



Akibat Hukum Terbitnya 2 Sertifikat Atas 1 Bidang Tanah (Tumpang Tindih/Overlapping) Ditinjau dari Pasal 263 KUHP

Ahmad Pahmi^{1*}, Hartanto², Uyan Wiryadi³

¹⁻³Universitas Krisnadwipayana, Indonesia

Korespondensi penulis : apdfat@gmail.com*

Abstract. *One example of a case of falsified documents in the issuance of overlapping land certificates occurred in East Luwu Regency and was raised in court through Decision Number 90/Pid.B/2020/PN MII. In this case, it was discovered that land certificate falsification was carried out by a land mafia, resulting in the emergence of two certificates for the same plot of land. This practice not only harms the legitimate owner but also creates laws and gives rise to complex agrarian conflicts. This research uses a normative juridical method, with an approach based on laws and court decisions. The results show that the preservation was an intentional act carried out by one party, with the aim of controlling land rights that did not belong to him. In the decision, the perpetrator was found guilty and sentenced because it was also proven to have falsified documents, as stipulated in Article 263 of the Criminal Code (KUHP). From this case, it can be concluded that law enforcement against overlapping duplicate certificates is very important to ensure legal certainty and protection. Protection efforts for land rights holders are carried out through a land registration process that complies with procedures based on Law Number 5 of 1960 concerning the Principles of Agrarian Law. Compliance with these procedures can provide a strong basis for identifying legitimate rights holders and preventing future damage, including cases of overlapping certificates caused by document falsification. To prevent the recurrence of similar cases, it is necessary to improve the monitoring system and digitize land data comprehensively by the National Land Agency (BPN). An integrated digital-based land system can minimize the opportunity for the issuance of duplicate certificates for a single plot of land, because all land rights data can be accessed and disclosed transparently and in real time.*

Keywords: *Certificate Forgery, Land Certificates, Land Law, Letter Forgery, Overlapping.*

Abstrak. Salah satu contoh kasus pemalsuan surat dalam penerbitan sertifikat tanah yang saling tumpang tindih (overlapping) terjadi di Kabupaten Luwu Timur dan diangkat dalam persidangan pengadilan melalui Putusan Nomor 90/Pid.B/2020/PN MII. Dalam kasus ini, ditemukan adanya pemalsuan sertifikat tanah yang dilakukan oleh oknum mafia tanah, sehingga mengakibatkan munculnya dua sertifikat atas satu bidang tanah yang sama. Praktik ini tidak hanya merugikan pemilik sah, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum dan menimbulkan konflik agraria yang kompleks. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, dengan pendekatan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sengketa tersebut merupakan perbuatan yang dilakukan secara sengaja oleh salah satu pihak, dengan tujuan untuk menguasai hak atas tanah yang bukan menjadi miliknya. Dalam putusan tersebut, terdakwa dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana karena terbukti turut serta dalam melakukan pemalsuan surat, sebagaimana diatur dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Dari kasus ini, dapat disimpulkan bahwa penegakan hukum terhadap sertifikat ganda yang tumpang tindih sangat penting untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Upaya perlindungan bagi pemilik hak atas tanah dilakukan melalui proses pendaftaran tanah yang sesuai prosedur berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Kepatuhan terhadap prosedur ini dapat menjadi dasar kuat dalam mengidentifikasi pemegang hak yang sah dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari, termasuk kasus tumpang tindih sertifikat yang disebabkan oleh pemalsuan dokumen. Untuk mencegah terulangnya kasus serupa, perlu adanya peningkatan sistem pengawasan dan digitalisasi data pertanahan secara menyeluruh oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sistem pertanahan berbasis digital yang terintegrasi dapat meminimalisir peluang terjadinya penerbitan sertifikat ganda atas satu bidang tanah, karena seluruh data hak atas tanah dapat diakses dan diverifikasi secara transparan dan real-time.

Kata kunci: Hukum Pertanahan, *Overlapping*, Pemalsuan Sertifikat, Pemalsuan Surat, Sertifikat Tanah.

