

**PENYELESAIAN HUKUM AKIBAT SERTIPIKAT GANDA YANG  
DITERBITKAN OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN TANGERANG**

Oleh:

**Tiffani Raihan Ramadhani, F.X. Arsin Lukman**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

**tiffaniraihanramadhani@gmail.com**

**ABSTRAK**

Dalam penelitian ini peneliti mengkaji tentang suatu kepemilikan hak atas tanah yang dimana terbitnya dua sertipikat dalam satu objek tanah yang sama dan bagaimana tanggung jawab Kantor Badan Pertanahan atas terbitnya sertipikat dengan satu objek tanah yang sama bisa disebut juga dengan sertipikat ganda, dan menganalisa implikasi hukum akibat terbitnya sertipikat ganda terhadap kepastian hukum atas haknya bagi pemegang hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan konseptual dan pendekatan analisis. Kemudian bahan yang digunakan yaitu primer, sekunder, dan tersier, lalu dikaji lebih lanjut berdasarkan teori hukum yang sehingga memperoleh rumusan untuk menjawab persoalan hukum yang dibahas dalam penelitian ini. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa sering ditemukan banyak permasalahan tentang sengketa atas sertipikat tanah ganda yang ditemukan di Wilayah Kabupaten Tangerang khususnya di Kelurahan Tapos, baik antara personal, antara perusahaan ataupun antar pemerintahan sendiri. Sementara cara penyelesaian dalam kasus sengketa sertipikat ganda ini melakukan jalur masyawarah yang dimana para pihak bertemu dengan dihadiri oleh saksi salah satunya adalah Kepala Desa Kelurahan Tapos, untuk menyelesaikan terjadinya sertipikat ganda.

**Kata Kunci:** Sengketa Tanah, Sertipikat Ganda, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang.

**ABSTRACT**

*In this research, the researcher examines the ownership of land rights in which two certificates are issued on the same land object and how the responsibility of the Land Agency Office for the issuance of a certificate with the same land object can also be called a double certificate, and analyzes the legal implications of the*

*consequences issuance of multiple certificates of legal certainty over their rights for holders of land rights. This research uses statutory approach, case approach, conceptual approach and analytical approach. Then the materials used are primary, secondary, and tertiary, then studied further based on legal theory so as to obtain a formula to answer the legal issues discussed in this study. The results of this study indicate that many problems are often found regarding disputes over multiple land certificates found in the Tangerang Regency area, especially in the Tapos Village, both between individuals, between companies or between the government itself. While the method of resolution in the case of multiple certificate disputes is to carry out a community meeting in which the parties meet attended by witnesses, one of whom is the Head of the Tapos Village Village, to resolve the occurrence of multiple certificates.*

**Keywords:** Land dispute, Double Certificate, Tangerang District Nasional Land Agency.

## A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan sumber pokok utama bagi manusia, semua yang menyangkut tentang pangan atau ekonomi juga memerlukan adanya tanah, termasuk yang berkecimpung disektor pembangunan seperti pertanian, pemukiman, industri, perkebunan, dan transportasi. Pada umumnya tanah adalah hal penting yang dijadikan urutan pertama dan tidak dapat dikesampingkan, karena terdapat nilai ekonomis pada tanah apalagi dalam perkembangan manusia saat ini yang memerlukan tanah sebagai pemasukan kebutuhan hidup.

Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu: “Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”<sup>1</sup> Menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang berada di sana berada dibawah kedaulatan Negara dan dipergunakan untuk kepentingan rakyat.<sup>2</sup> Sejak awal secara filosofi pada

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Jilid I Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi, 2007), hlm 22.

