Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding) dengan:
 - a. Harjanto Jasin (Termohon Kasasi dahulu Tergugat 1/Para Terbanding) sebagai pemilik tanah berdasarkan SHM nomor 278/Gembor Udik seluas 220 m² tanggal 28 Juni 1995, SHM nomor 231/Gembor Udik seluas 1920 m² tanggal 13 Juni 1994, SHM nomor 113/Gembor Udik seluas 2500 m² tanggal 5 Mei 1993, SHM nomor 132 /Gembor Udik seluas 1390 m² tanggal 5 Mei 1993.
 - b. Halim Hermawan (Termohon Kasasi dahulu Tergugat 2/Para Terbanding) sebagai pemilik tanah berdasarkan SHM nomor 203/Gembor Udik seluas 735 m² tanggal 13 Juni 1994.
 - c. Hadi Jasin (Termohon Kasasi dahulu Tergugat3/Para Terbanding) sebagai pemilik tanah berdasarkan SHM nomor 75/Gembor Udik seluas 1470 m² tanggal 5 Mei 1993, SHM nomor 90/Gembor Udik seluas 2595m² tanggal 5 Mei 1993, SHM nomor 76/Gembor Udik seluas 1125 m² tanggal 5 Mei 1993, SHM nomor 285/Gembor Udik seluas 1515 m² tanggal 24 Juni 1996, SHM nomor 74/Gembor Udik seluas 1085 m² tanggal 5 Mei 1993, SHM nomor 249/Gembor Udik seluas 2080 m² tanggal 1 Agustus 1994, SHM nomor 87/Gembor Udik seluas 5800 m² tanggal 5 Mei 1993.
 - d. Iceu Hastuti, Anke Rubiane, Nussy Nusriany, Venny Risvarini, Yenny Kristiany, Andri Noviar, Ichsan Gautama, Raya Ilham (berturut turut sebagai Termohon Kasasi dahulu Tergugat 4 sampai dengan Tergugat 11/Para Terbanding) ahli waris dari alm. Dadang Sjamsi sebagai pemilik tanah berdasarkan SHM nomor 79/Gembor Udik seluas 2220 m² tanggal 5 Mei 1993.

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian dipahami sebagai sebuah jalan untuk menemukan aturan, prinsip, serta doktrin yang digunakan untuk melakukan telaah terhadap isu-isu hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2008) Prosedur tersebut kemudian dikembangkan agar dapat dipahami sebagai sebuah kesatuan untuk menghasilkan kajian dibidang ilmu hukum. Penelitian merupakan pencerminan secara konkrit kegiatan ilmu dalam proses ilmu pengetahuan (Bahder Johan Nasution, 2008)

Jenis penelitian yang digunakan penelitian yuridis normative atau dikenal sebagai penelitian hukum doctrinal (Soerjono Soekanto, 2006). Penelitian yuridis normative melakukan kajian terhadap sumber-sumber hukum primer dan sekunder maupun studi pustaka. Pendekatan penelitian meliputi pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus atau sengketa. Sumber bahan hukum dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, tersier dengan menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum yaitu studi pustaka.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini terdiri dari dua analisis, yakni Analisis tentang Tanggungjawab perdata kantor pertanahan atas sengketa sertifikat ganda dan Analisis tentang Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah atas sengketa sertifikat ganda.

Tanggungjawab Perdata Kantor Pertanahan Atas Sengketa Sertifikat Ganda

Sengketa sertifikat ganda seringkali menjadi persoalan dalam kepemilikan hak atas tanah di Indonesia dan merupakan salah satu bentuk persoalan yang timbul dari kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan. Sertifikat ganda terjadi ketika terdapat dua atau lebih sertifikat yang diterbitkan atas bidang tanah yang sama untuk pihak yang berbeda, yang kemudian berpotensi menimbulkan konflik hukum di antara pemegang sertifikat. Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam penerbitan sertifikat tanah memiliki tanggung jawab untuk memastikan keabsahan dan kejelasan kepemilikan hak atas tanah, serta memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Dalam konteks ini, ketika terjadi penerbitan sertifikat ganda, Kantor Pertanahan dapat dianggap telah melakukan kelalaian atau kesalahan yang mengakibatkan kerugian bagi pemegang hak yang sah.