1. LATAR BELAKANG

Permasalahan pertanahan di Indonesia menuntut perhatian serta penanganan yang serius dan menyeluruh dari berbagai pemangku kepentingan, mengingat pembangunan yang terus meluas ke berbagai sektor membutuhkan jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah. Untuk mencegah potensi konflik antara pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanah, maka negara menetapkan regulasi-regulasi terkait pengelolaan dan pemanfaatan tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menetapkan kewajiban inventarisasi tanah di seluruh wilayah Indonesia. Ketentuan ini kemudian diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang bertujuan mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Seiring perkembangan sosial dan hukum, regulasi tersebut disempurnakan dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan respons terhadap dinamika kebutuhan hukum atas tanah dalam masyarakat.

Dalam regulasi terbaru ini, pemerintah melakukan simplifikasi terhadap berbagai persyaratan dan prosedur dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang bertujuan untuk mempermudah masyarakat memperoleh kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya. Produk akhir dari proses pendaftaran tanah tersebut adalah sertifikat hak atas tanah yang memiliki nilai penting karena bersifat multifungsi. Sertifikat tanah bukan hanya sekadar dokumen administratif, melainkan juga berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan tercantumnya nama pemegang hak dalam sertifikat tersebut, maka seseorang atau badan hukum memiliki posisi hukum yang kuat untuk membuktikan klaim kepemilikannya atas bidang tanah yang bersangkutan.

Selain itu, sertifikat hak atas tanah juga berfungsi sebagai jaminan dalam mendapatkan fasilitas pembiayaan dari lembaga keuangan seperti bank, karena keberadaan sertifikat tersebut menandakan status kepemilikan yang sah. Bagi negara, pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat memberikan manfaat administratif dan yuridis dalam mendata dan mengelola sumber daya pertanahan nasional. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang terjadi penyimpangan seperti penerbitan sertifikat ganda (*overlapping*), sertifikat palsu, ataupun sertifikat asli yang dipalsukan. Masalah-masalah tersebut baru terungkap ketika pemegang sertifikat bermaksud melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut, misalnya menjual, menghibahkan, atau mengagunkan tanahnya. Oleh karena itu, diperlukan pengecekan menyeluruh terhadap data fisik dan yuridis bidang tanah di Kantor Pertanahan setempat untuk memastikan keabsahan sertifikat yang dimiliki.

Salah satu contoh konkret mengenai tindak pidana pemalsuan sertifikat tanah yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Malili Nomor 90/Pid.B/2020/PN MII. Dalam kasus tersebut, terdakwa Baso Rahmad yang berdomisili di Desa Mulyasri, Kecamatan Tomoni, Kabupaten Luwu Timur, terbukti secara sah melakukan pemalsuan surat yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah, yang mengakibatkan timbulnya dua sertifikat atas satu bidang tanah. Perbuatan ini termasuk dalam kategori tindak pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP, yaitu membuat atau menyuruh membuat surat palsu dengan maksud agar surat tersebut dipergunakan seolah-olah isinya benar, yang kemudian menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Tindakan seperti ini jelas merugikan masyarakat dan mengganggu ketertiban hukum di bidang pertanahan.

Konstitusi Negara Republik Indonesia Tahun 1945 melalui Pasal 1 angka (3) menegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum yang menjamin perlindungan hukum bagi setiap warganya. Dalam konteks UUPA, pendaftaran tanah merupakan sarana untuk menjamin hak kepemilikan dan perlindungan hukum atas bidang tanah yang dimiliki warga negara. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hadir sebagai regulasi yang mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah secara formal dan legal dengan hasil akhir berupa Buku Tanah dan Sertifikat Tanah, yang terdiri atas salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Dalam hal terjadi konflik, pemilik sertifikat yang sah memiliki kedudukan hukum yang lebih kuat. Penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap kasus tumpang tindih sertifikat akibat ulah mafia tanah, sebagaimana terjadi di Luwu Timur, menjadi sangat relevan untuk menggambarkan pentingnya sistem pendaftaran tanah yang akuntabel dan dapat dipercaya oleh masyarakat.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif-analitis. Pendekatan ini dilakukan melalui penelusuran terhadap bahan hukum sekunder yang bersumber dari studi kepustakaan, sehingga sering disebut pula sebagai penelitian hukum kepustakaan. Fokus utama dari metode ini adalah menelaah asas-asas hukum serta melakukan sinkronisasi antara norma-norma hukum yang berlaku. Penelitian yuridis normatif bersifat doktriner, artinya penelitian ini lebih menitikberatkan pada analisis konsep hukum melalui pendekatan normatif terhadap peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, serta doktrin yang berkembang dalam praktik hukum. Dalam rangka mendukung pendekatan tersebut, peneliti menggunakan dua jenis sumber data utama, yaitu data primer dan data sekunder. Data hukum primer dalam konteks ini meliputi peraturan perundang-undangan yang memiliki kekuatan hukum mengikat dan menjadi dasar

utama dalam penelitian, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Sementara itu, data hukum sekunder diperoleh dari bahan pustaka seperti buku, jurnal ilmiah, media massa, serta dokumen hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian.