<sup>2</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, (Jakarta: Kencana. 2008), hlm 50

dasarnya tanah tidak diberikan untuk masyarakat perorangan, maka bila seseorang hendak menjual tanah itu berarti bukan menjual miliknya, hanya saja orang tersebut menjual suatu jasa pemeliharaan terhadap tanah yang selama itu dikuasainya.<sup>3</sup>

Pasal 19 ayat (2) huruf c dijumpai dan disebutkan “surat tanda bukti hak”. Yang memiliki makna bahwa surat tanda bukti hak merupakan bukti atas hak kepemilikan tanah atau yang lebih sering dikenal sebagai sertifikat tanah.<sup>4</sup> Sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas kepemilikan tanah yang saat ini pembuatannya memerlukan proses untuk mendapatkan sertifikat tanah kepemilikan demi menjamin kepastian hukum pemiliknya maupun tanah. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas tanah, maka diperlukannya pendaftaran terhadap tanah yang kemudian pendaftaran tersebut dilakukan oleh badan resmi yang disahkan Negara atas aturan sebagaimana dicantumkan dalam Undang-Undang yakni Kantor Badan Pertanahan Nasional. Maka dengan begitu jika sudah didaftarkan tanah atas perintah Undang-Undang Pokok Agraria yang nanti akan diterbitkan sertifikat tanah oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional bisa untuk dijadikan dasar hak bukti kepemilikan yang kuat serta memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemiliknya dan nantinya bisa dipertanggung jawabkan secara hukum.<sup>5</sup>

Namun kenyataannya pada saat ini meskipun tanah sudah didaftarkan dan mempunyai jaminan hak kepemilikan maupun pemiliknya dan diatur kemudian dengan undang-undang, tetap saja menimbulkan sengketa tanah seperti adanya sertifikat yang dipalsukan, dan timbulnya sertifikat ganda atau memiliki dua kepemilikan. Dengan timbulnya sengketa tersebut diatas akan merugikan pemilik yang menjadi kepemilikan sah dan tak hanya itu saja tetapi akan

---

<sup>3</sup> Soedharyo Soimin, *Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hlm 82.

<sup>4</sup> Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Mandar Maju, 2008), hlm 207.

<sup>5</sup> Nae, Fandri Entiman, *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanahnya Sudah Bersertifikat*, (Jurnal Lex Privatum, Vol. I/No 5, 2013), hlm 62.

berpengaruh terhadap pertumbuhan tanah yang menyakut tentang penghunian, kebutuhan ekonomi, dan berkaitan dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia. Apabila dalam satu bidang tanah terdapat dua sertipikat terdaftar, pasti terdapat perbedaan disalah satu sertipikat tersebut dari data fisik maupun yuridisnya. Perbedaan itu mungkin bisa saja terjadi dengan sengketa sertipikat ganda, antara lain mengenai perbedaan luas, letak, dan batas-batas.

Sertipikat ganda bisa terjadi akibat kelalaian yang dilakukan aparat dan adanya pihak yang merasakan kerugian terhadap terbitnya sertipikat ganda tersebut. Kemudian para pihak akan saling menuntut satu sama lain dan juga menuntut aparat yang bertanggung jawab atas terbitnya sertipikat ganda yaitu Badan Pertanahan Nasional. Tuntutan tersebut diajukan demi menyelesaikan masalah dan secara administrasi untuk mendapat koreksi dari aparat yang bertanggung jawab. Maka semakin marak terjadinya sengketa tanah yang salah satunya sengketa tanah yang memiliki dua kepemilikan atau disebut dengan sertipikat ganda. Ditemukan diberbagai wilayah Indonesia terjadinya sertipikat ganda tersebut, salah satu wilayah yang memiliki sengketa sertipikat ganda yakni Kabupaten Tangerang. Sertipikat ganda tersebut memiliki dua kepemilikan dengan objek tanah yang sama terletak di Kelurahan Tapos, Kecamatan Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, dengan sertipikat No. 03195 dan No. 03276.

