



## PROBLEMATIKA SERTIFIKAT GANDA HAK MILIK ATAS TANAH DI KOMPLEKS TDM 2

Melaniati Suharni<sup>1</sup>, Benediktus Peter Lay<sup>2</sup>

Universitas Katolik Widya Mandira, Kupang

Emai: [Elansuharni2@gmail.com](mailto:Elansuharni2@gmail.com)

### Abstrack

*Land rights are fundamental rights that mean a lot to society for one's dignity and freedom. On the other hand, it is the obligation of the state to guarantee legal certainty for the right to the land even though the right is still limited by the interests of others, the community, and even more so the state. In this case the recognition of land ownership is concretized by the issuance of a certificate of land title. A certificate is a letter of proof of land rights, an acknowledgement and affirmation from the state of individual or joint land tenure or a legal entity whose name is written in it and explaining the location, drawing, size and boundaries of the land parcel as contained in Article 19 paragraph (2) letter c of the UUPA. Land certificates are issued by the National Land Agency, but have defects in the part of ownership status that is more based on one owner who has authority or overlapping rights to control a piece of land either in part or in whole using the owners concerned who have the same letter or document indicating evidence. At the Kupang City BPN Office, there was a dispute over double certificates of land ownership rights which was resolved at the Kupang City BPN office, namely the problem of a plot of land covering an area of 17,880 m<sup>2</sup>. That the owner of the land with the initials A. N who controlled the object of the piece of land since 1942 is located in Tuak Merah, Oebufu Village, Kupang Tengah District, Kupang Regency, East Nusa Tenggara Province. In the course of time, in 1983 there was another party who claimed that the land belonged to him (the S family in the name of M. S and A.S).*

**Keywords:** *Land, Land Registration, Double Certificate, BPN Kota Kupang.*

### Abstrak

Hak atas tanah merupakan hak dasar sangat berarti bagi masyarakat untuk harkat dan kebebasan diri seseorang. Di sisi lain, adalah kewajiban negara memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak tersebut tetap dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat, dan terlebih lagi negara. Dalam hal ini pengakuan kepemilikan tanah yang dikonkretkan dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya di tulis di dalamnya serta menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut sebagaimana termuat dalam Pasal 19

ayat (2) huruf c UUPA. Sertifikat tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, namun mengalami kecacatan dalam bagian status kepemilikan yg lebih berdasarkan satu pemilik yg mempunyai wewenang atau tumpang tindih hak pada menguasai suatu bidang tanah baik sebagian atau keseluruhannya menggunakan para pemilik yg bersangkutan mempunyai surat atau dokumen perindikasi bukti yg sama. Di Kantor BPN Kota Kupang terjadi sengketa sertifikat ganda hak milik atas tanah yang diselesaikan di kantor BPN Kota Kupang., yakni masalah sebidang taanah seluas 17.880 m<sup>2</sup> an. Bahwa pemilik tanah berinisial A. N yang menguasai objek sebidang tanah tersebut sejak tahun 1942 berlokasi di Tuak Merah Desa Oebufu Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur. Dalam perjalanan waktu, pada tahun 1983 ada pihak lain yang mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya (keluarga S atas nama M. S dan A.S).

**Kata Kunci:** Tanah, Pendaftaran Tanah, Sertifikat Ganda, Bpn Kota Kupang.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai negara yang memiliki tanah yang luas sebagai salah satu elemen bumi yang sangat penting bagi kehidupan manusia seperti pembangunan tempat tinggal dan sarana untuk memenuhi kebutuhan pangan.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang dasar 1945 menyebutkan bahwa bumi air dan kekayaan yang di dalamnya dikuasai oleh negara, hendaknya negara menggunakan apapun yang ada di muka bumi ini dengan memiliki tujuan untuk mensejahterakan Rakyat Indonesia<sup>1</sup>

Menurut Pasal 1, 2 dan 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Hukum Pokon Pertanian (UUPA), dasar hukum politik wilayah nasional dengan satu tujuan adalah meningkatkan kemakmuran rakyat melalui mekanisme dominasi negara. Oleh karena itu, dominasi, pengaturan dalam penggunaan, dan kepemilikan tanah Seyogyan harus tetap dekat dengan tujuan yang dijamin oleh konstitusi bangsa kita.<sup>2</sup>

ketentuan Pasal 33 Ayat 3 UUPA dan Pasal 1 Ayat (2) UUPA memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Sehingga campur tangan negara melalui aparatnya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak.

Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria. Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai peranan

<sup>1</sup> Republik of Indonesia Indonesia, "Pasal 33 ayat (3) UUD 1945," 3, 1945, 1–9.

<sup>2</sup> D. Anatami, "Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah," *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 12.1 (2017), 1–17.

yang sangat penting karena secara kodrati selama-lamanya terdapat hubungan langsung antara manusia dengan tanah. Hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah erat, karena tanah merupakan modal utama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia tanahlah yang merupakan modal satu-satunya<sup>3</sup>. Tanah dalam arti wilayah yang terhampar di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan sumber daya alam yang amat penting dalam kehidupan ekonomi Negara Republik Indonesia. Dalam hal ini, tanah dapat digunakan secara langsung oleh rakyat Indonesia dalam memenuhi kebutuhannya, sehingga penguasaannya dapat diatur secara merata dan adil. Dengan demikian secara langsung tanah mempunyai fungsi dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.

Hak atas tanah merupakan hak dasar sangat berarti bagi masyarakat untuk harkat dan kebebasan diri seseorang. Di sisi lain, adalah kewajiban negara memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak tersebut tetap dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat, dan terlebih lagi negara. Dalam hal ini pengakuan kepemilikan tanah yang dikonkretkan dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya di tulis di dalamnya serta menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hak atas tanah adalah macam-macam hak atas tanah permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan hukum.

