

**TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENYELESAIAN
SERTIFIKAT TANAH GANDA DI KABUPATEN GORONTALO**

Siti Maryam Nasir
Universitas Negeri Gorontalo

E-mail: merynasir80@gmail.com

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received :07-11-2024

Revised : 20-11-2024

Accepted :27-11-2024

Kata Kunci: *sertifikat,
tanah, konflik*

DOI:*10.62335*

ABSTRAK

Tanah memiliki peran penting sebagai kebutuhan dasar manusia, namun di Indonesia sering kali menjadi sumber sengketa akibat konflik kepemilikan. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah sertifikat tanah ganda, yang menciptakan ketidakpastian hukum dan merugikan pihak-pihak yang berhak. Pasal 33 Ayat (3) dan Pasal 28 H Ayat (4) UUD 1945 memberikan dasar hukum atas kepemilikan tanah, namun implementasinya menghadapi berbagai kendala, termasuk administrasi yang lemah dan kurangnya pengawasan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan permasalahan ini, penelitian mengangkat dua rumusan masalah, yakni akibat hukum dari sertifikat tanah ganda dalam Putusan Nomor 4/G/2021/PTUN-GTO dan tanggung jawab BPN terhadap kasus sertifikat ganda di Kabupaten Gorontalo. Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis atau socio-legal research, yang menggabungkan analisis hukum normatif dengan penelitian empiris melalui wawancara dan observasi. Pengumpulan data melibatkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier untuk mengevaluasi mekanisme penyelesaian sengketa tanah oleh BPN. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertifikat ganda berdampak pada ketidakpastian hukum, konflik kepemilikan, dan menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan. Tanggung jawab BPN meliputi penyelesaian sengketa melalui mediasi, koreksi administrasi, serta langkah hukum jika ditemukan kelalaian atau maladministrasi. Penelitian juga menegaskan pentingnya penerapan asas publisitas, edukasi masyarakat, dan peningkatan kapasitas kelembagaan BPN untuk mencegah masalah serupa di masa depan.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat penting, karena hampir setiap aktivitas manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, melibatkan tanah.¹ Hubungan antara manusia dan tanah pun sangat erat, yang seringkali menimbulkan sengketa karena keinginan untuk menguasai dan memiliki tanah tersebut. Di Indonesia, masalah ini sering terjadi, mengingat pengaturan hak atas tanah sangat dipengaruhi oleh prinsip-prinsip konstitusional serta undang-undang yang berlaku.²

Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."³ Prinsip ini menempatkan negara sebagai pihak yang memiliki kewenangan tertinggi dalam pengelolaan tanah dan kekayaan alam. Namun, dalam praktiknya, seringkali terdapat ketidaksesuaian antara tujuan konstitusional dan kenyataan di lapangan. Kebijakan yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran rakyat seringkali justru menimbulkan perseteruan, penggusuran tanah, dan ketidakadilan. Meskipun demikian, peran negara dalam menyelesaikan masalah ini tetap sangat penting, misalnya dengan membantu masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah agar tidak terjadi pertikaian antarwarga.

Selain itu, hak dasar rakyat atas kepemilikan tanah juga diatur dalam UUD 1945. Pasal 28 H Ayat (4) menggarisbawahi bahwa "setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun." Ketentuan ini memberikan jaminan atas hak kepemilikan pribadi dan perlindungan dari tindakan sewenang-wenang terhadap hak tersebut. Sebagai tindak lanjut dari ketentuan ini, diundangkanlah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengatur secara rinci mengenai hak atas tanah.⁴

Untuk memastikan jaminan kepemilikan hak atas tanah, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Dalam peraturan ini, diatur bahwa pemilik tanah wajib mendaftarkan perubahannya jika terjadi perubahan data fisik atau yuridis tanah yang telah terdaftar. Proses pendaftaran ini sangat penting untuk mendapatkan kepastian

¹ Wantu, F. M., Bakung, D. A., & Muhtar, M. H. (2024). Urgensi pembentukan Perdes tentang penataan tanah sempadan pantai di pesisir Teluk Tomini dalam pengelolaan dan penggunaan serta kepemilikannya. *MAJU: Indonesian Journal of Community Empowerment*, 1(4), 241-249.