Penerbitan sertipikat ganda yang terjadi di Wilayah Kabupaten Tangerang, dimana sertipikat tersebut terbit diatas satu objek yang sama, hanya saja dalam sertipikat tersebut sehaagian luas tanah sertipikat masuk kedalam salah satu sertipikat yang keduanya sama-sama diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang melalui permohonan hak yang dilakukan secara perorangan dan melalui program pemerintah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kasus sengketa atas sebidang tanah dari tahun ke tahun seperti tidak pernah surut, karena makin banyaknya pertumbuhan manusia di berbagai pelosok dan banyak juga kebutuhan tanah yang harus mereka miliki. Kasus sertipikat ganda, yang ditandai dengan tidak transparannya penguasaan dan kepemilikan tanah karena keterbatasan data dan

informasi tentang penguasaan dan kepemilikan tanah, serta kurangnya keterbukaan informasi yang tersedia, merupakan salah satu dari sekian banyak laporan tentang sengketa tanah dan kasus yang meningkat pesat di Badan Pertanahan Nasional belakangan ini. Tuduhan-tuduhan tersebut banyak yang kemudian dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai salah satu faktor penyebab terjadinya sengketa tanah di dalam kelompok yang lebih besar.

Permasalahan terhadap sengketa tanah tersebut khususnya mengenai tanah yang memiliki sertifikat ganda sangat penting untuk masyarakat ketahui bagaimana cara menanggulangi agar tidak lagi terjadi sengketa tanah dengan memiliki sertifikat ganda. Berdasarkan latar belakang permasalahan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian hukum atas sengketa kepemilikan tanah ganda di Kecamatan Tigaraksa tersebut berdasarkan kepemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimana tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang atas penerbitan sertifikat No. 03276 dan No. 03195 menurut hukum?

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan penelitian normatif yang pada hakikatnya mengkaji hukum yang di konsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang.<sup>6</sup> Penelitian ini berbentuk yuridis normatif karena mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang mengenai sengketa tanah yang tanah tersebut memiliki dua kepemilikan atau mempunyai sertifikat ganda yang dimana satu bidang tanah memiliki dua kepemilikan.

## **C. HASIL PENELITIAN**

### **1. Deskripsi Kasus Sengketa Sertifikat Ganda di Kabupaten Tangerang**

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, (*Pengantar Penelitian Hukum*), (Jakarta: UI-Press, 2010), hlm. 11.

Kasus ini semula Pihak dari Perseroan Terbatas yang diwakili oleh AS, didaftarkan secara sporadik berdasarkan kepentingan Perseroan Terbatas dengan dasar permohonan berupa Akta Jual Beli, hingga akhirnya pada tanggal 08 November 2021, Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Sertipikat Nomor 03195/Tigaraksa seluas 751 m<sup>2</sup> Selanjutnya, pada tanggal 30 Desember 2021, Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Sertipikat Nomor 03276/Tigaraksa atas nama IW seluas 710 m<sup>2</sup>, yang pendaftarannya dilakukan secara sistematis atau melalui PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) dan berdasarkan Akta Jual Beli yang dimiliki oleh IW.

Sengketa pada pertanahan sekarang sudah tidak lagi tentang persoalan administrasi pertanahan saja yang dapat melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya, dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia. Konflik yang paling dominan yaitu antara masyarakat dengan pemerintah atau perusahaan milik negara dan perusahaan milik swasta. Misalnya salah satu kasus yang paling menonjol adalah kasus yang paling sering terjadi adalah permasalahan sertipikat ganda atau kepemilikan beberapa sertipikat pada sebuah bidang tanah.

Sertipikat ganda terjadi karena adanya kesalahan dari para pihak dalam hal ini bisa dilakukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional, Pihak pemohon, maupun pihak Kelurahan atau Desa yang menjalankan program pemerintah yaitu PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). Dalam penelitian ini sertipikat ganda yang terjadi diakibatkan adanya kelalaian dari pihak Badan Pertanahan Nasional dan Kelurahan atau kepala desa. Dimana salah satu permohonan hak atas sertipikat yaitu saudara AS mengajukan ke Badan Pertanahan Nasional melalui jalur mandiri atau perorangan atas dasar akta jual beli dan warkah yang dikeluarkan oleh kepala desa Tapos Kecamatan Tigaragsa Kabupaten Tangerang. Sedangkan salah satu pemohon yang

mengajukan permohonan hak atas sertipikat yaitu saudara IW mengajukan ke Badan Pertanahan Nasional melalui jalur PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yang didaftarakannya melalui pihak Desa atas dasar akta jual beli dan warkah yang dikeluarkan oleh kepala desa Tapos Kecamatan Tigaraksa Kabupaten Tangerang.