Hukum tanah merujuk pada seperangkat peraturan hukum yang mengatur hak dan kewajiban individu dan entitas hukum terkait kepemilikan atau penguasaan atas tanah. Untuk membuktikan hak atas tanah yang dimiliki, seseorang harus memiliki dokumen tertulis seperti sertifikat atau surat tanah. Regulasi mengenai hak milik tanah dapat ditemukan dalam Buku II KUHPerdara, UU Nomor 5 Tahun 1960, dan buku III *Netherland Burgelijk Wetboek*.

Hak kepemilikan adalah hak untuk menikmati manfaat dari suatu objek secara bebas dan melakukan tindakan yang sepenuhnya berdaulat terhadap objek tersebut, selama tidak melanggar hukum, ketertiban umum, dan hak orang lain (Pasal 570 KUHPerdara). Definisi hak kepemilikan dalam Pasal 570 tersebut bersifat umum karena objek hak kepemilikan bukan hanya objek yang tidak bergerak, tetapi juga objek yang bergerak. Namun, berbeda dengan rumusan yang tertera dalam Pasal 20 UU Nomor 5 Tahun 1960, yang hanya berkaitan dengan objek yang tidak bergerak, terutama tanah.<sup>4</sup>

Dalam menghadapi situasi konkret, perlu dilakukan pendaftaran tanah agar dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasai. Hal ini juga diperlukan bagi pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon penjual untuk memperoleh informasi yang

---

<sup>3</sup> Pasal 33 ayat (3) UUD 1945

Dr. Nia Kurniati, Hukum Agraria Sengketa Pertanahan. 2016. Pt. Refika Aditama. Hal 1-2

<sup>4</sup> Applied Mathematics, " *Problematika Sertifikat Ganda Di Indonesia* ," 2016, 1–23.

diperlukan mengenai tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum. Selain itu, pendaftaran tanah juga diperlukan oleh Pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan. Pasal 19 dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menetapkan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan untuk menjamin kepastian hukum atas pemilikan tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia diatur lebih lanjut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang memperbaiki Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tujuan dan sistem yang digunakan tetap dijaga, yang pada dasarnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan dokumen-dokumen tanda bukti hak yang valid sebagai alat bukti yang kuat, seperti yang dijelaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria. Pasal 19 ayat (2) huruf c menyatakan bahwa : *“Pemberian dokumen-dokumen tanda bukti hak, yang valid sebagai alat bukti yang kuat.”* Pasal 23 ayat (2) menyatakan bahwa : *“Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat bukti yang kuat mengenai hilangnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”* Pasal 32 ayat (2) menyatakan bahwa : *“Pendaftaran yang dimaksud dalam ayat ini menyatakan alat bukti yang kuat mengenai peralihan serta hilangnya hak guna usaha, kecuali dalam hak itu hilang karena jangka waktunya berakhir.”* Pasal 38 ayat (2) menyatakan bahwa : *“Pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat bukti yang kuat mengenai hilangnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hak itu hilang karena jangka waktunya berakhir.”*

Selanjutnya Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ditentukan lebih lanjut:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau peraturan pemerintah ini.
2. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan
3. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.
4. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang membuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
5. 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 yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Di Indonesia sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan ditegaskan dalam PP No. 24 tahun 1997. Berkaitan dengan kekuatan berlakunya sertifikat sangatlah penting setidaknya; *pertama*, sertifikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertifikat. *Kedua*, pemberian sertifikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. *Ketiga*, dengan pemilikan sertifikat pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Pada intinya, pemilik tanah diperbolehkan menggunakannya sesuai keinginannya, tetapi undang-undang membatasi hal tersebut dengan mempertimbangkan aspek sosialnya. Artinya, jika kepentingan publik mengharuskannya, tanah tersebut dapat dilepaskan dengan memberikan kompensasi yang wajar kepada pemilikinya. Pembatasan dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 hanya berkaitan dengan fungsi sosial, sementara Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membatasi penggunaannya dalam tiga hal: (1) tidak melanggar undang-undang, (2) menjaga ketertiban umum, dan (3) menghormati hak-hak orang lain.

Meskipun demikian terdapat konflik tanah yg terjadi pada rakyat & dikirimkan pada forum Badan Pertanahan Nasional, dimana diterbitkannya suatu sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional, namun mengalami kecacatan dalam bagian status kepemilikan yg lebih berdasarkan satu pemilik yg mempunyai wewenang atau tumpang tindih hak pada menguasai suatu bidang tanah baik sebagian atau keseluruhannya menggunakan para pemilik yg bersangkutan mempunyai surat atau dokumen perindikasi bukti yg sama misalnya sebuah sertifikat. Kejadian tadi bisa dinyatakan menjadi terbitnya sertifikat ganda yakni sertifikat yg lebih berdasarkan satu kepemilikan dibidang tanah yg sama. Akibat diterbitkannya sertifikat ganda menyebabkan konkurensi antara para pihak<sup>5</sup>.

Berdasarkan penjelasan tentang hak milik atas tanah diatas dimana adanya penerbitan sertifikat ganda menimbulkan banyak kasus yang terjadi di masyarakat seperti di Kabupaten Kupang. Di Kantor BPN Kota Kupang terjadi sengketa sertifikat ganda hak milik atas tanah yang diselesaikan di kantor BPN Kota Kupang., yakni masalah sebidang tanah seluas 17.880 m<sup>2</sup> an. Bahwa pemilik tanah berinisial A. N yang menguasai objek sebidang tanah tersebut

---

<sup>5</sup> Hirwansyah, "Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda," *Jurnal Hukum Sasana*, 7.1 (2021), 13–24 <<https://doi.org/10.31599/sasana.v7i1.484>>.

sejak tahun 1942 berlokasi di Tuak Merah Desa Oebufu Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur. A. N (Alm) mempunyai 5 (lima) orang anak dan anak pertama adalah P. N yang oleh Ayahnya A.N melalui musyawarah keluarga diberikan kuasa hak atas untuk melanjutkan usaha pertanian atau kebun yang sekarang lokasi tersebut ditempati oleh warga di kelurahan Tuak Daun Merah.