Regulasi hukum yang mengatur penerbitan sertifikat tanah dan tanggung jawab Kantor Pertanahan mencakup beberapa undang-undang dan peraturan, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan UUPA, Kantor Pertanahan memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, yang dilakukan melalui proses penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Dalam hal terjadi sertifikat ganda, Kantor Pertanahan dapat dianggap telah lalai menjalankan fungsi verifikasi secara cermat, yang berdampak pada munculnya ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah yang sah.

Ketika terjadi sengketa akibat penerbitan sertifikat ganda, pemegang hak atas tanah yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata terhadap Kantor Pertanahan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai perbuatan melawan hukum. Pasal ini menyebutkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain mengharuskan pihak yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian. Dalam konteks ini, Kantor Pertanahan dapat digugat karena telah melakukan perbuatan

melawan hukum berupa kelalaian dalam tugas verifikasi dan pengelolaan data pertanahan yang mengakibatkan terbitnya sertifikat ganda dan merugikan pemegang hak yang sah.

Dalam perspektif teori pertanggungjawaban hukum menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kantor Pertanahan memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab atas setiap kesalahan atau kelalaian dalam proses penerbitan sertifikat tanah. Pertanggungjawaban hukum dapat terjadi ketika terdapat perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada pihak lain, baik yang disebabkan oleh kesengajaan maupun kelalaian. Dalam konteks sertifikat ganda, kelalaian Kantor Pertanahan dalam melakukan verifikasi dan pengawasan yang cermat terhadap proses pendaftaran tanah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, yang menimbulkan tanggung jawab hukum untuk memperbaiki kerugian yang dialami oleh pemegang hak yang sah. Hal ini berarti Kantor Pertanahan harus memberikan kompensasi atau pemulihan hak atas tanah kepada pihak yang dirugikan sesuai dengan prinsip keadilan.

Kantor Pertanahan sebagai bagian dari negara yang bertanggung jawab untuk mengadministrasikan kepemilikan tanah dengan teliti dan akurat. Dengan demikian, Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk menghindari setiap tindakan yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, seperti penerbitan sertifikat ganda, yang dapat merugikan hak kepemilikan tanah seseorang. Dalam hal terjadi kerugian, Kantor Pertanahan bertanggung jawab secara hukum untuk mengembalikan hak-hak tersebut, karena melindungi hak-hak pemegang sertifikat yang sah adalah bagian dari kewajiban negara untuk memberikan kepastian dan keadilan bagi warganya. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hanya akan efektif jika ada mekanisme pertanggungjawaban dan kompensasi yang tegas dan jelas dari Kantor Pertanahan atas setiap pelanggaran yang terjadi. Secara keseluruhan, tanggung jawab Kantor Pertanahan atas sengketa sertifikat ganda merupakan bagian dari perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini memerlukan pengawasan yang lebih ketat, transparansi, serta perbaikan dalam sistem administrasi pertanahan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda di masa depan.

Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Atas Sengketa Sertifikat Ganda.

Sengketa sertifikat ganda merupakan masalah hukum yang dapat mengancam kepastian hak atas tanah bagi pemegang sertifikat yang sah. Ketika terjadi penerbitan dua atau lebih sertifikat yang berlaku atas bidang tanah yang sama namun dimiliki oleh pihak yang berbeda, konflik hak kepemilikan menjadi tak terhindarkan. Dalam hal ini, perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sangat dibutuhkan untuk menjamin bahwa hak kepemilikan yang sah dapat dipertahankan. Negara, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kantor Pertanahan, memiliki kewajiban untuk memastikan keamanan dan keabsahan pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Terbitnya sertifikat ganda yang disebabkan oleh kelalaian atau kekeliruan administrasi di Kantor Pertanahan dapat dikategorikan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum yang merugikan hak kepemilikan pihak yang sah.