Munculnya sengketa pertanahan diakibatkan dengan adanya kepentingan-kepentingan atas manfaat keberadaan tanah. Penyebab lain dari sengketa pertanahan adalah nilai ekonomis tanah yang cukup tinggi. Di samping itu, keberadaan tanah dalam masyarakat merupakan simbol eksistensi dan status sosial. Oleh karena itu, sengketa tanah akan selalu muncul di tengah-tengah masyarakat dan akan mengakibatkan timbulnya konflik pertanahan yang bersifat vertikal atau horizontal.

Dalam kasus tersebut terbitlah dua sertipikat, dimana satu objek tanah terdapat dua sertipikat dengan luas yang berbeda. Sehingga kedua belah pihak baik itu saudara AS maupun saudara IW merasa dirugikan atas terbitnya sertipikat atas nama AS dengan nomor sertipikat 03195 tanggal terbit 08 November 2021, dan sertipikat atas nama IW dengan nomor 03276 tanggal terbit 30 Desember 2021. Sertipikat hak milik nomor 03195 atas nama AS yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang pada tanggal 08 November 2021, dimana saudara AS pada saat itu melakukan transaksi jual beli dengan pihak penjual yang dihadiri oleh saksi yaitu Kepala Desa Tapos. Kemudian sertipikat hak milik nomor 03276 atas nama IW yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang pada tanggal 30 Desember 2021 juga melakukan transaksi jual beli dengan dihadiri oleh saksi yaitu Kepala Desa Tapos.

## **2. Penyelesaian Hukum Atas Sengketa Kepemilikan Tanah Ganda Di Kecamatan Tigaraksa Berdasarkan Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Perlindungan hukum merupakan adanya rangkulan untuk hak asasi manusia yang dirugikan orang lain kemudian perlindungan diberikan untuk masyarakat supaya hak-hak mereka dapat dinikmati.

Perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat dengan kata lain demi kemaslahatan dan, ketentraman bagi masyarakat luas. Perlindungan hukum yakni upaya hukum yang dilaksanakan oleh pemerintah dan aparat lainnya untuk memberikan sebuah rasa keamanan, baik secara fisik ataupun secara pemikiran dari segala gangguan dan segala ancaman dari manapun.

Peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum, untuk itu Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang melaksanakan urusan pemerintah di bidang pertanahan berupaya mewujudkan hal tersebut, salah satunya dengan kegiatan pendaftaran tanah. Mengingat bahwa Indonesia merupakan negara hukum, maka perwujudannya didukung dengan Peraturan Perundang-Undangan, terkait pendaftaran tanah diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak 67 atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan tersebut kegiatan pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan sebagaimana dimaksud pada ketentuan Pasal 3 Peraturan Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; dan

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Implikasi atas tujuan sebagaimana tersebut diatas, dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan terkait hak atas tanah yang dimilikinya namun belum secara resmi terdaftar, selaras dengan teori kepastian hukum sebagai tujuan dari hukum itu sendiri untuk mewujudkan keadilan serta kemanfaatan terutama bagi norma hukum tertulis, karena kepastian hukum menjadi jaminan terhadap hukum dan berlaku pada setiap manusia selain itu juga menuntut adanya upaya dari pemerintah dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan. Praktiknya, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pendaftaran tanah dibantu oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan pejabat lain yang berkaitan dan ditugaskan untuk melaksanakan rangkaian kegiatan tersebut, setiap pihak yang berwenang melekat dengan kewenangan serta tanggung jawabnya masing-masing.