² Rahman, A., Junus, N., & Muhtar, M. H. (2024). KEDUDUKAN HIBAH BANGUNAN PEMERINTAH YANG DIBANGUN DI TANAH HAK MILIK ORANG LAINSEBAGAI HAK GUNA BANGUNAN DITINJAU DARI PASAL 10. B UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 (DESA DOULAN KECAMATAN BOKAT KABUPATEN BUOL PROVINSI SULAWESI TENGAH). *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(6), 342-352.

³ Abdussamad, Z., Harun, A. A., Muhtar, M. H., Puluhalawa, F. U., Swarianata, V., & Elfikri, N. F. (2024). Constitutional balance: Synchronizing energy and environmental policies with socio-economic mandates. In *E3S Web of Conferences* (Vol. 506, p. 06006). EDP Sciences.

⁴ Muhtar, M. H., Harun, A. A., Putri, V. S., Apripari, A., & Moha, M. R. (2024). Addressing the paradox: Why environmental constitutionalism is more than just rights?. In *E3S Web of Conferences* (Vol. 506, p. 06004). EDP Sciences.

hukum mengenai kepemilikan tanah melalui penerbitan sertifikat tanah. Sertifikat tanah ini berfungsi sebagai bukti sah yang menunjukkan kepemilikan tanah yang telah terdaftar oleh negara, serta memberikan perlindungan hukum terhadap hak pemilik tanah tersebut.

Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Agraria, yang diatur dalam Peraturan Presiden No. 17 Tahun 2015, bertugas merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengaturan dan pendaftaran hak atas tanah, serta pemberdayaan masyarakat. Sementara itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam koordinasi dan pelaksanaan administrasi pertanahan, termasuk pengelolaan data dan informasi tanah, sesuai dengan Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015.⁵ Namun, meskipun sertifikat tanah diakui secara resmi sebagai alat bukti hak atas tanah, dalam praktiknya, sering kali sertifikat tersebut tidak memberikan perlindungan hukum yang maksimal terhadap pemiliknya. Hal ini dapat terjadi karena pengadilan umum terkadang memutuskan bahwa pihak yang terdaftar dalam sertifikat tidak memiliki hak atas tanah yang disengketakan, meskipun sertifikat tersebut sah secara hukum. Oleh karena itu, meskipun sertifikat tanah merupakan bukti utama kepemilikan, bukti lain juga dapat digunakan untuk membuktikan hak kepemilikan seseorang.

Selain itu, praktik di lapangan menunjukkan bahwa meskipun sertifikat tanah diakui secara formal sebagai bukti yang sah, sering kali muncul masalah dalam pelaksanaannya. Salah satunya adalah ketika terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah atau pemalsuan sertifikat yang dapat merugikan pihak yang sah. Beberapa kasus menunjukkan bahwa meskipun pemilik tanah telah mengantongi sertifikat yang sah, mereka tetap bisa kehilangan haknya jika ada pihak yang membawa bukti lain yang lebih kuat, atau jika ada keputusan pengadilan yang membatalkan sertifikat tersebut.

Permasalahan ini sering kali disebabkan oleh kurangnya pengawasan dan penegakan hukum yang tegas terkait pengelolaan pertanahan, serta kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan. Proses verifikasi yang tidak memadai dalam pendaftaran tanah bisa mengakibatkan adanya kesalahan pencatatan atau bahkan manipulasi data. Selain itu, adanya pihak yang memiliki kekuasaan atau pengaruh yang kuat seringkali mampu mengubah atau memanipulasi data pertanahan, sehingga merugikan pihak yang seharusnya berhak atas tanah tersebut.⁶

Untuk mengatasi hal ini, pemerintah perlu meningkatkan kualitas pengawasan terhadap pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Selain itu, penting untuk memperkuat mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan, baik melalui jalur pengadilan maupun penyelesaian alternatif seperti mediasi dan arbitrase. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang mengelola administrasi pertanahan perlu diperkuat dengan meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan data pertanahan.

⁵ Salfutra, R. D. (2019). *Hukum agraria Indonesia*. <http://repository.ubb.ac.id/2697/>

⁶ Rafi, M., & Lukman, A. (2023). PENYELESAIAN SENGKETA ATAS KEPEMILIKAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH GANDA DI INDONESIA. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, 7(1). <https://doi.org/10.58258/jisip.v7i1.3989>

Di samping itu, perlu ada upaya untuk mengedukasi masyarakat mengenai pentingnya memiliki sertifikat tanah dan pentingnya mengelola tanah secara legal dan sesuai aturan. Masyarakat perlu diberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai hak-hak mereka terkait tanah dan bagaimana cara untuk menjaga dan melindungi hak tersebut secara sah. Ini dapat dilakukan melalui program-program penyuluhan yang melibatkan berbagai pihak, seperti pemerintah, lembaga swadaya masyarakat, dan organisasi profesi di bidang pertanahan.