Regulasi hukum yang mengatur proses penerbitan sertifikat tanah serta hak dan

perlindungan bagi pemegang sertifikat mencakup Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 UUPA, pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Pendaftaran ini meliputi pengukuran, pemetaan, dan penerbitan sertifikat yang berfungsi sebagai alat bukti yang sah. Proses ini bertujuan untuk melindungi hak pemegang tanah dari klaim pihak ketiga serta memastikan tidak terjadi penerbitan sertifikat ganda.

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon terdiri atas perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Sebagaimana adanya ketentuan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran dan memberikan rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Sedangkan Perlindungan hukum represif yaitu suatu perlindungan akhir yakni sanksi berupa denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Dalam konteks kasus atau sengketa atau sengketa sertifikat ganda, perlindungan preventif seharusnya dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan menerapkan standar prosedur yang ketat, melakukan pengecekan yang mendalam, serta memastikan tidak ada duplikasi dalam penerbitan sertifikat tanah. Perlindungan preventif ini bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak warga negara atas kepemilikan tanah yang sah. Ketika tindakan preventif ini gagal dan sertifikat ganda terlanjur diterbitkan, maka pemegang hak atas tanah yang sah berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum represif, yaitu melalui pengadilan atau proses penyelesaian sengketa lainnya untuk mengembalikan atau memulihkan hak-hak yang telah dirugikan.

Perlindungan hukum represif bagi pemegang hak atas tanah dalam konteks sengketa sertifikat ganda dapat dilakukan melalui mekanisme gugatan perdata. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), setiap perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian kepada pihak lain mengharuskan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan dapat digugat oleh pemegang hak atas tanah yang dirugikan karena telah melakukan kesalahan atau kelalaian dalam tugas verifikasi dan administrasi pertanahan. Gugatan tersebut bertujuan untuk mendapatkan kompensasi atau pemulihan hak atas tanah yang diakui secara sah. Selain itu, pemegang hak atas tanah dapat meminta pengadilan untuk menyatakan sertifikat yang diterbitkan tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum.

Lebih lanjut, dalam teori perlindungan hukum, Hadjon menekankan bahwa negara memiliki kewajiban untuk menjamin kepastian hukum kepada setiap warga negara, terutama dalam kepemilikan hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan fungsi Kantor Pertanahan sebagai bagian dari negara yang bertanggung jawab untuk mengadministrasikan kepemilikan tanah dengan teliti dan akurat. Dengan demikian, Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk menghindari setiap tindakan yang

berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, seperti penerbitan sertifikat ganda, yang dapat merugikan hak kepemilikan tanah seseorang. Dalam hal terjadi kerugian, Kantor Pertanahan harus bertanggung jawab secara hukum untuk mengembalikan hak-hak tersebut, karena melindungi hak-hak pemegang sertifikat yang sah adalah bagian dari kewajiban negara untuk memberikan kepastian dan keadilan bagi warganya.

Pemegang hak atas tanah yang merasa dirugikan dapat melakukan upaya hukum baik secara perdata maupun administrasi. Upaya perdata dapat ditempuh melalui gugatan ke pengadilan, sementara upaya administrasi bisa dilakukan dengan mengajukan keberatan atau permohonan penyelesaian ke Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional. Jika penyelesaian administrasi tidak membuahkan hasil, maka penyelesaian melalui pengadilan menjadi langkah terakhir. Dengan demikian, Kantor Pertanahan memiliki kewajiban untuk melakukan pengawasan ketat dalam proses pendaftaran tanah guna meminimalisir risiko terjadinya sertifikat ganda.