Selanjutnya, implikasi dari peraturan tersebut memang menjadi bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali terhadap bidang-bidang tanah yang hak atas tanah belum terdaftar secara tertulis dan resmi di Badan Pertanahan Nasional. Sehingga agar memudahkan urusan masyarakat dalam hal pendaftaran, pelaksanaan dapat dilakukan secara sistematis dan secara sporadis, keduanya dilakukan dengan persyaratan yang sama hanya saja proses pendaftaran awalnya yang berbeda. Pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak berkepentingan dikarenakan wilayah atas bidang tanah yang dimilikinya belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional sehingga pihak berkepentingan tersebut secara inisiatif mendaftarkan hak atas tanah, karena terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis baru akan dilakukan secara serentak dan hanya berdasarkan wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Terhadap proses pendaftaran tanah, Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan penuh untuk melakukan Analisa dasar yang menjadi permohonan pendaftaran pertama kali serta memberikan pertimbangan hukum dalam rangka proses penerbitan sertipikat sesuai dengan data fisik dan yuridis pemegang hak atas tanah, sehingga kelak dapat memberikan kepastian hukum secara fisik maupun yuridis kepada pemegang hak dan menjadi alat bukti yang kuat, karena dalam sertipikat terkait hal tersebut akan dituangkan dalam bentuk surat ukur dan buku tanah yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Walaupun upaya yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional dengan dua cara permohonan, tujuannya untuk memberi kemudahan bagi masyarakat, namun pada kenyataannya juga memberikan celah hukum dan berkibat hukum, diantaranya terkait tumpang tindih bukti kepemilikan hak atas tanah. Secara normatif, Badan Pertanahan Nasional adalah satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberi kewenangan untuk mengemban amanat mengelola bidang pertanahan, sesuai Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, atas amanat tersebut tentunya menjadikan Badan Pertanahan Nasional berperan dengan penuh kehati-hatian dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak, kecermatan Badan Pertanahan Nasional tentu juga perlu ditekankan dalam hal ini sehingga tidak menjadi bentuk kelalaian dan menghasilkan konsekuensi hukum.

Konsekuensi atas seripikat ganda dan menjadi objek kepemilikan hak yang tumpang tindih berdampak menghasilkan konflik atau sengketa kepemilikan hak bagi masing-masing pihak sebagai pemilik kedua sertipikat. Sebagaimana dalam penelitian ini, bahwa Pihak AS melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik dengan dasar Akta Jual Beli selanjutnya diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 03195/Tigaraksa pada tanggal 08 November 2021, kemudian ternyata ada pihak lain yakni IW yang melakukan

pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis melalui kegiatan pemerintah kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap sebagian bidang tanah yang sudah didaftarkan juga oleh Pihak AS dan dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional juga melakukan penerbitan sertifikat atas sebagian bidang milik AS dengan dasar Akta Jual Beli yang dimiliki AS, dan Akta Jual Beli yang dimiliki IW berbeda dengan Akta Jual Beli yang dimiliki AS, pendaftaran tersebut diterbitkan melalui Sertipikat Hak Milik Nomor 03276/Tigaraksa pada tanggal 30 Desember 2021. Kondisi tersebut menimbulkan konflik, disaat Pihak IW akan melakukan Jual Beli bidang tanah miliknya yang sudah didaftarkan, namun pada saat IW akan menghadap kepada Notaris untuk mewujudkan perbuatan peralihan hak, Notaris tersebut melakukan pengecekan hak atas tanah yang dimilikinya ke Badan Pertanahan Nasional untuk memastikan keabsahan sertifikat, maka hasil pengecekan menunjukkan bahwa sebagian bidang mengalami tumpang tindih bukti kepemilikan, yang menjadikan pihak IW merasa keberatan karena keduanya sama-sama memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat dan sempurna. Selain itu, keduanya merasa diposisi yang benar karena Akta Jual Beli yang menjadi dasar permohonan pendaftaran dibenarkan karena telah dikabulkan oleh Badan Pertanahan Nasional hingga sudah diakui dan dituangkan dalam bentuk Sertipikat Hak Milik.