Masalah kepemilikan sertifikat tanah ganda merupakan salah satu persoalan yang sering memicu konflik di Indonesia. Dalam konteks ini, kasus yang mencuat seperti dalam Putusan Perkara Nomor 4/G/2021/PTUN-GTO memberikan gambaran mengenai akibat hukum yang dapat timbul dari adanya sertifikat tanah ganda. Putusan ini menjadi penting karena menunjukkan kompleksitas hukum terkait pertanahan, khususnya dalam menentukan pihak mana yang memiliki hak sah atas tanah yang bersangkutan. Akibat hukum dari sertifikat tanah ganda dapat beragam, mulai dari ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah, hilangnya hak atas tanah, hingga gugatan di pengadilan yang membutuhkan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Selain itu, adanya sertifikat ganda juga dapat mempengaruhi kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan, terutama jika pihak yang seharusnya berwenang gagal menyelesaikan permasalahan secara tuntas.

Dalam kasus ini, tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi sorotan utama, terutama terkait penerbitan sertifikat tanah yang tumpang tindih. BPN, sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan, memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa proses penerbitan sertifikat tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun, dalam praktiknya, sering kali ditemukan kelemahan dalam sistem verifikasi dan pengawasan yang dilakukan oleh BPN. Hal ini menciptakan celah yang memungkinkan terjadinya penerbitan sertifikat tanah ganda, baik karena kesalahan administrasi maupun adanya faktor manipulasi oleh pihak-pihak tertentu. Di Kabupaten Gorontalo, permasalahan ini tidak hanya berdampak pada pihak-pihak yang bersengketa, tetapi juga menimbulkan beban tambahan bagi BPN untuk menyelesaikan konflik yang timbul akibat kelalaian atau kecurangan dalam proses penerbitan sertifikat.

Tanggung jawab BPN dalam kasus sertifikat tanah ganda tidak hanya terbatas pada penyelesaian sengketa, tetapi juga mencakup upaya untuk mencegah terjadinya permasalahan serupa di masa mendatang. Ini meliputi peningkatan transparansi dalam pengelolaan data pertanahan, penguatan sistem verifikasi sebelum penerbitan sertifikat, dan penegakan hukum yang lebih tegas terhadap pelanggaran administrasi pertanahan. Selain itu, perlu ada mekanisme evaluasi terhadap kinerja BPN, khususnya di wilayah yang sering menghadapi permasalahan sertifikat tanah ganda. Dalam hal ini, BPN juga harus bertanggung jawab secara hukum jika ditemukan adanya kelalaian atau kesengajaan dalam proses penerbitan sertifikat yang menyebabkan kerugian bagi masyarakat.

Melalui kajian hukum terhadap Putusan Perkara Nomor 4/G/2021/PTUN-GTO dan analisis tanggung jawab BPN, diperlukan langkah konkret untuk memperbaiki

sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Hal ini penting untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat, sekaligus meningkatkan kepercayaan terhadap sistem pertanahan nasional. Pendekatan yang terintegrasi antara penguatan regulasi, peningkatan kapasitas institusi, dan edukasi kepada masyarakat diharapkan dapat menjadi solusi jangka panjang untuk mengatasi permasalahan sertifikat tanah ganda.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan kajian hukum yang meneliti berbagai fenomena hukum melalui metode, sistematika, dan pemikiran kritis. Penelitian hukum dilakukan untuk mendapatkan pemahaman menyeluruh tentang isu-isu hukum yang relevan, baik dalam bentuk kajian terhadap aturan normatif maupun pengaruhnya terhadap norma sosial dan perilaku masyarakat.⁷ Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditentukan, penelitian ini menggunakan pendekatan empiris, yang berfokus pada perilaku manusia, baik melalui wawancara sebagai bentuk perilaku verbal maupun melalui observasi langsung terhadap tindakan aktual di lapangan. Pendekatan ini memungkinkan analisis yang lebih mendalam terhadap interaksi antara hukum dan realitas sosial.