Untuk memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang dikaji, peneliti menggunakan teknik pengumpulan data berupa content analysis (analisis isi), yaitu metode penelitian yang bertujuan menarik kesimpulan berdasarkan identifikasi karakteristik tertentu dari sebuah pesan secara objektif dan sistematis. Teknik ini digunakan untuk membangun pemahaman secara komprehensif terhadap realitas hukum berdasarkan kata-kata, struktur, dan konteks dalam sumber data, baik dalam bentuk tulisan maupun media. Analisis ini mencakup pemantauan terhadap konten media seperti surat kabar, jurnal elektronik, dan informasi yang tersedia melalui internet guna mengamati dinamika persoalan hukum yang sedang terjadi. Selanjutnya, data yang telah diperoleh dianalisis dengan metode kualitatif, yakni dengan memfokuskan pada analisis deskriptif untuk mengungkap pandangan atau perilaku yang dapat diamati dan dipelajari secara mendalam. Proses analisis dilakukan secara sistematis, dimulai dari penjelasan yang bersifat umum menuju uraian yang lebih khusus, sehingga dapat menggambarkan permasalahan hukum secara utuh dan menyeluruh dalam konteks yang relevan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian Hukum Terhadap 2 Sertifikat Yang Saling Tumpang Tindih/(Overlapping) Atas 1 Bidang Tanah Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan (UU Adminduk)

Berdasarkan fakta hukum yang terungkap selama proses persidangan, Majelis Hakim menemukan bahwa terdakwa Baso Rahmad secara nyata telah mengambil bagian dalam perbuatan melawan hukum, yakni turut serta melakukan pemalsuan surat yang digunakan untuk kepentingan pribadi maupun pihak lain. Pemalsuan surat tersebut secara substansial melanggar asas kejujuran dan kepercayaan dalam administrasi negara dan dunia usaha. Majelis Hakim mempertimbangkan keterangan para saksi, barang bukti, serta pengakuan terdakwa yang saling bersesuaian, sehingga diperoleh keyakinan bahwa terdakwa secara aktif berperan dalam proses penyusunan dan penggunaan surat yang tidak sah. Peran aktif terdakwa bukan hanya sebagai pelengkap, melainkan sebagai pelaku yang turut menginisiasi dan melegitimasi dokumen palsu.

Dalam proses pembuktian, Majelis mengacu pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), khususnya Pasal 263 ayat (1) dan (2), serta Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP mengenai delik pemalsuan surat dan penyertaan dalam tindak pidana. Penafsiran sistematis terhadap norma-norma tersebut mengarahkan bahwa setiap pihak yang berkontribusi terhadap terjadinya perbuatan pidana, dapat dimintai pertanggungjawaban pidana. Surat yang dipalsukan oleh terdakwa bersama pihak lain digunakan sebagai alat pembenaran administratif terhadap suatu tindakan hukum, sehingga secara langsung menyesatkan instansi atau individu yang menerima dan mempercayai surat tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa perbuatan terdakwa berimplikasi luas dan menimbulkan kerugian hukum serta keraguan atas keabsahan dokumen publik.

Majelis Hakim menilai bahwa terdakwa Baso Rahmad tidak hanya mengetahui keberadaan surat palsu tersebut, melainkan turut serta merancang isi dan bentuk surat sehingga seolah-olah berasal dari otoritas resmi. Ini membuktikan adanya niat jahat (*mens rea*) dalam perbuatan terdakwa yang dilakukan secara sadar dan terencana. Fakta hukum yang ditelaah secara cermat menunjukkan adanya unsur kesengajaan dalam diri terdakwa, sebagaimana tercermin dari keterlibatannya sejak tahap awal pembuatan surat hingga penggunaannya. Perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai kelalaian semata, melainkan sebagai suatu tindakan pidana yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum secara aktif.