Sejak dalam penguasaan P. N dalam berbagai keterbatasan belum dapat mengurus sertifikat hak atas tanahnya, akan tetapi sebagai bukti atas kepemilikannya P. N membayar IPEDA sejak tahun 1976. Dalam perjalanan waktu, pada tahun 1983 ada pihak lain yang mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya (keluarga S atas nama M. S dan AS) yang kemudian melakukan perusakan tanaman milik keluarga P N yaitu pisang, ubi, pepaya dan banyak tanaman lainnya. Selanjutnya keluarga M. S bekerja sama dengan oknum aparat Kantor BPN Kota Kupang melakukan tindakan pengukuran pada lokasi yang disengketakan yang menyebabkan terjadi bentrokan fisik antara keluarga P. N yang menguasai fisik objek tanah dengan keluarga S bersama oknum aparat Kantor BPN Kota Kupang bahkan keluarga P. N sempat memotong meter sehingga pengukuran tidak dapat dilanjutkan atau berhenti.

Dengan berbagai upaya M. S dan A. S tanpa sepengetahuan keluarga P. N melanjutkan proses penerbitan sertifikat bekerja sama dengan Kantor Agraria Kabupaten Kupang sehingga terbitlah sertifikat-sertifikat sebagai berikut;

- a. SHM 139/1983 seluas 33,205 m<sup>2</sup>; atas nama M. S yang kemudian dijual kepada I. B. C.
- b. SHM 5/1985 seluas 34,835 m<sup>2</sup>; atas nama M. S.
- c. SHM 140/1986 seluas 17,880 m<sup>2</sup>; atas nama M. S yang kemudian dijual kepada C. T yang selanjutnya oleh C. T dijual lagi kepada S. T.
- d. SHM 275/1986 seluas 9,476 m<sup>2</sup>; atas nama A. S yang kemudian dijual kepada D. T.
- e. GS No. 3,120/1983 seluas 5,650 m<sup>2</sup>; atas nama D. S.

Berdasarkan tindakan sepihak penerbitan sertifikat-sertifikat yang dibuat di atas meja Kantor oleh Kantor BPN Kota Kupang tersebut, apabila dikaitkan dengan objek fisik tanah yang disengketakan terdapat kejanggalan dan ketidaksesuaian antara lain;

- a. Objek tanah secara fisik dikuasai oleh keluarga P. N sejak tahun 1942 yaitu ayahnya A. N (Alm).
- b. Pada saat dilakukan pengukuran sudah ada pencegahan dari keluarga P. N bahkan terjadi bentrokan fisik hal ini seharusnya tidak boleh terjadi penerbitan sertifikat.
- c. Pilar-pilar pembatas tidak ditemukan dilapangan atau area yang disengketakan.
- d. Sertifikat-sertifikat tersebut, apabila disandingkan ditemukan sertifikat yang satu tumpang tindih di atas sertifikat yang lain bahkan tumpang tindih di atas sertifikat tanah orang lain yang tidak ada kaitan dengan tanah yang disengketakan.
- e. Para pemegang sertifikat-sertifikat yang telah disebutkan di atas tidak pernah menguasai secara fisik objek tanah yang disengketakan karena tanah yang disengketakan dikuasai oleh keluarga P. N. Jadi mereka hanya memegang selebar kertas yang bernama sertifikat kemudian mereka menjual dan bahkan menggadaikan di Bank untuk

mendapatkan sejumlah uang dengan menguasai objek fisik tanah. Para pemegang sertifikat kemudian menjual kepada orang lain merupakan tindakan yang dilakukan sepihak di atas meja dengan tidak melihat kondisi objek tanah di lapangan sehingga pihak pembeli tidak pernah mengetahui batas-batas tanahnya.

#### 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latarbelakang masalah yang telah diuraikan diatas, ditarik beberapa pokok permasalahan yang ditimbulkan yaitu:

1. Mengapa adanya penerbitan sertifikat ganda hak milik atas tanah?
2. Bagaimana peran aktif BPN dalam menangani problematika sertifikat ganda hak milik atas tanah di Kompleks TDM 2?

#### 1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis hal-hal yang menyebabkan penerbitan sertifikat ganda
2. Untuk mengetahui peran dari BPN dalam menangani problematika sertifikat ganda hak milik atas tanah di Kompleks TDM 2

#### 1.4 Manfaat Penelitian

##### 1. Manfaat Teoritis

Untuk memberikan sumbangan dan pengetahuan serta pemikiran yang bisa bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya bagi hukum kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah tentang penyelesaian sengketa penerbitan sertifikat ganda.

##### 2. Manfaat Praktis

Untuk mengembangkan pemahaman, membentuk pola pikir dinamis sekaligus melatih pemahaman penulis dalam menerapkan materi yang sudah didapatkan selama proses perkuliahan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1 Landasan Teori**

Kajian Teori Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam

berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian, Dalam hal ini disebutkan bahwa :

a. Teori Hukum

Teori hukum adalah suatu ilmu pengetahuan mengenai hukum yang berlaku bukan mengenai hukum yang seharusnya, teori hukum yang di maksud adalah teori hukum murni, yang di sebut teori hukum positif.

b. Teori Keadilan

Keadilan adalah kondisi kebenaran ideal secara moral mengenai sesuatu hal, baik menyangkut benda atau orang serta keadilan merupakan perkataan yang di agungkan dan di idamkan oleh setiap orang dimanapun mereka berada atau dengan kata lain keadilan yaitu suatu kebijaksanaan yang bersifat adil dan di inginkan masyarakat.

Dalam filsafat hukum, teori-teori hukum alam sejak Socrates hingga Francois Geny, tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum. Teori Hukum Alam mengutamakan “the search for justice”.<sup>6</sup>

Terdapat macam-macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Diantara teori-teori itu dapat disebut: teori keadilan Aristoteles dalam bukunya *nicomachean ethics*, teori keadilan sosial John Rawl dalam bukunya *a theory of justice* dan juga Ahmad Ali dalam Mengungkap Teori Hukum dan teori Peradilan.

Pandangan Aristoteles tentang keadilan terdapat dalam karyanya *nicomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Lebih khususnya, dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan yang berdasarkan filsafat umum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan<sup>7</sup>”.

Dari pandangan Aristoteles diatas yang sangat penting bahwa keadilan mesti dipahami dalam pengertian kesamaan. Namun Aristoteles membuat perbedaan penting antara kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik mempersamakan setiap manusia sebagai satu unit. Inilah yang sekarang lazim di pahami tentang kesamaan dan yang dimaksudkan ketika dikatakan bahwa semua warga adalah sama di depan hukum. Kesamaan proporsional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuannya, prestasinya, dan sebagainya. Dari perbedaan ini Aristoteles menghadirkan banyak kontroversi dan perdebatan seputar keadilan. Lebih

---

<sup>6</sup> Theo Hujiber, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, 1995, Cet. VIII, Kanisius, Yogyakarta, hal. 1

<sup>7</sup> Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Prespektif Histori*, 2004, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, hal. 25

lanjut, dia membedakan keadilan menjadi jenis keadilan distributive dan keadilan korektif. Yang pertama berlaku dalam hukum publik, yang kedua dalam hukum perdata dan pidana. Keadilan distributif dan korektif sama-sama rentan terhadap problema kesamaan atau kesetaraan dan hanya bisa dipahami dalam kerangkanya. Dalam wilayah keadilan distributif, hal yang penting ialah bahwa imbalan yang sama-rata diberikan atas pencapaian yang sama rata. Pada yang kedua, yang menjadi persoalan ialah bahwa ketidaksetaraan yang disebabkan oleh, misalnya, pelanggaran kesepakatan, dikoreksi dan dihilangkan.

Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang samasama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat<sup>8</sup>.

Di sisi lain, keadilan korektif berfokus pada pembetulan sesuatu yang salah. Jika suatu pelanggaran dilanggar atau kesalahan dilakukan, maka keadilan korektif berusaha memberikan kompensasi yang memadai bagi pihak yang dirugikan; jika suatu kejahatan telah dilakukan, maka hukuman yang sepatutnya perlu diberikan kepada si pelaku. Bagaimanapun, ketidakadilan akan mengakibatkan terganggunya “kesetaraan” yang sudah mapan atau telah terbentuk. Keadilan korektif bertugas membangun kembali kesetaraan tersebut. Dari uraian ini nampak bahwa keadilan korektif merupakan wilayah peradilan sedangkan keadilan distributif merupakan bidangnya pemerintah<sup>9</sup>.

Dalam membangun argumennya, Aristoteles menekankan perlunya dilakukan pembedaan antara vonis yang mendasarkan keadilan pada sifat kasus dan yang didasarkan pada watak manusia yang umum dan lazim, dengan vonis yang berlandaskan pandangan tertentu dari komunitas hukum tertentu. Pembedaan ini jangan dicampuradukkan dengan pembedaan antara hukum positif yang ditetapkan dalam undangundang dan hukum adat.

Karena, berdasarkan pembedaan Aristoteles, dua penilaian yang terakhir itu dapat menjadi sumber pertimbangan yang hanya mengacu pada komunitas tertentu, sedangkan keputusan serupa yang lain, kendati diwujudkan dalam bentuk perundang-undangan, tetap merupakan hukum alam jika bisa didapatkan dari fitrah umum manusia<sup>10</sup>.

Sedangkan Rawls dalam bukunya *a theory of justice* menjelaskan teori keadilan sosial sebagai *the difference principle dan the principle of fair equality of opportunity*. Inti *the difference principle*, adalah bahwa perbedaan sosial dan ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung. Istilah perbedaan sosial-ekonomis dalam prinsip perbedaan menuju pada ketidaksamaan dalam prospek seorang untuk mendapatkan unsur pokok kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas.

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hal. 25

<sup>9</sup> *Ibid*, hal. 26

<sup>10</sup> *Ibid*, hal. 27

Sementara itu, *the principle of fair equality of opportunity* menunjukkan pada mereka yang paling kurang mempunyai peluang untuk mencapai prospek kesejahteraan, pendapat dan otoritas. Mereka inilah yang harus di beri perlindungan khusus.

Dengan demikian, perbedaan menuntut diaturnya struktur dasar masyarakat sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang beruntung. Ini berarti keadilan sosial harus diperjuangkan untuk dua hal.: *Pertama*, melakukan koreksi dan perbaikan terhadap kondisi ketimpangan yang dialami kaum lemah dengan menghadirkan institusi-institusi sosial, ekonomi, dan politik yang memberdayakan. *Kedua*, setiap aturan harus memosisikan diri sebagai pemandu untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidak-adilan yang dialami kaum lemah.

Adapun Achmad Ali dalam karyanya “Menguak Teori Hukum (*legal teori*) dan Teori Keadilan (*Judicial Prudence*) termasuk Interpretasi Undang-Undang, menggambarkan bahwa “keadilan” ada yang menempatkan keadilan sebagai sesuatu yang harus disucikan, dan berada bukan hanya diruang persidangan pengadilan, melainkan dimanapun dan harus dibersihkan dari kotoran sekandal dan korupsi. Pada dasarnya proses keadilan adalah suatu proses yang tak pernah terselesaikan, tetapi merupakan proses yang senantiasa melakukan reproduksi dirinya sendiri, dari generasi ke generasi, dan terus mengalami perubahan yang merupakan panggilan yang berani dan terbaik. Meski demikian Achmad Ali juga menyatakan bahwa yang namanya “keadilan” sempurna itu tidak ada, yang ada hanyalah sekadar pencapaian dalam kadar tertentu. Artinya yang dimaksud “keadilan” adalah kelayakan.

### c. Teori Kepastian Hukum

Asas dan prinsip hukum merupakan sub sistem terpenting dari suatu perbuatan hukum. Tiada sistem hukum tanpa asas hukum. Asas hukum dan prinsip hukum berada pada peringkat yang lebih atas daripada sistem kaidah. Bukan hanya sifatnya yang universal, melainkan di dalam asas hukum tercermin tata nilai dan pesan-pesan kultural yang semestinya diwujudkan oleh suatu kaidah hukum<sup>11</sup>.

Asas kepastian hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang

---

<sup>11</sup> Akhmad Khisni, Hukum Waris Islam, 2017, Unissula Press, Semarang, hal. 36

dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum.

Pendapat Lon Fuller dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan. Kepastian Hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa dijawab secara Normatif berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, bukan sosiologis, tapi kepastian hukum secara normative adalah ketika suatu Peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti Karena mengatur secara jelas dan logis dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti menjadi sistem norma dengan norma yang lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian.

Kepastian hukum merupakan suatu keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Dari kesimpulan di atas, bahwa kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum yang dapat di katakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan suatu keadilan.

## 2.2 Landasan Konseptual

### a. Kajian Umum Tentang Tanah

Bumi adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang diciptakan sebagai tempat bagi makhluk hidup dalam menjalani kehidupannya. Hal ini berarti bahwa manusia sangat membutuhkan tanah untuk tempat tinggal, bercocok tanam, dan keperluan lainnya. Oleh karena itu, semua orang berusaha untuk memiliki dan mempertahankan tanah atau lahan tertentu, termasuk mengusahakan status kepemilikan.<sup>12</sup>

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan

---

<sup>12</sup> Faizal Faizal, "Problematika Tumpang Tindih Sertifikat Kepemilikan Tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria," *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)*, 7.1 (2020).

pemeliharaan data fisik dan yuridis tentang tanah dan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai bukti hak atas tanah dan rumah susun serta hak-hak lain yang terkait.

Menurut Budi Harsono, Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus, berkelanjutan, dan teratur oleh pemerintah. Kegiatan ini meliputi pengumpulan, pemrosesan, pencatatan, dan penyajian informasi fisik dan yuridis tentang bidang tanah dan unit-unit hunian, termasuk penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas bidang tanah yang sudah memiliki hak dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak lainnya yang terkait.<sup>13</sup>

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dengan pendaftaran tanah yang dilaksanakan, diharapkan seseorang merasa lebih aman dan terlindungi dari gangguan atas hak yang dimilikinya.

b. Kajian Umum tentang Pendaftaran Tanah

Dalam terminologi pendaftaran tanah, cadastre merujuk pada catatan atau rekaman yang menunjukkan luas, nilai, dan kepemilikan suatu lahan. Istilah ini berasal dari bahasa Latin *capistratum* yang berarti register atau unit untuk pajak tanah Romawi. Cadastre mencakup informasi tentang lahan, nilai tanah, dan pemegang hak atas tanah untuk tujuan perpajakan. Cadastre digunakan sebagai alat untuk mengidentifikasi dan merekam hak atas tanah secara berkesinambungan.

Hak atas tanah dapat timbul dari proses yang dilakukan secara terus menerus oleh masyarakat, dan kemudian dilegalkan oleh penguasa kampung atau kepala desa tanpa surat. Hal ini mengakibatkan lahirnya hubungan kepemilikan yang diakui oleh masyarakat setempat dan secara resmi menjadi milik individu atau masyarakat dalam lingkungan adat. Ini adalah hak atas tanah yang lahir dari ketentuan hukum adat. AP. Parlindungan membenarkan bahwa meskipun ada hukum adat yang mengatur pemberian hak atas tanah, belum ada korelasi antara pemberian hak menurut hukum adat dengan pendaftaran hak tersebut.<sup>14</sup>

Kemudian dalam menetapkan batas-batas tanah, digunakan ukuran-ukuran tertentu yang sudah dikenal dan diakui oleh masyarakat pada saat itu, seperti depa, langkah, dan

---

<sup>13</sup> *ibid*

<sup>14</sup> *ibid*

sejenisnya, namun belum sepenuhnya akurat. Selain itu, dokumen-dokumen tanah tersebut belum disimpan dengan baik, biasanya hanya disimpan oleh kepala desa setempat, dan ketika kepala desa meninggal, semua dokumen tersebut pun hilang.

Oleh karena itu, legalitas yang memberikan sedikit kepastian atas batas-batas tanah menurut hukum adat hanya mungkin dari pengakuan para ketua adat dan pemilik yang berbatasan, serta melibatkan kepala desa dalam setiap peralihan hak yang dikenal dengan syarat terang dan tunai. Menurut teori transaksi hukum adat, jual beli tanah adalah tindakan pemindahan hak atas tanah yang jelas dan langsung. Jelas berarti tindakan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di depan kepala adat, yang bertindak sebagai pejabat yang memastikan kelancaran dan keabsahan tindakan pemindahan hak tersebut, sehingga tindakan tersebut diketahui oleh semua orang. Langsung berarti bahwa tindakan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara bersamaan. Oleh karena itu, "langsung" dapat berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tetap dianggap langsung). Jika pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut berdasarkan jual beli tanah, tetapi berdasarkan hukum utang-piutang<sup>15</sup>. Perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 membuat pelaksanaan UUPA menjadi lebih sempurna. Perbaikan tersebut mencakup berbagai aspek yang belum jelas dalam peraturan sebelumnya (PP Nomor 10 Tahun 1961), seperti definisi pendaftaran tanah itu sendiri, prinsip-prinsip dan tujuannya, yang selain memberikan kepastian hukum juga untuk mengumpulkan dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) yang menegaskan bahwa: "Pendaftaran tanah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan unit-unit apartemen termasuk pemberian sertifikat

---

<sup>15</sup> *ibid*

sebagai bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah memiliki haknya dan Hak Milik Atas Unit Apartemen serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

c. Tinjauan Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan dokumen yang membuktikan hak atas tanah, hak pengelolaan, hak wakaf, hak milik atas unit apartemen, dan hak tanggungan yang telah terdaftar di dalam buku tanah. Dokumen ini mengandung data fisik dan yuridis yang kuat sehingga sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat sebagai bukti yang kuat menyatakan bahwa data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar selama tidak ada bukti sebaliknya, seperti yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur.

Fungsi sertifikat hak atas tanah sebagai pemberi perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dokumen ini memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah yang namanya tercantum di dalamnya, di mana pihak lain yang memiliki hak atas tanah tidak dapat mengajukan gugatan setelah lewat waktu 5 (lima) tahun. Status pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi selama tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.<sup>16</sup>

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Tipe Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris(sosiologis), yang mencakup penelitian terhadap identifikasi hukum ( tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektivitas hukum. Penelitian hukum empiris ( penelitian hukum sosiologis), yaitu penelitian hukum yang memperoleh datanya dari data primer atau data yang diperoleh langsung dari masyarakat.

#### 3.2 Data Penelitian

---

<sup>16</sup>*ibid*

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas dua sumber data, yaitu:

- a) Data Primer adalah data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan diperoleh langsung dari sumber asalnya.
- b) Data Sekunder adalah data yang diperoleh peneliti

### **3.3 Tempat Pengumpulan Data atau Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini, yakni :

- a) Wawancara  
Yang dimaksudkan wawancara adalah melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.
- b) Observasi  
Observasi merupakan kegiatan yang dilakukan dalam rangka pengumpulan data dengan cara mengamati fenomena suatu masyarakat tertentu dalam waktu tertentu pula.

### **3.4 Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Kompleks TDM 2

### **3.5 Teknik Analisis Data**

Data yang didapatkan dalam penelitian ini akan disusun secara sistematis dan dianalisis. Analisis yang dilakukan secara deskriptif kualitatif, yaitu dengan memberikan pemaparan dan menjelaskan secara rinci dan mendalam untuk mengungkap apa yang terdapat dibalik dari peristiwa nyata dengan maksud mencari nilai-nilai yang terkandung didalamnya.

Pendekatan yang digunakan oleh peneliti dalam penulisan ini adalah Pendekatan Kualitatif, yakni suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif

analisis yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata,

## **BAB IV PEMBAHASAN**

### **4.1 Timbulnya Penerbitan Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah**

Pendaftaran tanah merupakan sarana penting dalam pelaksanaan kepastian hukum di seluruh wilayah Indonesia. Akibat hukum pendaftaran tanah adalah dikeluarkannya suatu surat hak, yang lazim disebut surat hak, yang berfungsi sebagai bukti definitif terhadap pemegang hak. Sertifikat negara yang diberikan memberi arti penting dan peran bagi pemegang hak masing-masing. Namun, dalam praktik sertifikasi tanah saat ini, tidak jarang 2 (dua) atau lebih sertifikat tanah diterbitkan untuk properti yang sama, atau kami berbicara tentang beberapa sertifikasi. Secara umum faktor-faktor yang menyebabkan munculnya kasus pembuktian ganda adalah, pertama, masyarakat atau pemilik tanah itu sendiri yang tidak merawat tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik untuk diambil alih oleh orang lain. mengklaim kepemilikan tanah karena mereka percaya tanah itu ilegal. Ini adalah tanah yang belum dikembangkan yang tidak memiliki pemilik, meskipun tanah tersebut telah bersertifikat. Bukan hanya karena pemilik tanah tidak memperhatikan dan menggunakannya secara tidak benar, tetapi kadang-kadang sertifikasi ganda dapat terjadi karena pemerintah kota itu sendiri atau pemilik tanah tidak mengetahui lokasi tanah yang mereka miliki karena haknya. dimiliki biasanya terjadi ketika tanah hibah atau warisan dibuat oleh orang tua pemilik tanah. Karena ingin mendaftarkan hak dan mengeluarkan sertifikat tanah dan pemilik tanah tidak mengetahui letak tanahnya, maka pemilik tanah memperkirakan letak tanahnya hanya dari informasi yang ada, sehingga letak yang diukur dianggap sebagai bagian dari tanah sebagai lokasi tanah pemilik tanah, namun ternyata sudah memilikinya Sertifikat.

Dan faktor yang menyebabkan terjadinya pembuktian kasus ganda yang disebabkan oleh masyarakat itu sendiri atau pemilik tanah itu sendiri adalah keikhlasan dari masyarakat atau pemilik tanah itu sendiri. Kedua, dari pihak kelurahan bahwa terjadinya multiple case sertipikat bisa karena faktor teknis dalam artian sistem pemetaannya karena minimnya pengaduan tentang peta atau layanan peta dan karena pilihan peta tanah masih baru. Dan pada tahun 1976, ketika tanah itu disurvei, seharusnya dilakukan pemetaan terlebih dahulu, kemudian diterbitkan sertifikat tanah, namun karena keadaan, sertifikat tanah kemudian diterbitkan dan kemudian dilakukan survei. Sertifikat kepemilikan tidak dapat diterbitkan jika alat pemetaan atau alat pemetaan tidak tersedia. Alasan kasus sertifikasi ganda kemudian adalah masalah dokumentasi informasi properti untuk Kelurahan. Untuk membuat sertifikat properti terlebih dahulu harus meminta surat pengantar dari kantor Kelurahan tetapi ini terjadi pada properti yang sebelumnya memiliki sertifikat. dan kemudian orang lain mengklaimnya dan memintanya.

Sengketa pertanahan tidak lagi sekedar persoalan pengelolaan pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tetapi kompleksitas pertanahan telah memasuki ranah politik, sosial dan budaya serta terkait dengan nasionalisme dan hak asasi manusia. Negara saja. Tahun demi tahun, jumlah kasus di darat di Indonesia terus meningkat. Hanya dalam dua tahun, jumlah tanah yang dilaporkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia bertambah lima ribu. Kurangnya transparansi dalam masalah penggunaan dan penguasaan tanah disebabkan oleh terbatasnya ketersediaan informasi kepemilikan tanah dan kurangnya transparansi penguasaan dan informasi yang tersedia untuk publik. Hal ini menyebabkan konsentrasi penguasaan dan kepemilikan tanah di daerah pedesaan dan/atau pengurangan jumlah kavling di daerah perkotaan hanya untuk sebagian kecil masyarakat. Di sisi lain, sertifikat tanah terus membutuhkan pendekatan yang melampaui sisi penawaran, meskipun proyek pengelolaan tanah seperti Prona dan Doom relatif berhasil mencapai tujuannya. Dilihat lebih dekat, konflik tanah yang terjadi selama ini memiliki dimensi horizontal dan vertikal. Konflik horizontal yang paling umum adalah menerbitkan beberapa sertifikat atau memiliki beberapa sertifikat untuk satu properti.

Penyebab konflik dan sengketa tanah yang bersifat multidimensional tidak dapat dilihat hanya sebagai persoalan hukum semata, tetapi juga terkait dengan variabel non-hukum lainnya, antara lain lemahnya aturan kepemilikan tanah yang tidak mencapai 50 persen. Tumpang tindihnya keputusan otoritas yang terkait langsung dengan masalah pertanahan juga menjadi faktor munculnya sengketa pertanahan.

Misalnya pemberlakuan peraturan pertambangan batubara untuk dibaca oleh berbagai instansi pemerintah antara lain Kementerian Kehutanan, Kementerian Pertambangan dan instansi lain yang terkait dengan peraturan tersebut. Perselisihan demi perselisihan muncul karena kurangnya koordinasi antara otoritas yang bertanggung jawab untuk memperoleh properti dan pihak lain, seperti pendaftaran tanah setempat. Artinya, pemerintah tidak konsisten dalam mengeluarkan peraturan pertanahan dan kurang pengawasan dalam pelaksanaan peraturan tersebut.

Menurut Keputusan Dewan Negara No. 12, Bagian 1 dan 2, Bagian 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Real Estat, terdakwa harus teliti dan teliti sehubungan dengan informasi yang diberikan oleh pemohon dan pernyataan sebelumnya. Untuk berlakunya hukum real estat. Informasi faktual dan sah, selain itu, setelah sertifikat yang diminta oleh pemohon diterbitkan, terdakwa harus menyimpan informasi pendaftaran tanah dan menyimpannya sehubungan dengan publikasi data pendaftaran tanah, pemindahan hak atau perubahan lainnya.. kasus Dari keterangan di atas terlihat bahwa Terdakwa seperti halnya

BPN tidak melaksanakan tugasnya dengan baik dan teliti. Mulai dari survei hingga penerbitan sertifikat yang seharusnya tidak dilakukan karena sertifikat tersebut sudah menjadi milik orang lain, hingga tata cara pendaftaran properti berdasarkan pasal 12 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran properti berbunyi: "ayat (1) Fungsi pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pemrosesan data fisik
- b. Sertifikat Hak dan Akuntansi
- c. Penerbitan Sertifikat
- d. Penyajian Informasi Fisik dan Hukum"
- e. Penyimpanan informasi umum dan dokumen

Ayat (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah:

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

Menurut Pasal 12 Ayat 1 dan 2 Keputusan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Harta Benda, terdakwa harus bertindak dengan teliti dan teliti berdasarkan keterangan yang diberikan oleh pemohon akta dan sehubungan dengan keterangan sebelumnya. untuk penerbitan hukum real estat. informasi fisik dan hukum, selain itu, setelah mengeluarkan sertifikat yang diminta oleh pemohon sertifikat, terdakwa harus menyimpan data register real estat dan menyimpan dalam hal pengalihan, pengalihan hak atau perubahan lain dari data register real estat.

#### **4.2 Peran Aktif BPN Kota Kupang Dalam Menangani Sengketa Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Di Kompleks TDM 2.**

Landasan berdirinya BPN adalah Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Sebagai pedoman bagi BPN, pengurus lembaga tersebut kemudian menerbitkan SK No. dari sini. 11/KBPN/1988 juncto Keputusan Direktur BPN No. 1 Tahun 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPN Provinsi dan Daerah Kota/Kota.

Biasanya, BPN adalah satu-satunya lembaga atau badan di Indonesia yang berwenang melakukan tugas pengelolaan tanah berdasarkan Peraturan yang diundangkan oleh Presiden. Keputusan Badan Pertanahan No. 10 Tahun 2006, dimana BPN melaksanakan tugas di bidang pertanahan di tingkat nasional, daerah dan sektoral. Bahkan, melalui proses yang sama, Pemerintah juga memperkuat peran dan posisi BPN dengan membentuk anggota pengganti V, yang secara khusus memeriksa dan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPN-RI, Penyelidikan dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan merupakan wilayah Wakil Anggota V, yang bertanggung jawab. Terhadap;

- a. Direktorat konflik pertanahan
- b. Direktorat sengketa pertanahan
- c. Direktorat perkara pertanahan (Pasal 346 Peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006)

Dalam hal ini, Kantor Pertanahan Nasional selalu berusaha mencari solusi penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan memperhatikan rasa keadilan dan menjunjung tinggi hak dan Kewajiban dihormati dari kedua belah pihak. Dalam sengketa sertifikat ganda, BPN juga memiliki kewenangan untuk merundingkan, menengahi, membantu para pihak yang berselisih dan membuat kesepakatan antara para pihak. Pengelolaan properti akan tetap dilakukan oleh BPN.

Berdasarkan kronologi kasus sertifikat ganda hak milik atas tanah di Kompleks TDM 2, berkaitan dengan gugatan untuk pembatalan sertifikat hak milik No. 140/oebufu/1986 dengan luas 17,880 m<sup>2</sup>. RST (sekarang sertifikat hak milik No. 1265/Tuak Daun Merah. LSTT) dan sertifikat hak milik No. 275/oebufu/1986 dengan luas 9,476 m<sup>2</sup>.

Mekanisme pembatalan hak atas tanah sebagai pelaksanaan putusan pengadilan berpedoman pada ketentuan pasal 38 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ BPN RI No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (PERMEN ATR/ BPN 21/20) menyatakan bahwa: pembatalan produk hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ditindaklanjuti jika amarnya menyatakan batal/tidak sah/ tidak mempunyai kekuatan hukum/ tidak mempunyai kekuatan mengikat/ tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi:

- a. Penetapan hak atas tanah
- b. Pendaftaran hak tanah pertama kali
- c. Pemeliharaan data pendaftaran tanah
- d. Sertifikat pengganti hak atas tanah
- e. Sertifikat hak tanggungan
- f. Keputusan pembatalan

- g. Keputusan penetapan tanah terlantar
- h. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun
- i. Penetapan konsolidasi tanah
- j. Penegasan objek Landreform
- k. Penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah partikelir
- l. Keputusan pemberian ijin lokasi yang meliputi lintasi propinsi
- m. Penetapan Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Kementerian di Bidang Pertanahan yang bersifat konkrit, individual dan final.

Berdasarkan pengaduan yang diajukan, Kantor Pertanahan Kota Kupang telah memfasilitasi dalam upaya klarifikasi berdasarkan Surat Undangan klarifikasi Nomor 1342/ UND-53. 71. MP. 02 .02 / VIII/ 2022 tanggal 16 Agustus 2022, yang telah dilaksanakan pada tanggal 29 Agustus 2022 sebagai berita acara pelaksanaan, klarifikasi Nomor 347. 1 / BA-53. 71 . MP. 01. 02 / IX/2022 dengan hasil klarifikasi: “ disarankan kepada para pihak untuk menentukan langkah selanjutnya dengan mempelajari putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan dapat pula mengajukan gugatan pada pengadilan tata usaha negara untuk membatalkan sertifikat yang dimaksudkan”.

Berdasarkan ketentuan pasal 29 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan Jo pasal 64 ayat 1 dan 2 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah bahwa pembatalan produk hukum dikarenakan cacat administrasi dalam jangka waktu lebih dari lima tahun hanya dapat dilakukan melalui mekanisme peradilan.

Berdasarkan hal-hal tersebut terhadap permohonan pembatalan sertifikat hak milik Nomor 140/oebufu/ 1986 ( sekarang sertifikat hak milik 1265/ Tuak Daun Merah) dan sertifikat hak milik Nomor 275/ oebufu/ 1986 dapat mengajukan gugatan melalui mekanisme peradilan untuk memperoleh amar putusan yang membatalkan sertifikat dimaksud dan terhadap pengaduan yang diajukan ditutup dan selanjutnya terhadap pengaduan dinyatakan selesai.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### 5.1 Kesimpulan

- a. Penyebab terjadinya sertifikat ganda dapat disebabkan oleh unsur kesengajaan, ketidaksengajaan, serta kesalahan administrasi. Kurangnya kedisiplinan dan ketertiban aparat pemerintah yang terkait dengan bidang pertanahan juga dapat menyebabkan terjadinya sertifikat ganda.

- b. Badan Pertanahan Nasional tidak termasuk lembaga negara di bidang yudikatif. Namun, Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk menyelesaikan masalah pertanahan, termasuk masalah sertifikat ganda. Kewenangan ini terbatas pada tindakan administratif seperti pembatalan atau pencabutan sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional itu sendiri. Dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, Badan Pertanahan Nasional selalu berusaha mencari solusi yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak melalui musyawarah. Langkah-langkah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa sertifikat ganda adalah negosiasi, mediasi, dan fasilitasi.

## 5.2 Saran

Harus diambil keputusan oleh Pemerintah bahwa hanya Badan Pertanahan Nasional yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan dan lembaga lain harus mengikuti petunjuk atau aturan-aturan yang dikeluarkan oleh BPN. Peta pendaftaran tanah yang menjadi basis data pendaftaran tanah BPN harus dimanfaatkan secara benar untuk menghindari sertifikat ganda. Jika ada, dapat terdeteksi melalui peta pendaftaran tanah BPN. BPN harus mengikuti perkembangan zaman dengan menggunakan sistem komputerisasi yang paling modern untuk menyimpan data mereka.

## **BAB V DAFTAR PUSTAKA**

- Anatami, D., “Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah,” *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 12.1 (2017), 1–17
- Faizal, Faizal, “Problematika Tumpang Tindih Sertifikat Kepemilikan Tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria,” *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)*, 7.1 (2020)
- Friedrich, Carl Joachim, *Filsafat Hukum Prespektif Histori*, 2004, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, hal. 25
- Hirwansyah, “Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda,” *Jurnal Hukum Sasana*, 7.1 (2021), 13–24

<<https://doi.org/10.31599/sasana.v7i1.484>>

Hujiber, Theo, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, 1995, Cet. VIII, Kanisius, Yogyakarta, hal. 1

Khisni, Akhmad, *Hukum Waris Islam*, 2017, Unissula Press, Semarang, hal. 36

Kurniati, Nia, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan*. 2016. Pt. Refika Aditama. Hal 1-2

Indonesia, Republik of Indonesia, "Pasal 33 ayat (3) UUD 1945," 3, 1945, 1–9

Mathematics, Applied, "Problematika Sertifikat Ganda Di Indonesia," 2016, 1–23