Penelitian ini mengadopsi pendekatan yuridis sosiologis atau socio-legal research, yang relevan karena permasalahan yang dikaji berkaitan erat dengan aspek hukum dan sosial. Pendekatan ini mengintegrasikan analisis hukum dengan metode penelitian sosiologi, seperti wawancara dan observasi, untuk mengevaluasi penanganan kasus sertifikat tanah ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kota Gorontalo. Pendekatan ini juga memanfaatkan analisis peraturan perundang-undangan yang relevan, studi kasus, telaah konsep-konsep hukum, serta tinjauan terhadap struktur sosial dalam operasionalisasi hukum. Metode ini bertujuan memahami hukum tidak hanya sebagai norma tetapi juga sebagai praktik yang berinteraksi dengan struktur sosial yang ada.

Dalam pengumpulan data, penelitian ini memanfaatkan bahan hukum yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi undang-undang, peraturan pemerintah, dan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menjadi dasar penelitian ini. Bahan hukum sekunder mencakup publikasi, buku, jurnal, dan artikel hukum yang menjelaskan dan menguraikan bahan hukum primer. Sementara itu, bahan hukum tersier, seperti kamus hukum dan indeks peraturan, berfungsi sebagai pelengkap untuk memberikan pemahaman tambahan terhadap bahan hukum utama.

Pengumpulan data hukum dilakukan melalui studi dokumen, baik secara fisik maupun digital. Peneliti menggunakan berbagai sumber seperti katalog perpustakaan, jurnal hukum, dan pencarian daring untuk mengakses undang-undang, peraturan, serta dokumen hukum lainnya. Teknik ini memungkinkan analisis yang lebih komprehensif terhadap bahan hukum yang relevan dengan isu yang sedang diteliti. Penelitian ini berlokasi di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

⁷ Syarif, M., Ramadhani, R., Graha, M. A. W., Yanuaria, T., Muhtar, M. H., Asmah, N., Syahril, M. A. F., Utami, R. D., Rustan, A., Nasution, H. S., Putera, A., Wilhelmus, K., & Jannah, M. (2024). *Metode Penelitian Hukum*. GET Press Indonesia, hlm. 72

Kabupaten Gorontalo, mengingat tanggung jawab institusi ini atas penerbitan sertifikat tanah yang menjadi inti dari permasalahan yang dikaji. Analisis data dilakukan menggunakan metode deskriptif kualitatif, di mana data yang telah dikumpulkan diolah menjadi narasi sistematis untuk memberikan penjelasan yang jelas dan terstruktur. Metode ini memastikan bahwa hasil penelitian tidak hanya mendeskripsikan fakta, tetapi juga memberikan analisis yang kritis dan mendalam untuk menjawab permasalahan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum Terkait Kepemilikan Sertifikat Tanah Ganda Putusan Perkara Nomor 4/G/2021/PTUN-GTO?

Permasalahan sertifikat tanah ganda atau tumpang tindih di Indonesia sering kali memunculkan dampak hukum yang signifikan terhadap kepastian hak atas tanah. Meskipun sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dianggap sebagai bukti sah kepemilikan yang memberikan kepastian hukum, pada praktiknya, kasus sertifikat ganda menunjukkan celah dalam sistem administrasi pertanahan.⁸ Dalam hukum agraria, prinsip satu bidang tanah untuk satu sertifikat harusnya memberikan kepastian kepada pemilik tanah, baik individu maupun badan hukum. Namun, sertifikat ganda dapat muncul akibat berbagai faktor, seperti ketidaktepatan dalam administrasi, kurangnya pemahaman masyarakat, dan kelemahan dalam regulasi serta pengawasan. Sebagai dokumen hukum yang memiliki nilai pembuktian tinggi, sertifikat tanah seharusnya tidak mudah diragukan keabsahannya, kecuali ada bukti yang lebih kuat. Akan tetapi, celah dalam sistem memungkinkan terjadinya pemalsuan atau penerbitan sertifikat ganda, terutama ketika nilai ekonomi tanah meningkat.