Dalam hal ini, Majelis Hakim menekankan pentingnya menegakkan integritas dokumen sebagai instrumen hukum dan sosial yang memerlukan jaminan kebenaran dan otentisitas. Pemalsuan surat, apalagi yang digunakan untuk memperoleh keuntungan atau mempengaruhi keputusan administratif, merupakan pelanggaran serius terhadap ketertiban umum.

Sebagai bagian dari pertimbangan, Majelis juga memperhatikan bahwa perbuatan terdakwa berpotensi menimbulkan preseden buruk di tengah masyarakat, terutama jika tidak diberikan sanksi yang sepadan. Oleh karena itu, hukuman dijatuhkan tidak hanya sebagai pembalasan atas perbuatan melawan hukum, tetapi juga sebagai sarana pencegahan (*deterrent effect*) terhadap tindakan serupa di masa depan.

Dalam menetapkan amar putusan, Majelis mempertimbangkan keadaan yang memberatkan dan meringankan terdakwa. Keadaan yang memberatkan adalah bahwa perbuatan terdakwa merusak kepercayaan masyarakat terhadap keabsahan surat-menyurat resmi. Sementara itu, keadaan yang meringankan adalah bahwa terdakwa bersikap kooperatif selama persidangan dan belum pernah dihukum sebelumnya.

Dengan demikian, Majelis Hakim memutuskan bahwa unsur-unsur dalam Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP telah terpenuhi secara sah dan meyakinkan. Terdakwa terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah turut serta melakukan tindak pidana pemalsuan surat, sesuai dengan rumusan dakwaan penuntut umum.

Adapun isi dari amar putusan menyatakan bahwa terdakwa Baso Rahmad telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana "turut serta melakukan pemalsuan surat." Berdasarkan pembuktian tersebut, terdakwa dijatuhi pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan. Amar putusan tersebut tidak hanya bersifat retributif, tetapi juga edukatif dan preventif. Melalui pidana yang dijatuhkan, diharapkan akan terbentuk kesadaran hukum di tengah masyarakat mengenai pentingnya kejujuran dan keabsahan dalam penyusunan dokumen, serta akibat hukum dari pelanggaran tersebut.

Majelis Hakim juga menyampaikan dalam pertimbangannya bahwa praktik pemalsuan surat merupakan bentuk kejahatan yang dapat merusak sistem hukum dan administrasi negara, khususnya bila dilakukan oleh pihak yang memiliki otoritas atau pengaruh sosial. Oleh karena itu, sanksi pidana menjadi wujud perlindungan terhadap integritas dokumen hukum.

Berdasarkan seluruh fakta dan analisis yuridis yang dikemukakan dalam persidangan, putusan ini dianggap adil dan proporsional terhadap kesalahan terdakwa. Pidana penjara selama 1 tahun 6 bulan tersebut mencerminkan keseimbangan antara asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Dengan keluarnya putusan tersebut, Majelis Hakim menegaskan bahwa perbuatan pemalsuan surat, baik dilakukan secara individu maupun secara bersama-sama, merupakan tindakan yang tidak dapat ditoleransi dalam sistem hukum Indonesia. Hal ini sekaligus memperkuat prinsip bahwa setiap warga negara harus tunduk pada supremasi hukum, dan bahwa kejahatan administrasi bukanlah pelanggaran ringan, melainkan kejahatan serius yang berdampak sistemik.

Dalam ranah hukum pidana, unsur "yang melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan" mencerminkan keterlibatan seseorang dalam suatu tindak pidana, baik sebagai pelaku utama maupun dalam bentuk partisipasi lainnya. Unsur tersebut bersifat kumulatif dan merujuk pada adanya partisipasi aktif dari individu, baik secara langsung maupun tidak langsung. Hal ini menandakan bahwa siapapun yang terlibat dalam proses pelaksanaan tindak pidana, termasuk memberi perintah atau turut dalam pelaksanaan, dapat dikenakan pertanggungjawaban pidana. Dalam perkara tertentu, perbuatan terdakwa kerap kali tidak berdiri sendiri, melainkan berkaitan erat dengan perbuatan pihak lain, yang dalam hal ini menjadi satu rangkaian peristiwa hukum yang menunjukkan keterlibatan lebih dari satu pelaku.

Konsep pelaku (dader) dalam delik materiel menggambarkan seseorang yang tindakannya secara langsung menyebabkan akibat hukum sebagaimana disyaratkan dalam pasal pidana yang dilanggar. Dalam hal ini, terdakwa yang secara aktif melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian, dikualifikasikan sebagai pelaku. Oleh karena itu, apabila kerugian tersebut terbukti terjadi akibat langsung dari perbuatan terdakwa, maka unsur “yang melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan” dianggap telah terpenuhi dan terdakwa dapat dimintai pertanggungjawaban pidana sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Majelis Hakim dalam perkara ini menjatuhkan putusan dengan menyatakan bahwa terdakwa secara sah dan meyakinkan telah melakukan tindak pidana dengan turut serta melakukan pemalsuan surat, khususnya berkaitan dengan kasus sertifikat ganda. Akibat dari tindak pidana ini, terdakwa dijatuhi hukuman pidana penjara selama 1 tahun dan 3 bulan sesuai dengan dakwaan pertama. Keputusan ini mencerminkan adanya penerapan hukum yang tegas terhadap pelaku kejahatan pertanahan, guna memberikan efek jera serta melindungi kepentingan hukum masyarakat yang menjadi korban dari perbuatan tersebut.

Hak atas tanah merupakan hak mutlak bagi pemegang sertifikat, sehingga penting adanya perlindungan dari pemerintah untuk memastikan hak tersebut tidak disalahgunakan atau dirampas oleh pihak lain. Dalam konteks ini, perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 dan diperbarui melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang menjadi dasar hukum pertanahan nasional. Tujuan dari regulasi ini adalah memberikan kepastian hukum bagi masyarakat luas dan menciptakan sistem administrasi pertanahan yang tertib dan adil.

Masyarakat sebagai subjek hukum yang memiliki tanah sangat perlu memahami proses kepemilikan dan prosedur pendaftaran tanah yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemahaman ini tidak hanya penting untuk menghindari sengketa, tetapi juga sebagai bentuk partisipasi aktif warga negara dalam menjamin legalitas dan keabsahan dokumen kepemilikan tanah yang dimiliki. Kurangnya pemahaman terhadap aturan hukum pertanahan sering kali menjadi celah bagi oknum tidak bertanggung jawab untuk melakukan tindakan penipuan, termasuk pembuatan akta tanah palsu.

Agar masyarakat terhindar dari kerugian besar akibat tindak penipuan dan tumpang tindih sertifikat tanah, penting bagi mereka untuk menjalani proses hukum pertanahan secara benar. Hakim dalam perkara ini menggunakan metode penemuan hukum melalui pendekatan interpretasi hukum, terutama interpretasi gramatikal, untuk menafsirkan aturan yang ada secara

tepat. Tujuan dari pendekatan ini adalah menggali maksud sebenarnya dari pembuat undang-undang dan memberikan kejelasan terhadap norma hukum yang kabur atau ambigu.

Interpretasi gramatikal digunakan sebagai metode untuk memahami makna pasal dalam undang-undang dengan cara menguraikan struktur bahasa, susunan kata, dan bunyinya. Hal ini penting karena seringkali terjadi penyimpangan hukum oleh oknum mafia tanah yang menyalahgunakan celah-celah dalam regulasi. Mafia tanah adalah pelaku kejahatan yang melakukan berbagai tindakan ilegal seperti membuat akta jual beli palsu, menggandakan sertifikat tanah, serta melakukan pemerasan terhadap masyarakat. Oleh karena itu, pemahaman hukum pertanahan oleh masyarakat menjadi benteng utama terhadap kejahatan semacam ini.

Kepastian hukum menjadi landasan utama dalam mencegah penyalahgunaan wewenang baik oleh pemerintah maupun pihak lain dalam pengelolaan pertanahan. Kepastian hukum dalam bidang ini mengacu pada pelaksanaan administrasi yang tertib dan penegakan hak atas tanah yang sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam pasal tersebut ditegaskan bahwa pendaftaran tanah memberikan kekuatan bukti hukum kepada pemegang hak, sekaligus memfasilitasi penyediaan informasi tanah kepada pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah.

Akibat hukum dari terjadinya sertifikat ganda sangat merugikan pihak yang memiliki hak asli, baik secara materiil maupun imateriil. Kerugian ini tidak hanya meliputi biaya tinggi dalam mengurus ulang sertifikat, tetapi juga menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap lembaga pemerintah yang mengelola pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan upaya dari semua pihak, khususnya pemerintah dan aparat penegak hukum, untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam proses administrasi pertanahan.