Perlindungan preventif dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan menerapkan prosedur verifikasi yang ketat untuk mencegah terjadinya penerbitan sertifikat ganda. Ini mencakup proses pengecekan data yang komprehensif, pengukuran yang akurat, serta pencatatan yang teliti. Ketika perlindungan preventif ini gagal dan terjadi sertifikat ganda, maka pemegang hak yang dirugikan berhak atas perlindungan hukum represif. Perlindungan represif ini memungkinkan pemegang hak untuk membawa permasalahan ke pengadilan agar hak-haknya dapat dipulihkan dan diberikan kepastian hukum.

Sistem administrasi pertanahan yang efektif dan transparan adalah kunci untuk mencegah terjadinya sengketa sertifikat ganda. Kantor Pertanahan seharusnya memperbaiki prosedur dan sistem pendaftaran tanah agar lebih akurat dan terhindar dari kekeliruan. Selain itu, penerapan teknologi informasi dalam pengelolaan data pertanahan dapat membantu meminimalisir risiko penerbitan sertifikat ganda. Dengan penguatan sistem preventif, Kantor Pertanahan dapat menjamin bahwa sertifikat yang diterbitkan benar-benar mencerminkan kepemilikan yang sah, sehingga perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dapat terlaksana dengan baik.

Sehingga perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam kasus atau sengketa sertifikat ganda memerlukan sinergi antara perlindungan preventif dan represif serta penerapan tanggung jawab hukum yang tegas dari Kantor Pertanahan. Negara memiliki kewajiban untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, sehingga hak mereka diakui dan tidak terganggu oleh kesalahan administrasi yang tidak seharusnya terjadi. Pemegang hak atas tanah yang dirugikan berhak untuk menuntut pemulihan hak serta kompensasi yang layak, sementara Kantor Pertanahan berkewajiban untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dan memperbaiki sistem agar kasus atau sengketa serupa tidak terulang.

KESIMPULAN

Tanggungjawab perdata kantor pertanahan atas putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap terhadap sengketa sertifikat ganda sebatas melakukan

pencatatan dan/atau perubahan pencatatan atas sertifikat yang dinyatakan sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Tidak ada ganti rugi dalam bentuk materil dari kantor pertanahan terhadap pemegang hak atas tanah yang sertifikatnya telah dinyatakan sah oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam hal terjadinya sengketa sertifikat ganda dapat dilakukan dengan cara pembatalan atas salah satu sertifikat yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang berwenang dan/atau mengajukan upaya hukum gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum melalui pengadilan negeri yang berwenang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

SARAN

Sebaiknya Pemerintah dan/atau Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia menerbitkan aturan hukum baru yang mengatur dengan tegas mengenai tanggungjawab dalam bentuk ganti rugi materil jika Kantor Pertanahan mengeluarkan sertifikat ganda yang merugikan pemegang hak atas tanah yang telah dinyatakan sah oleh Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap demi tegaknya hukum dan keadilan. Serta perlunya ditingkatkan etos kerja dan pengawasan yang maksimal dari seluruh aparatur Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan dalam melaksanakan fungsi dan kewenangannya dengan prinsip kehati-hatian.

Sebaiknya dibentuk satu pengadilan khusus agraria untuk mengadili, memutus perkara atau sengketa sertifikat ganda, yang tidak lagi terpisah lembaga penyelesaiannya sehubungan dengan hak kepemilikan atas tanah dan/atau keputusan terbitnya sertifikat yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan setempat.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin dan H.Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2005.
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cet. I, edisi kedua, Alumni, Bandung, 1993.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, 2008.
- Florianus SP Sangsung, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007.
- Irwan Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkota, Surabaya, 2003.
- Meray Hendrik Mezak, "Jenis Metode dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum", *Jurnal Hukum Universitas Pelita Harapan*, Volume 5, Nomor 3, 2006.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta, 2008.
- Muhamimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Nusa Tenggara Barat, 2020.
- Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria)*, Universitas Brawijaya Press, Edisi Revisi, Malang 2011.
- Otje Salman dan Anton F Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpul dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Press, Jakarta, 2004.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.

- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991.
Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pub, Jakarta, 2006.
Titik Triwulan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 48.

PERUNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009.
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.
Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang pelimpahan kewenangan penetapan hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah.