

**DAMPAK YURIDIS TERHADAP PENERBITAN  
SERTIFIKAT GANDA OLEH BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL (BPN)<sup>1</sup>  
Oleh: Ricardo J. Sorongan<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana dampak yuridis terhadap penerbitan sertifikat ganda dan bagaimana tanggung jawab BPN terhadap penerbitan sertifikat ganda. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif dan dapat diambil kesimpulan, bahwa: 1. Sertifikat ganda diterbitkan karena kelalaian atau kurang telitinya Badan Pertanahan Nasional dalam hal melakukan pendaftaran tanah, sehingga menimbulkan dampak terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah. Keberadaan sertifikat ganda mengakibatkan tidak terciptanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah. Diterbitkannya sertifikat ganda dapat menimbulkan antara lain: terjadi kekacauan kepemilikan; terjadi sengketa hukum; terjadi ketidakpastian hukum; terjadi tindak pidana atas pemakaian sertifikat yang palsu yang merugikan pemilik sertifikat asli ataupun pihak lainnya; ketidakpercayaan masyarakat terhadap sertifikat. 2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah pihak yang bertanggung jawab dalam penerbitan sertifikat ganda. BPN bertanggung jawab mencabut/membatalkan salah satu sertifikat yang dianggap tidak sah baik yang penyelesaiannya melalui Mediasi langsung di instansi BPN maupun melalui Pengadilan. BPN wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Kata kunci: Sertifikat ganda, Badan Pertanahan Nasional.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Permasalahan**

Indonesia adalah salah satu Negara yang menganut konsep negara hukum, hal ini secara tegas tercantum dalam UUD 1945 Pasal 1 ayat

(3) yang menyatakan bahwa "*Negara Indonesia adalah negara hukum*"<sup>3</sup>, artinya segala tindakan dan kegiatan dalam negara harus selalu didasarkan pada undang-undang atau aturan yang berlaku. Salah satu landasan hukum yang berkaitan dengan tanah diatur dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) yaitu : "*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat*".<sup>4</sup>

Landasan hukum tersebut kemudian diperkokoh dengan di keluarkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Tugas Badan Pertanahan Nasional adalah mengelola dan mengembangkan administrasi pemerintahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan, pemeliharaan tanah dan pengurusan hak-hak atas tanah.<sup>5</sup> Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan jenis-jenis hak tanah, yaitu : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Hutan, Hak Memungut Hasil Hutan<sup>6</sup>. Meskipun telah mendapatkan pengakuan dari UUPA, sertifikat belum menjamin kepastian hukum kepemilikannya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Petanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitan.<sup>7</sup>

Adapun masalah-masalah yang sering terjadi dibidang Pensertifikatan Tanah, antara lain :

a. Sertifikat Palsu

Sertifikat hak atas tanah adalah tanda bukti atau alat pembuktian mengenai pemilikan

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Elia Gerungan, SH, MH; Henry R. Ch. Memah, SH, MH; Dr. Denny B. A. Karwur, SH, MSi.

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi. NIM. 110711499

<sup>3</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), hlm 142

<sup>6</sup> Pasal 16 UUPA

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, SINAR GRAFIKA, Jakarta, 2012, hlm 2.

tanah sehingga merupakan surat/barang bernilai dengan kecenderungan untuk memalsukan surat/barang yakni Sertifikat.

b. Sertifikat Aspal (asli tapi palsu)

Surat bukti sebagai alas/dasar hak untuk penerbitan Sertifikat tersebut ternyata tidak benar atau dipalsukan.

c. Sertifikat Ganda

Sertifikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu Sertifikat yang letak tanahnya tumpang tindih seluruhnya atau sebagiannya.<sup>8</sup>

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka penulis tertarik menulis skripsi ini yang berjudul **“DAMPAK YURIDIS TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)”**

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana dampak yuridis terhadap penerbitan sertifikat ganda?
2. Bagaimana tanggung jawab BPN terhadap penerbitan sertifikat ganda?

**C. Metode Penelitian**

Penelitian hukum merupakan suatu keharusan untuk menggunakan suatu metode penelitian agar lebih mudah dalam hal penyusunannya. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data-data sekunder, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Penelitian ini bersifat Yuridis Normatif, oleh karena didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu dengan tujuan mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu dan menganalisisnya.

**PEMBAHASAN**

**A. Dampak Yuridis Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda**

Menurut penulis, faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda :

- Tidak tersedianya peta pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan setempat, atau tidak dipetakannya sertifikat asli tersebut di kantor pertanahan.

- Terdapat pihak-pihak lain yang sengaja melakukan penyerobotan dan perampasan tanah secara tidak sah.
- Kesengajaan pemilik tanah dalam menggandakan sertifikat untuk maksud tertentu.
- Terjadi pemekaran wilayah yang membuat batas wilayah tidak jelas.
- Ketidaktelitian dan ketidakcermatan petugas pertanahan dalam melakukan pengecekan dan penelitian terhadap tanah yang dimohonkan.

Menurut BPN, sertifikat ganda umumnya terjadi pada tanah yang masih kosong atau belum dibangun. Munculnya sertifikat ganda disebabkan oleh beberapa hal, sebagai berikut :

1. Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan. Pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah.
2. Adanya surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan, atau tidak berlaku lagi.
3. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.<sup>9</sup>

Terjadinya sertifikat cacat hukum seperti sertifikat ganda dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern.

Faktor intern antara lain:

1. Tidak dilaksanakannya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
2. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya.
3. Ketidaktelitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh

<sup>8</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002 hlm.21.

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Op.cit*, hlm 11.

ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Faktor ekstern antara lain:

1. Masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah.
2. Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah.
3. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian, mengakibatkan harga tanah melonjak.<sup>10</sup>

Adapun akibat hukum dari sertifikat ganda adalah :

- a) Terjadi kekacauan kepemilikan;
- b) Terjadi sengketa hukum;
- c) Terjadi ketidakpastian hukum;
- d) Terjadi tindak pidana atas pemakaian sertifikat yang palsu yang merugikan pemilik sertifikat asli ataupun pihak lainnya;
- e) Ketidakpercayaan masyarakat terhadap sertifikat.<sup>11</sup>

Sertifikat ganda jelas membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda tidak ada jalan lain harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran tanah. Hal ini harus dilakukan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda. Dengan adanya peta pendaftaran tanah dan administrasi pertanahan yang baik, kesalahan batas dapat diketahui sedini mungkin.<sup>12</sup>

## **B. Tanggung Jawab Yuridis BPN Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda**

Sertifikat hak atas tanah merupakan bentuk Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut Keputusan TUN) jika memperhatikan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-undang

Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dalam Pasal 1 angka 9-nya (Pasal 1 angka 3 menjadi Pasal 1 angka 9 pada Undang-undang No. 51 Tahun 2009) ditegaskan bahwa unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) adalah :

- suatu penetapan tertulis
- dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara
- berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara
- berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- bersifat konkret, individual, dan final
- menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Dengan demikian sertifikat hak atas tanah merupakan 1) Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yakni Keputusan Kepala Kantor Pertanahan. 2) maksud isi tulisan sertifikat intinya berisi jenis hak (misal hak milik atau hak guna bangunan), lokasi/alamat tanah, luas tanah, batas tanah, nomor sertifikat, surat ukur, dan nomor surat ukur dan sebagainya. 3) tulisan itu ditujukan kepada orang, sekumpulan orang atau badan hukum sebagai pemegang hak atas tanah.<sup>13</sup>

Penegasan sertifikat tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara juga telah mendapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkam Agung Nomor 140 K/TUN/2000 tanggal 11 Februari 2002, menyatakan : "Sertifikat tanah termasuk Keputusan Tata Usaha Negara deklarator, artinya dibalik keputusan tersebut terdapat pemegang hak yang sebenarnya."<sup>14</sup> Sertifikat ganda merupakan salah satu sengketa yang sering terjadi di bidang pertanahan.

Pengertian sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya di sebut PMNA/KBPN 1/1999, yaitu :

<sup>10</sup> Utoyo Sutopo, *Masalah Penyalahgunaan Sertifikat Dalam Masyarakat Dan Upaya Penanggulangannya*, Yogyakarta, 1992, hlm. 5.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 7.

<sup>12</sup> Adrian Sutedi, *Op.cit*, hlm 13.

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm 33.

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm 36.

“Perbedaan pendapat antara pihak berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.”<sup>15</sup>

Mekanisme penanganan sengketa pertanahan diselenggarakan penyelesaiannya melalui instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan melalui Pengadilan.

#### 1. Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Melalui Instansi BPN

##### a. Pengaduan/Keberatan dari Masyarakat

Suatu sengketa hak atas tanah itu timbul adalah karena adanya pengaduan/keberatan dari orang/Badan Hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat TUN di lingkungan BPN, dimana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Dengan adanya pengaduan tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang untuk itu. Adapun sengketa hak atas tanah adalah meliputi beberapa macam antaralain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak, bantahan terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak atau pendaftaran buku tanah sebagainya.

##### b. Penelitian dan Pengumpulan Data

Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat tersebut diatas, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini akan mengadakan penelitian terhadap berkas yang diadukan tersebut. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan ini dapat diproses lanjut atau tidak dapat. Selanjutnya setelah lengkap data yang diperlukan kemudian diadakan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi proses kewenangan dan penerapan hukumnya.

##### c. Pencegahan Mutasi.

Agar kepentingan orang atau Badan Hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dan apabila dari keyakinannya memang harus distatus quokan, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa.

##### d. Pelayanan secara Musyawarah

Terhadap sengketa hak atas tanah yang disampaikan ke BPN untuk dimintakan penyelesaian, apabila bisa dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah penyelesaian melalui cara musyawarah ini seringkali BPN diminta sebagaimediator didalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa. Dalam hal tercapainya penyelesaian secara musyawarah seperti ini, harus pula disertai dengan bukti tertulis sejak permulaan, yaitu dari Surat Pemberitahuan untuk para pihak, Berita Acara Rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam Akta Pernyataan Perdamaian yang bila perlu dihadapan Notaris sehingga mempunyai kekuatan Pembuktian yang sempurna.

##### e. Pencabutan / Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha

Negara dibidang Pertanahan oleh Kepala BPN berdasarkan adanya cacat hukum/administrasi di dalam penerbitannya. Dalam praktek selama ini banyak sekali orang/Badan Hukum yang merasa kepentingannya dirugikan mengajukan keberatan tersebut langsung kepada Kepala BPN. Demikian pula permohonan pembatalan Sertifikat tanah yang didasarkan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

##### f. Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Melalui Pengadilan

Apabila penyelesaian melalui musyawarah diantara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala BPN karena mengadakan serta merta (peninjauan kembali) atas Keputusan TUN yang telah dikeluarkannya, tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Pengadilan.

<sup>15</sup>Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Selama menunggu Putusan Pengadilan, sampai adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat TUN yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan (status quo). Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara, maupun pihak ketiga, untuk itu Pejabat TUN dibidang Pertanahan yang terkait harus menerapkan azas-azas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (In Kracth Van Gewijsde). Kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat melalui Kakanwil BPN Propinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan/pencabutan suatu Keputusan TUN dibidang pertanahan yang telah diputuskan tersebut diatas. Terhadap sertifikat ganda, Badan Pertanahan Nasional mengadakan penelitian riwayat tanah maupun peruntukannya, dan dengan adanya putusan pengadilan maka Badan Pertanahan Nasional membatalkan salah satu dari sertifikat tersebut.<sup>16</sup> Banyak putusan pengadilan khususnya Pengadilan Tata Usaha Negara yang sudah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (inkrah) yang belum mendapat tindak lanjut dari BPN (eksekusi) karena BPN tidak ataupun lalai bahkan tidak tegas dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dalam rangka menjamin kepastian hukum serta membela kepentingan pemegang atau pemilik hak atas tanah.

BPN bertanggung jawab atas sertifikat yang di keluarkannya. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan, pada Pasalnyayang ke 54 menerangkan bahwa :

Pasal 54

- (1) BPN RI wajib melaksanakan keputusan putusan pengadilan yang telah

<sup>16</sup>Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*, hal. 29-33.

memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.

- (2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain :
- a. terhadap obyek putusan terhadap putusan lain yang bertentangan;
  - b. terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
  - c. terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
  - d. alasan lain yang yang diatur dalam dalam peraturan perundang-undangan.<sup>17</sup>

Selanjutnya mengenai tanggung jawab BPN atas pelaksanaan putusan pembatalan sertifikat oleh PTUN sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011 adalah sebagai berikut :

Pasal 55

- (1) Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:
- a. pelaksanaan dari seluruh amar putusan;
  - b. pelaksanaan sebagian amar putusan; dan/atau
  - c. hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:
- a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
  - b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
  - c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
  - d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
  - e. perintah penerbitan hak atas tanah; dan

<sup>17</sup>Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan

- f. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

Pasal 56

- (1) Perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan dilaksanakan dengan keputusan pejabat yang berwenang.
- (2) Proses pengolahan data dalam rangka penerbitan surat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah diterimanya putusan pengadilan oleh BPN RI, berupa:
  - a. salinan resmi putusan pengadilan yang dilegalisir pejabat berwenang;
  - b. surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*); dan
  - c. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi

Pasal 57

- (1) Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54, Pasal 55 dan Pasal 56 yang menyangkut penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, wajib dilaksanakan oleh pejabat/pegawai BPN RI paling lambat 2 (dua) bulan setelah diterimanya Salinan Putusan Pengadilan oleh pejabat yang berwenang melakukan pembatalan.
- (2) Dalam hal terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pelaksanaannya diperkirakan akan menimbulkan kasus pertanahan yang lebih luas atau menyangkut kepentingan Pemerintah, sebelum dilakukan tindakan pelaksanaan putusan pengadilan, dilakukan Gelar Eksternal atau Istimewa yang menghadirkan pihak-pihak dan/atau instansi terkait.

Pasal 58

- (1) Kepala BPN RI menerbitkan keputusan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

- (2) Penerbitan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat didelegasikan kepada Deputi atau Kakanwil.