Lantas yang menjadi diskursus dalam penelitian ini yakni terkait penyelesaian hukumnya, karena masing-masing pemegang hak menjadi tidak menerima bentuk kepastian hukum atas implikasi kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, sedangkan pada kenyataannya masing-masing pihak memiliki kepentingan untuk memanfaatkan dan menggunakan sertifikat tersebut, namun jika terdapat tumpang tindih maka akan mempengaruhi kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah yang dimiliki masing-masing pihak, kekuatan pembuktiannya

melemah sehingga perlu dilakukan penyelesaian bagi para pemegang hak, dalam rangka membuktikan keabsahan kepemilikan terhadap bidang-bidang tanah yang menjadi objek sengketa. Dalam rangka penyelesaian hukumnya, tidak dapat dengan mudah diputuskan untuk menentukan pihak yang berhak atas kepemilikan sebagian bidang tanah tersebut, apabila salah satu pihak merasa keberatan dan merasa dirugikan atas sertifikat ganda yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, masing-masing pihak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) karena keberatan terhadap keputusan Badan Pertanahan Nasional berkaitan dengan pemberian kewenangan atas kepemilikan hak atas tanah yang dituangkan melalui sertifikat. Namun karena proses yang ditempuh melalui pengadilan tidak sepenuhnya menjadi pilihan masyarakat untuk menyelesaikan konflik atau sengketa, maka upaya hukum lain yang dapat terlebih dahulu ditempuh yakni dengan melakukan pengaduan terlebih dahulu ke Badan Pertanahan Nasional untuk dapat diwadahi, dianalisa, dipertimbangkan, dan ditindak lanjuti agar masyarakat dapat menerima upaya perlindungan hukum.

Selanjutnya penyelesaian dapat dilakukan secara langsung oleh masing-masing pihak dengan melakukan musyawarah terlebih dahulu, karena musyawarah dilakukan diluar pengadilan dan/atau tanpa adanya mediator. Dalam musyawarah, akan dilakukan terkait pembahasan penentuan kepemilikan hak atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa yang sebagian bidang tanahnya tumpang tindik secara bukti kepemilikannya. Dalam hal ini peneliti berpendapat Badan Pertanahan Nasional itu tidak dapat memiliki wewenang untuk mengambil keputusan, karena pada dasarnya Badan Pertanahan Nasional hanya memberi fasilitas dan membantu para pihak yang bersengketa terhadap tanahnya. Maka dilakukan mediasi antara para pihak agar memiliki kesepakatan yang menguntungkan untuk para pihak.

Setelah dilakukannya musyawarah antara para pihak, kemudian diputuskan dengan adanya salah satu pihak yang harus membatalkan dan atau menghapus sertipikat tersebut. Tentunya ada yang dirugikan dalam hal ini akan mengganti secara materil terhadap tumpang tindihnya tanah dalam sertipikat ganda tersebut.

### **3. Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang atas Penerbitan Sertipikat nomor 03276 dan 03195 menurut Hukum**

Kepastian hukum merupakan suatu jaminan yang dijalankan, karena dalam hukum setiap manusia berhak memiliki kepemilikan haknya dan kemudian jika sudah adanya putusan maka dapat dilaksanakan. Meskipun kepastian berkaitan erat dengan keadilan, namun pada dasarnya hukum tidak beridentik dengan keadilan. Pelaksanaan kepastian hukum sesuai dengan bunyinya yaitu kepastian yang dapat dirasakan masyarakat dengan memastikan bahwa hukum itu dilakukan atau dijalankan. Demi pemahaman nilai untuk kepastian hukum perlu diperhatikan yakni bahwa nilai kepastian itu mempunyai relasi yang erat dengan instrument hukum positif dan negara memiliki peranan dalam menindikasinya pada hukum positif.