Peran pemerintah dalam melindungi hak atas tanah masyarakat sangat krusial, terutama dalam mencegah terjadinya tindakan mafia tanah. Sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya mengikuti prosedur resmi dalam pendaftaran tanah menjadi kebutuhan mendesak. Masyarakat harus diberdayakan agar tidak mudah tertipu oleh oknum yang memalsukan surat atau dokumen pertanahan, sehingga potensi sengketa tanah akibat dokumen palsu dapat diminimalkan sejak awal.

Pasal 263 ayat (1) KUHP secara eksplisit menjelaskan bahwa siapa pun yang membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan hak, perikatan, atau pembebasan hutang, serta digunakan seolah-olah surat tersebut asli, diancam dengan pidana penjara maksimal enam tahun. Dalam konteks sengketa tanah di Kabupaten Luwu Timur, ketentuan ini digunakan sebagai dasar hukum untuk menjerat pelaku pemalsuan akta tanah. Putusan

pengadilan atas kasus ini mencerminkan penegakan hukum terhadap pelaku yang menyebabkan kerugian kepada korban.

Dalam kasus ini, terdakwa Baso Rahmad terbukti secara sah telah melakukan tindak pidana pemalsuan akta tanah, dan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Malili Nomor 90/Pid.B/2020/PN MII, dijatuhi hukuman pidana sesuai dengan pasal yang dilanggar. Korban berharap keadilan dapat ditegakkan secara objektif dan adil, karena merasa sangat dirugikan oleh tindakan terdakwa. Perkara ini mempertegas pentingnya integritas dalam proses penerbitan dan penggunaan dokumen hukum, khususnya dalam sektor pertanahan.

Penulis berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah bentuk nyata pengayoman terhadap hak asasi manusia, terutama bagi mereka yang dirugikan oleh perbuatan melawan hukum. Perlindungan ini penting agar masyarakat dapat menikmati hak-haknya secara penuh, termasuk hak atas tanah yang dilindungi oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 20 UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh, serta memiliki fungsi sosial yang tidak dapat diabaikan.

Hak milik atas tanah memiliki karakteristik khusus, antara lain dapat diwariskan, penggunaannya tidak terbatas sepanjang tidak melanggar hukum, dan dapat dijadikan dasar pemberian hak atas tanah lainnya kepada pihak lain. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi cacat hukum dalam penerbitan sertifikat karena adanya faktor internal dan eksternal. Faktor internal mencakup kelalaian aparat, penyalahgunaan wewenang, dan ketidaktepatan dalam menerbitkan dokumen. Sedangkan faktor eksternal mencakup minimnya pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan dan tingginya permintaan tanah yang tidak sebanding dengan ketersediaan.

Oleh karena itu, edukasi kepada masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah menjadi hal yang sangat penting untuk mencegah terjadinya penyimpangan dan penipuan. Pemerintah juga perlu memperkuat pengawasan terhadap lembaga yang menangani pertanahan serta mengambil langkah tegas terhadap oknum mafia tanah. Kepastian hukum yang kuat dan pengawasan yang ketat merupakan prasyarat utama untuk menciptakan keadilan dan perlindungan terhadap hak milik atas tanah bagi seluruh warga negara.

Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Yang Terjadi Tumpang Tindih

Hak kepemilikan atas tanah di Indonesia secara yuridis dikenal dengan istilah “hak milik”, yang merupakan salah satu bentuk dari hak kebendaan. Dalam ranah hukum perdata, hak kebendaan dipahami sebagai hak yang memberikan kekuasaan langsung kepada subjek hukum atas suatu benda, dan hak ini dapat dipertahankan terhadap siapa pun. Sifat hak kebendaan membedakannya dari hak-hak lain karena memberikan kenikmatan langsung

kepada pemiliknya, bukan semata-mata sebagai jaminan sebagaimana terdapat pada hak gadai atau hipotek. Dalam konteks ini, hak milik atas tanah termasuk dalam kategori hak yang bersifat penuh dan eksklusif, memberikan kewenangan kepada pemilik untuk menggunakan, menikmati, dan mengalihkan tanah tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan hak orang lain.

Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda secara lebih leluasa dan untuk melakukan tindakan terhadap benda tersebut secara bebas sepenuhnya. Namun demikian, kebebasan ini dibatasi oleh ketentuan undang-undang, kepentingan umum, serta hak-hak pihak ketiga. Dengan kata lain, hak milik atas tanah memberikan wewenang yang luas, tetapi bukanlah hak yang bersifat mutlak tanpa batas. Negara masih memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan hak milik demi kepentingan umum, sepanjang disertai dengan mekanisme ganti rugi yang layak dan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam sistem hukum agraria nasional, yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak milik atas tanah bersifat turun-temurun, tetap, dan paling kuat. Artinya, hak ini dapat diwariskan kepada ahli waris pemilik tanah sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hukum yang sah. Hak milik tidak hanya memberikan kekuasaan atas tanah, tetapi juga hak untuk memanfaatkan dan mengambil hasil dari tanah tersebut. Oleh karena itu, hak milik memiliki kedudukan yang strategis dalam sistem pertanahan di Indonesia dan merupakan bentuk penguasaan atas tanah yang paling sempurna.

Secara umum, hak atas tanah terbagi ke dalam dua kategori besar, yakni hak-hak yang bersifat tetap dan hak-hak yang bersifat sementara. Hak tetap meliputi hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan berbagai hak lainnya yang sejenis. Sementara itu, hak sementara mencakup hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa atas tanah pertanian. Klasifikasi ini penting karena menentukan sifat penggunaan tanah serta jangka waktu penguasaan atau pemanfaatan yang diberikan kepada pemegang hak.

Terkait subjek hukum yang berwenang untuk memiliki atau menguasai hak atas tanah, UUPA mengatur bahwa hak atas tanah dapat dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum. Untuk perseorangan, subjek hukum mencakup warga negara Indonesia baik individu maupun kelompok. Orang asing yang berdomisili di Indonesia juga dapat menguasai tanah dalam batas tertentu. Sementara itu, badan hukum yang memenuhi ketentuan hukum Indonesia, baik publik seperti departemen dan pemerintah daerah, maupun privat seperti perseroan terbatas dan

yayasan, juga dapat menjadi pemegang hak atas tanah, selama didirikan dan berkedudukan di Indonesia.

Subjek hukum yang memiliki hak atas tanah juga dibebani dengan kewajiban hukum tertentu. Secara umum, pemegang hak harus mempergunakan tanah sesuai peruntukannya dengan memperhatikan fungsi sosial, kelestarian lingkungan, dan ketentuan landreform. Pemilik juga berkewajiban untuk mendaftarkan setiap perubahan atas tanah seperti peralihan, pemecahan, atau penggabungan, serta setiap pembebanan hak lainnya. Dalam aspek khusus, pemanfaatan tanah juga harus disesuaikan dengan jenis dan sifat hak yang dimiliki, seperti perbedaan perlakuan terhadap hak milik dan hak guna usaha.

Salah satu permasalahan hukum yang krusial dalam pertanahan adalah keberadaan sertifikat ganda (*overlapping*), yaitu kondisi ketika terdapat dua atau lebih sertifikat yang menguraikan bidang tanah yang sama namun dengan data yang berbeda. Kondisi ini dapat muncul dalam beberapa bentuk: pertama, keduanya asli tetapi salah satu bersumber dari proses pendaftaran ulang yang tidak sah; kedua, salah satunya merupakan sertifikat palsu karena tidak memiliki salinan arsip di kantor pertanahan; ketiga, salah satu merupakan pecahan atau bagian dari sertifikat lain; dan keempat, sertifikat yang tumpang tindih sebagian dengan sertifikat lainnya.

Kemunculan sertifikat ganda dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik administratif maupun kesengajaan. Salah satu penyebabnya adalah tidak adanya basis data yang akurat mengenai bidang tanah terdaftar maupun belum terdaftar. Ketidakterpaduan peta dan catatan tanah menyebabkan Kantor Pertanahan sulit mengidentifikasi status tanah secara menyeluruh. Selain itu, terdapat pula praktik pengajuan pendaftaran ulang secara sengaja oleh pemilik tanah untuk menghindari proses peralihan hak yang dinilai lebih rumit. Kelalaian aparat pertanahan dan praktik curang oleh oknum tertentu turut memperparah terjadinya konflik agraria akibat duplikasi dokumen pertanahan.