Pasal 59

- (1) Proses penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dilakukan berdasarkan adanya pengaduan/permohonan pihak yang berkepentingan.
- (2) Surat permohonan untuk penerbitan, peralihan dan/ atau pembatalan hak atas tanah guna melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, diajukan kepada Kakanwil atau kepada Kepala BPN RI.
- (3) Surat permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus dilengkapi dengan:
  - a. putusan pengadilan yang memutus perkara kasus tanah;
  - b. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi untuk putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi;
  - c. surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
- (4) Berita acara eksekusi penguasaan/pengosongan/penyerahan tanah tidak diperlukan dalam permohonan, dalam hal:
  - a. untuk melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara;
  - b. tanahnya telah dikuasai pihak pemohon yang dibuktikan dengansurat pernyataan yang bersangkutan diketahui Ketua RT/RW/Lurah/Kepala Desa setempat, atau Berita Acara Penelitian Lapangan dari Kantor Pertanahan setempat.

Dalam pokok bahasan ini BPN merupakan badan yang bertanggung jawab terhadap penerbitan sertifikat ganda akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya dengan mencabut/membatalkan salah satu sertifikat yang dinyatakan batal oleh PTUN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Pasal 72 Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011 menjelaskan bahwa kasus pertanahan yang dalam penanganan BPN RI dinyatakan selesai dengan Kriteria Penyelesaian sebagai berikut :

- a. Kriteria Satu (K1) berupa penerbitan Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan pemberitahuan kepada semua pihak yang bersengketa;
- b. Kriteria Dua (K2) berupa Penerbitan Surat Keputusan tentang pemberian hak atas tanah, pembatalan sertifikat hak atas tanah, pencatatan dalam buku tanah, atau perbuatan hukum lainnya sesuai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- c. Kriteria Tiga (K3) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ditindaklanjuti mediasi oleh BPN sampai pada kesepakatan berdamai atau kesepakatan yang lain yang disetujui oleh para pihak;
- d. Kriteria Empat (K4) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang intinya menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan akan melalui proses perkara di pengadilan, karena tidak adanya kesepakatan untuk berdamai;
- e. Kriteria Lima (K5) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan yang telah ditangani bukan termasuk kewenangan BPN dan dipersilakan untuk diselesaikan melalui instansi lain.<sup>18</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Sertifikat ganda diterbitkan karena kelalaian atau kurang telitinya Badan Pertanahan Nasional dalam hal melakukan pendaftaran tanah, sehingga menimbulkan dampak terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah. Keberadaan sertifikat ganda mengakibatkan tidak terciptanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah. Diterbitkannya sertifikat ganda dapat menimbulkan antara lain : Terjadi kekacauan kepemilikan; Terjadi sengketa hukum; Terjadi ketidakpastian hukum; Terjadi tindak

pidana atas pemakaian sertifikat yang palsu yang merugikan pemilik sertifikat asli ataupun pihak lainnya; Ketidakpercayaan masyarakat terhadap sertifikat.

2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah pihak yang bertanggung jawab dalam penerbitan sertifikat ganda. BPN bertanggung jawab mencabut/membatalkan salah satu sertifikat yang dianggap tidak sah baik yang penyelesaiannya melalui Mediasi langsung di instansi BPN maupun melalui Pengadilan. BPN wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

### B. Saran

1. Badan Pertanahan Nasional (BPN) hendaknya mempunyai tenaga lapangan yang lebih profesional dan memperbaiki sistem administrasinya dengan baik atau tertib administrasi dalam melaksanakan pendaftaran tanah sehingga kepastian hukum yang merupakan tujuan pendaftaran tanah dapat terwujud.
2. BPN harus bertanggung jawab untuk setiap sertifikat ganda yang diterbitkannya, serta mampu mengoptimalkan kinerja dan lebih teliti dalam melaksanakan tugasnya sehingga mencegah lebih banyak terjadinya penerbitan sertifikat ganda yang dapat merugikan masyarakat.

### DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, SINAR GRAFIKA, Jakarta, 2012.
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.

<sup>18</sup>*Ibid*, Pasal 72.

- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksananya*, ALUMNI, Bandung, 1983.
- Eli Wuria Dewi, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah & Segala Perizinannya*, BUKU PINTAR, Yogyakarta, 2014.
- Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta KPG (Kepustakaan Populer Gramedia).
- H. ali. Achmad, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pusataka, Jakarta, 2002.
- Iman Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat sedang Berkembang*, LIBERTY, Yogyakarta.
- Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan*, cv. Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Rinto Manulang, *Segala Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2011.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Utoyo Sutopo, *Masalah Penyalahgunaan Sertifikat Dalam Masyarakat Dan Upaya Penanggulangannya*, Yogyakarta, 1992.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.  
<http://eprints.undip.ac.id/15724/1>  
<http://srikuntjoro.wordpress.com/2010/04/10/sertipikat-ganda/>