Kepastian hukum menuntut adanya Upaya aturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak berwenang, kemudian nantinya aturan tersebut memiliki aspek yuridis dan dapat dijamin adanya kepastian hukum yang akan berfungsi sebagai salah satu peraturan wajib ditaati oleh masyarakat. Penerbitan sertipikat hak atas tanah yang secara pelaksanaanya diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional oleh Negara, berdasarkan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menggantikan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Perpres Nomor 48 Tahun 2020 dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional

mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah, dibentuknya Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Provinsi Jawa Barat dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota, untuk itu dalam penelitian ini dilakukan terhadap kewenangan Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten Tangerang karena bidang tanah yang menjadi objek penelitian dan menjadi objek yang dilakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali terletak di Kabupaten Tangerang. Diterbitkannya sertifikat hak atas suatu bidang tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum untuk mengatasi permasalahan hukum yang sewaktu-waktu dapat terjadi terhadap sertifikat hak atas tanah. Sebagaimana pada kenyataannya, terkait sertifikat ganda yang dapat menghasilkan bentuk kerugian bagi para pihak, menjadi konflik karena keduanya merupakan sertifikat yang secara resmi dan sama-sama dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Sehingga dalam penelitian ini, perlu adanya penekanan terkait tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional atas penerbitan sertifikat ganda, berkaitan dengan Teori Tanggung Jawab Hukum yang dikaitkan dalam penelitian ini, sebagai teori yang menganalisa adanya tanggung jawab tentang subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum maupun yang dibuat karena kesengajaan maupun karena kelalaian. Walaupun terhadap kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan melibatkan beberapa stakeholder atau beberapa pihak yang memiliki kewenangan sesuai dengan kompetensi di daerahnya, sehingga tidak menutup kemungkinan bahwa terjadinya penerbitan sertifikat ganda juga disebabkan karena kelalaian atau bahkan dengan unsur kesengajaan yang dilakukan oleh para pihak terkait selain Badan Pertanahan Nasional. Namun karena sertifikat hak

milik merupakan produk hukum yang diterbitkan langsung oleh Badan Pertanahan Nasional, maka tanggung jawab tersebut melekat penuh pada Badan Pertanahan Nasional, hal ini selaras dengan pendapat Hans Kelsen yang mengatakan bahwa terjadinya kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum sehingga dalam hal ini dipandang menjadi ketiadaannya atau melemahnya upaya kehati-hatian yang dilakukan Badan Petanahan Nasional dalam menganalisa dasar permohonan pendaftaran hak untuk pertama kali dari masyarakat, selain itu juga tidak dipungkiri kelaiaian itu terjadi dalam memahami proses kegiatan yang melibatkan pihak-pihak lain yang justru menjadi celah dilakukannya pelanggaran hukum.

Selanjutnya, jika terdapat sertipikat ganda terhadap sebagian bidang tanah, maka dapat dipastikan bahwa terdapat cacat administrasi pada administrasi pertanahan yang berlangsung. Untuk itu, perlu adanya pembenahan atas sistem administrasi pertanahan, berkaitan dengan Keputusan Presiden (Kepres) Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan sebagaimana ketentuan Pasal 1 huruf b yang menugaskan Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pembangunan sistem informasi pertanahan dan melakukan optimalisasi terhadap manajemen pertanahan, yakni terkait penyiapan aplpikasi data teksual maupun spasial dalam melaksanakan pelayanan pendaftaran tanah penyusunan basis data penguasaan atas kepemilikan hak atas tanah, karena ketidak akuntabelnya administrasi pertanahan juga menjadi faktor diterbitkannya sertifikat ganda. Selanjutnya, hal ini juga berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah yang tidak transparansi, sehingga masyarakat tidak mengetahui secara penuh informasi terkait bukti kepemilikan hak atas tanah.