Kasus yang terjadi di Desa Ulapato, Kecamatan Telaga Biru, Kabupaten Gorontalo, mencerminkan dinamika kompleks dari masalah ini. Sengketa antara ahli waris Sariah Atalapu dan Ratna M. L. Datau menunjukkan bahwa kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan pelaksanaan transaksi jual beli secara resmi menjadi penyebab utama terjadinya tumpang tindih kepemilikan. Pada tahun 1973, Sariah membeli tanah dari Djamilu dan Muhammad Laudin melalui jual beli bawah tangan tanpa melibatkan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Meskipun transaksi tersebut sah secara adat, ketiadaan akta resmi membuat klaim kepemilikan atas tanah tersebut menjadi lemah dari perspektif hukum. Setelah sekian lama, tanah yang tidak terdaftar tersebut menjadi objek sengketa, terutama karena pihak lain berhasil mendapatkan sertifikat resmi atas tanah yang sama. Dalam kasus ini, ketidaktahuan masyarakat akan pentingnya sertifikat sebagai bukti hukum, serta ketiadaan data yang akurat di tingkat kelurahan, turut memperburuk situasi. Kelurahan yang seharusnya memiliki arsip lengkap terkait riwayat tanah gagal menyediakan

⁸ S, A. P. S. L., Sigit, A. P., & Koeswarni, E. (2021). Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Berdasarkan Hukum Pendaftaran Tanah. *Syntax Literate Jurnal Ilmiah Indonesia*, 6(2), 1549. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v6i2.5362>

referensi yang jelas, sehingga dua sertifikat dengan objek tanah yang sama dapat diterbitkan.

Selain itu, faktor administrasi di kantor pertanahan juga berkontribusi pada terjadinya sertifikat ganda. Proses pengukuran dan pencatatan yang tidak akurat dapat menghasilkan cacat hukum administratif yang memungkinkan penerbitan dua sertifikat untuk satu bidang tanah. Dalam kasus ini, kantor pertanahan tidak menerapkan prosedur verifikasi yang ketat, sehingga sertifikat hak milik untuk Ratna M. L. Datau diterbitkan meskipun objek tanah tersebut sudah memiliki sertifikat sebelumnya atas nama pihak lain. Akibat hukum yang muncul dari sertifikat ganda mencakup ketidakpastian hukum, sengketa antar pemilik sertifikat, serta biaya litigasi yang besar. Sertifikat tanah yang seharusnya menjadi alat pembuktian yang kuat justru kehilangan kredibilitasnya di mata masyarakat karena adanya konflik kepemilikan. Ketidakpastian ini tidak hanya berdampak pada pemilik tanah yang bersengketa tetapi juga mengurangi kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah yang dikelola oleh BPN.

Dalam kasus Putusan Perkara Nomor 4/G/2021/PTUN-GTO, konflik yang melibatkan ahli waris Sariah dan Ratna M. L. Datau menunjukkan kompleksitas akibat hukum dari sertifikat ganda. Sertifikat hak milik Nomor 073/1973 yang didasarkan pada akta jual beli tahun 1973 tumpang tindih dengan sertifikat hak milik lain yang diterbitkan pada tahun 2017. Sengketa ini memaksa pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahan melalui jalur hukum, yang memakan waktu dan biaya besar. Di sisi lain, apabila terbukti bahwa penerbitan sertifikat ganda terjadi karena kelalaian atau pelanggaran administrasi oleh BPN, maka sanksi administratif dapat dikenakan kepada pejabat terkait sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Sengketa.

Akibat hukum dari sertifikat ganda juga merusak integritas sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Ketidakpercayaan masyarakat terhadap sertifikat tanah sebagai alat pembuktian sah semakin meningkat karena kasus seperti ini menunjukkan adanya kelemahan dalam regulasi dan pelaksanaan administrasi pertanahan.⁹ Untuk mengatasi hal ini, diperlukan peningkatan akurasi dalam proses verifikasi dan pengarsipan dokumen tanah, edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah secara resmi, serta penerapan sanksi tegas terhadap pelanggaran administrasi oleh pejabat terkait. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan kasus sertifikat ganda dapat diminimalkan, sehingga sistem pendaftaran tanah dapat kembali memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah kepada masyarakat.