Maka atas tanggung jawab multak terhadap Badan Pertanahan Nasional, selain upaya yang dapat ditempuh dengan inisiatif masyarakat dalam penyelesaian masalah, Badan Pertanahan Nasional juga menjadi mutlak untuk melakukan upaya konkret dalam proses

penyelesaikan sengketa ini. Badan Pertanahan Nasional akan mengetahui terjadinya sertipikat ganda karena adanya pengaduan dari masyarakat, selanjutnya pengaduan tersebut dapat ditindak lanjuti oleh Badan Pertanahan Nasional dengan melakukan identifikasi masalah mengenai unsur-unsur yang menjadikan terjadinya penerbitan sertipikat ganda, jika memang berkaitan hal tersebut selaras dengan kewenangan Badan Pertanahan Nasional maka Badan Pertanahan Nasional perlu untuk melakukan pembuktian terkait kebenaran pengaduan, yang dilakukan melalui pemeriksaan secara fisik, administrasi, serta yuridis, untuk itu Kepala Kantor juga dapat mengambil langkah berupa pencegahan mutasi dan mengkaji untuk memberikan keputusan terkait pihak yang sepenuhnya berhak terhadap bidang tanah sebagian.

Selain itu, Badan Pertanahan Nasional juga dapat berperan untuk mewadahi mediasi, walaupun upaya musyawarah dapat dilakukan secara inisiatif oleh masing-masing pihak. Namun dalam rangka perwujudan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional, maka Badan Pertanahan Nasional dapat berperan sebagai lembaga mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional dengan berpegang teguh pada prinsip:

- a. Kebenaran formal dari fakta yang ada dan mendasari terjadi permasalahan sertipikat ganda; dan
- b. Keinginan yang bebas dari para pihak bersengketa terhadap bidang tanah yang menjadi objek sengketa.

Sehingga melalui tanggung jawabnya, Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini dapat membantu para pihak untuk menunjukan secara terang terkait kondisi yang sebenar-benarnya terjadi, sebab untuk mempermudah mencari upaya penyelesaian permasalahan, menunjukan secara terang terkait informasi bagi masing-masing pihak, membuka ruang diskusi terkait perbedaan kepentingan, persepsi maupun penafsiran dari masing-masing pihak.

#### **D. KESIMPULAN**

Berdasarkan analisis yang diteliti di atas tentang pemaparan sertipikat ganda tersebut, maka dapat diambil kesimpulan yakni:

1. Timbulnya sertipikat ganda itu terjadi karena oknum dari pihak Badan Pertanahan Nasional yang tidak teliti dalam mencermati data-data yang sedang diproses. Itu terjadi juga akibat Badan Pertanahan Nasional tidak melakukan pemetaan ulang terhadap objek tanah, sehingga menyebabkan terjadinya tumpang tindih atas tanah. Tidak adanya pengecekan ulang yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional pada objek tanah yang didaftarkan para pihak, maka dengan begitu dapat diketahui apakah suatu objek tanah itu telah dimiliki kepemilikannya atau belum. Dengan terjadinya faktor tersebut, maka tidak jarang kita menjumpai kasus objek tanah yang memiliki dua kepemilikan dengan dimilikinya sertipikat ganda.
2. Akibat terjadinya sertipikat ganda menjadikan para pihak yang bersangkutan rugi dan tidak bisa memakai hak kepemilikan atas tanahnya. Penyelesaian hukum terhadap pihak yang memiliki sertipikat sama atau sertipikat tersebut menjadi ganda dapat diselesaikan melalui Badan Pertanahan Nasional. Tetapi terlepas dari adanya kebijakan atau banyaknya aturan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional, maka salah satu sertipikat itu harus di batalkan ataupun di hapuskan. Sehingga dapat dikembalikan dengan para pihak melalui musyawarah dengan dihadiri oleh aparat Badan Pertanahan Nasional dan juga Kepala Desa dari objek tanah tersebut terletak.

## E. DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid I *Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi, 2007.
- Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, \ Jakarta: Mandar Maju, 2008.
- Nae, Fandri Entiman, *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanahnya Sudah Bersertipikat*, Jurnal Lex Privatum, Vol. I/No 5, 2013.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan

(Vol 5, No. 01, Desember 2025)

p-ISSN 2829-1824 e-ISSN 2810-0972

2008.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2010.

Soimin, Soedharyo, *Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993.