2. Pertanggungjawaban BPN Terhadap Sertifikat Tanah Ganda (*Overlapping*) di Kabupaten Gorontalo

Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara teoritis memiliki tugas utama dalam mengawasi dan menyelesaikan permasalahan tumpang tindih kepemilikan tanah di Indonesia. Sebagai satu-satunya lembaga yang diberikan kewenangan normatif dalam

⁹ Putra, Z., Haris, N., Risna, A., Kristiana, D., Olivia, S., Soleha, M., & Nurhikmah, N. (2023). Perspektif Hukum Tentang Sertifikat Ganda. *Athena Journal of Social Culture and Society*, 1(1), 22-25. <https://doi.org/10.58905/athena.v1i1.4>

pengelolaan pertanahan, BPN bertanggung jawab atas penerbitan, pengawasan, dan penyelesaian sengketa yang melibatkan sertifikat tanah. Hal ini didasarkan pada Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menegaskan peran BPN sebagai penyelenggara tugas di bidang pertanahan secara nasional, daerah, dan sektoral. Dalam struktur organisasinya, pemerintah telah membentuk Deputi V yang secara khusus menangani penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan, memperkuat fungsi institusional BPN. Meskipun demikian, berbagai permasalahan yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat tanah ganda menunjukkan adanya celah dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawab BPN.¹⁰

Salah satu contoh nyata dari permasalahan tersebut adalah kasus sertifikat tanah ganda di Desa Ulapato, Kecamatan Telaga Biru, Kabupaten Gorontalo, sebagaimana yang terungkap dalam Putusan Nomor 4/G/2021/PTUN-GTO. Sengketa ini melibatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 073/1973 yang diterbitkan pada tahun 1973 dan Sertifikat Hak Milik lain yang diterbitkan pada tahun 2017. Sengketa ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian data yang mengarah pada penerbitan sertifikat untuk bidang tanah yang sama, namun atas nama pihak yang berbeda. Dalam kasus ini, BPN Limboto melakukan langkah awal berupa verifikasi data dan tinjauan historis terhadap dokumen tanah. Langkah ini mencakup pemeriksaan akta, riwayat penguasaan tanah, dan proses pemindahan hak. Meskipun telah dilakukan mediasi, kedua belah pihak tidak mencapai kesepakatan, sehingga proses dilanjutkan ke tahap pengadilan. Pengadilan kemudian memutuskan untuk membatalkan salah satu sertifikat, menetapkan sertifikat yang terbaru sebagai sah, dan memerintahkan BPN untuk melakukan penyesuaian administrasi sesuai putusan.

Permasalahan seperti ini menimbulkan sejumlah akibat hukum, baik secara administratif, perdata, maupun pidana. Apabila ditemukan bahwa sertifikat ganda muncul akibat kelalaian atau maladministrasi oleh pejabat BPN, tanggung jawab dapat dikenakan kepada individu yang terlibat. Misalnya, dalam kasus pemalsuan dokumen seperti tanda tangan pada sertifikat, pelaku dapat dikenai sanksi pidana sesuai Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Selain itu, tanggung jawab perdata juga dapat muncul apabila pihak yang dirugikan, seperti pemilik tanah sah, mengajukan gugatan ganti rugi atas kerugian finansial yang dideritanya. Di sisi lain, apabila tidak ditemukan adanya maladministrasi atau unsur pidana, tanggung jawab BPN lebih bersifat kelembagaan dan administratif, seperti perbaikan data sertifikat dan pengaturan ulang hak atas tanah sesuai putusan pengadilan.

Faktor penyebab terbitnya sertifikat ganda dapat berasal dari berbagai aspek, baik internal maupun eksternal. Secara internal, ketidakakuratan dalam proses verifikasi data, pengukuran lahan, dan pengelolaan arsip di BPN sering kali menjadi akar permasalahan. Kesalahan administrasi seperti ini dapat diperparah oleh kurangnya transparansi dan akuntabilitas dalam proses penerbitan sertifikat. Sementara itu, faktor eksternal mencakup kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya mendaftarkan tanah

¹⁰ Kusumawardani, A. P., & Sihombing, I. E. (2022). KONSINYASI PENGADAAN TANAH AKIBAT TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN TANAH MILIK SAMPOERNA AGRO. *Reformasi Hukum Trisakti*, 4(3), 529–536. <https://doi.org/10.25105/refor.v4i3.13829>

secara resmi, ketidaktelitian pejabat desa dalam mengeluarkan surat keterangan tanah, serta rendahnya tingkat partisipasi masyarakat dalam program-program sertifikasi tanah yang diselenggarakan pemerintah.¹¹ Misalnya, masyarakat yang masih melakukan jual beli tanah secara adat tanpa melibatkan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah sering kali tidak menyadari bahwa transaksi tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup. Hal ini membuka peluang bagi pihak lain untuk mengklaim tanah tersebut dan mendapatkan sertifikat resmi, yang kemudian memicu sengketa.

Selain itu, ketidaktersediaan peta kepemilikan tanah yang lengkap dan akurat menjadi salah satu hambatan utama dalam mengatasi permasalahan sertifikat ganda. Tanpa adanya peta yang mencatat secara rinci status kepemilikan dan batas-batas tanah, BPN kesulitan untuk memastikan keabsahan klaim kepemilikan tanah. Dalam beberapa kasus, pemilik tanah yang lalai menjaga hak miliknya, seperti tidak segera mendaftarkan tanah atau tidak melakukan pembayaran pajak tanah, dapat kehilangan hak atas tanahnya karena diambil alih oleh pihak lain yang menguasai atau menggarap tanah tersebut. Pihak ini biasanya mengajukan sertifikasi tanah dengan menyertakan dokumen pendukung seperti surat keterangan desa atau bukti pembayaran pajak, meskipun tanah tersebut sebenarnya telah memiliki pemilik sah.

Dalam konteks pencegahan, penerapan asas publisitas dalam proses penerbitan sertifikat tanah menjadi sangat penting. Dengan asas ini, seluruh proses pendaftaran tanah dilakukan secara terbuka dan dapat diakses oleh publik. Hal ini memungkinkan pihak-pihak yang berkepentingan untuk memantau proses tersebut dan mengajukan keberatan jika ditemukan ketidaksesuaian data. Selain itu, BPN perlu meningkatkan akurasi dalam verifikasi data dan melakukan survei lapangan yang mendetail untuk memastikan bahwa sertifikat yang diterbitkan benar-benar mencerminkan kondisi faktual di lapangan. Edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya sertifikat tanah dan cara pendaftarannya juga perlu ditingkatkan untuk mendorong partisipasi yang lebih besar.

Di sisi lain, penguatan kapasitas kelembagaan BPN menjadi langkah yang tak kalah penting. Pemerintah perlu memastikan bahwa BPN memiliki sumber daya manusia yang kompeten, sistem teknologi informasi yang terintegrasi, dan mekanisme pengawasan yang efektif untuk meminimalkan risiko kesalahan administrasi. Dalam kasus di mana terjadi sengketa, penyelesaian secara mediasi harus dioptimalkan untuk menghindari proses hukum yang panjang dan mahal. Namun, apabila mediasi tidak berhasil, pengadilan harus memastikan bahwa keputusan yang diambil memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat. Dengan pendekatan yang komprehensif ini, diharapkan masalah sertifikat tanah ganda dapat diminimalkan, sehingga kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan nasional dapat dipulihkan.

¹¹ Dewi, S. N. (2006). *FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH GANDA DAN PENYELESAIANNYA (Studi Kasus Terbitnya Dua Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda)*. <https://eprints.umm.ac.id/12961/>

KESIMPULAN

Penelitian ini menegaskan bahwa sertifikat tanah ganda merupakan permasalahan serius dalam administrasi pertanahan di Indonesia, yang berdampak pada ketidakpastian hukum, konflik antar pemilik tanah, dan berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah. Sebagai lembaga yang memiliki tanggung jawab utama dalam pengelolaan pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam memastikan proses penerbitan sertifikat dilakukan secara transparan, akurat, dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Namun, kenyataan menunjukkan bahwa kelemahan dalam verifikasi data, pengelolaan arsip, serta kurangnya pengawasan sering kali menjadi penyebab utama terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah.

Melalui analisis kasus Putusan Nomor 4/G/2021/PTUN-GTO, ditemukan bahwa faktor-faktor seperti rendahnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertifikat tanah, jual beli tanah secara adat tanpa dokumen resmi, dan ketidaktepatan data di tingkat kelurahan turut berkontribusi terhadap munculnya sertifikat ganda. Selain itu, prosedur administrasi yang tidak ketat di BPN membuka peluang bagi terjadinya maladministrasi, yang dapat berujung pada pelanggaran hukum baik secara administratif, perdata, maupun pidana. Kasus ini juga menyoroti pentingnya penerapan asas publisitas untuk memastikan bahwa setiap proses pendaftaran tanah dilakukan secara terbuka, sehingga pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengetahui status tanah dan mengajukan keberatan bila diperlukan.

BPN memiliki tanggung jawab tidak hanya untuk menyelesaikan sengketa yang muncul akibat sertifikat ganda, tetapi juga untuk mencegah masalah serupa di masa depan. Hal ini memerlukan peningkatan kapasitas kelembagaan, termasuk penguatan sistem verifikasi data, pemanfaatan teknologi informasi yang lebih baik, serta edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah secara resmi. Pemerintah juga perlu memberikan perhatian serius terhadap pelaksanaan regulasi pertanahan yang lebih tegas, serta memastikan bahwa setiap tindakan pelanggaran oleh pejabat terkait ditangani sesuai hukum yang berlaku.

Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan sistem pendaftaran tanah di Indonesia dapat memberikan kepastian hukum yang lebih baik, melindungi hak-hak pemilik tanah, dan meminimalkan konflik pertanahan di masa mendatang. Kepercayaan masyarakat terhadap BPN sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas pengelolaan pertanahan perlu dipulihkan melalui pendekatan yang komprehensif dan berorientasi pada keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Abdussamad, Z., Harun, A. A., Muhtar, M. H., Puluhulawa, F. U., Swarianata, V., & Elfikri, N. F. (2024). Constitutional balance: Synchronizing energy and environmental policies with socio-economic mandates. *E3S Web of Conferences*, 506, 06006. EDP Sciences. <https://doi.org/10.1051/epjconf/202450606006>

- Dewi, S. N. (2006). *Faktor penyebab terjadinya sertifikat hak atas tanah ganda dan penyelesaiannya* (Studi kasus terbitnya dua sertifikat hak atas tanah ganda). <https://eprints.umm.ac.id/12961/>
- Kusumawardani, A. P., & Sihombing, I. E. (2022). Konsinyasi pengadaan tanah akibat tumpang tindih kepemilikan tanah milik Sampoerna Agro. *Reformasi Hukum Trisakti*, 4(3), 529–536. <https://doi.org/10.25105/refor.v4i3.13829>
- Muhtar, M. H., Harun, A. A., Putri, V. S., Aripriani, A., & Moha, M. R. (2024). Addressing the paradox: Why environmental constitutionalism is more than just rights? *E3S Web of Conferences*, 506, 06004. EDP Sciences. <https://doi.org/10.1051/epjconf/202450606004>
- Putra, Z., Haris, N., Risna, A., Kristiana, D., Olivia, S., Soleha, M., & Nurhikmah, N. (2023). Perspektif hukum tentang sertifikat ganda. *Athena Journal of Social Culture and Society*, 1(1), 22–25. <https://doi.org/10.58905/athena.v1i1.4>
- Rahman, A., Junus, N., & Muhtar, M. H. (2024). Kedudukan hibah bangunan pemerintah yang dibangun di tanah hak milik orang lain sebagai hak guna bangunan ditinjau dari Pasal 10. B Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (Desa Doulan Kecamatan Bokat Kabupaten Buol Provinsi Sulawesi Tengah). *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(6), 342–352.
- Rafi, M., & Lukman, A. (2023). Penyelesaian sengketa atas kepemilikan sertifikat hak atas tanah ganda di Indonesia. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, 7(1). <https://doi.org/10.58258/jisip.v7i1.3989>
- Salfutra, R. D. (2019). *Hukum agraria Indonesia*. <http://repository.ubb.ac.id/2697/>
- S, A. P. S. L., Sigit, A. P., & Koeswarni, E. (2021). Analisis hukum penyelesaian sengketa sertifikat ganda berdasarkan hukum pendaftaran tanah. *Syntax Literate Jurnal Ilmiah Indonesia*, 6(2), 1549. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v6i2.5362>
- Syarif, M., Ramadhani, R., Graha, M. A. W., Yanuaria, T., Muhtar, M. H., Asmah, N., Syahril, M. A. F., Utami, R. D., Rustan, A., Nasution, H. S., Putera, A., Wilhelmus, K., & Jannah, M. (2024). *Metode penelitian hukum*. GET Press Indonesia, hlm. 72.
- Wantu, F. M., Bakung, D. A., & Muhtar, M. H. (2024). Urgensi pembentukan Perdes tentang penataan tanah sempadan pantai di pesisir Teluk Tomini dalam pengelolaan dan penggunaan serta kepemilikannya. *MAJU: Indonesian Journal of Community Empowerment*, 1(4), 241–249. <https://manggalajournal.org>