Fenomena sertifikat ganda ini seringkali juga diperparah oleh kelemahan dalam pelaksanaan administrasi pertanahan di tingkat desa maupun kabupaten. Kurangnya akurasi dalam pengumpulan data oleh panitia adjudikasi dan minimnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur pendaftaran tanah kerap dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Oknum aparat desa maupun petugas pertanahan dapat melakukan manipulasi data untuk kepentingan pribadi, sehingga menimbulkan kerugian bagi masyarakat yang beritikad baik dalam memperoleh hak atas tanahnya secara sah.

Dalam merespons tantangan tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mengembangkan sistem sertifikat elektronik atau sertifikat-el sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021. Sertifikat elektronik ini diterbitkan melalui sistem digital dan menyimpan seluruh data pertanahan secara elektronik. Pemegang hak akan diberikan akses digital terhadap data tanah mereka, sehingga proses pengurusan menjadi lebih cepat dan transparan. Meskipun demikian, implementasi sistem digital ini tetap memerlukan pengawasan ketat dan jaminan keamanan siber, agar tidak menjadi celah baru dalam terjadinya manipulasi data yang dapat membahayakan kepastian hukum dan perlindungan hak milik atas tanah.

Dalam era globalisasi, tanah memegang peranan yang semakin vital, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai objek strategis dalam kegiatan bisnis dan investasi. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah, muncul pula tuntutan yang tinggi terhadap adanya kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum ini tidak hanya menjadi kebutuhan praktis, tetapi juga menjadi fondasi yang penting dalam mendukung terciptanya iklim investasi yang sehat dan perlindungan terhadap hak kepemilikan. Untuk itu, diperlukan sistem hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas, serta dijalankan secara konsisten berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Kepastian hukum dalam pertanahan bukan sekadar slogan normatif, melainkan merupakan jaminan nyata bagi pemilik hak agar tanah yang dimilikinya tidak diganggu gugat oleh pihak lain secara sewenang-wenang.

Konstitusi Indonesia secara eksplisit memberikan dasar normatif terkait perlindungan hak atas tanah. Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Dalam konteks pertanahan, amanat konstitusi ini diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, salah satu tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Pendaftaran tanah ini berlaku baik untuk perolehan hak yang berasal dari permohonan hak pertama kali, maupun untuk hak yang diperoleh melalui perbuatan hukum, seperti jual beli yang dilaksanakan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Sebagai bukti hukum, negara menerbitkan sertifikat hak atas tanah kepada pemegang hak yang sah.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia dikenal dengan istilah *rechts kadaster*, yaitu sistem yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum mengenai subjek, objek, dan status hak atas tanah. Hal ini berbeda dengan *fiscal kadaster*, yaitu sistem pendaftaran yang hanya dimaksudkan untuk keperluan perpajakan. *Rechts kadaster* menghasilkan sertifikat

sebagai tanda bukti hak yang kuat, sementara fiscal kadaster hanya menghasilkan dokumen perpajakan seperti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). Sertifikat hak atas tanah yang dihasilkan dari proses pendaftaran ini memberikan posisi hukum yang lebih kuat kepada pemegangnya dan menjadi dasar dalam menyelesaikan berbagai sengketa pertanahan. Oleh karena itu, sistem pendaftaran tanah memiliki fungsi strategis dalam menyeimbangkan antara hak individual dan kepentingan negara serta masyarakat secara luas.

Pendaftaran tanah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti PP Nomor 10 Tahun 1961. Peraturan ini merupakan implementasi dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Kekuatan hukum dari sertifikat tanah tidak hanya bersandar pada proses administrasi, melainkan juga pada landasan normatif yang kuat. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menegaskan bahwa sertifikat yang diterbitkan merupakan alat pembuktian yang kuat atas hak atas tanah. Namun demikian, karena sistem hukum pertanahan Indonesia menganut sistem negatif yang mengandung unsur positif, sertifikat masih dapat digugurkan apabila terdapat bukti hukum yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut diterbitkan secara tidak sah.

Dalam praktiknya, realisasi dari kepastian hukum di bidang pertanahan tidak selalu berjalan ideal. Masih banyak ditemukan penyimpangan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, seperti kasus sertifikat ganda yang terjadi akibat adanya kecurangan dari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab, baik dari pejabat pembuat akta tanah maupun oknum di instansi terkait. Salah satu contoh konkret dapat ditemukan dalam kasus di Kabupaten Luwu Timur, di mana terjadi penerbitan lebih dari satu sertifikat atas objek tanah yang sama. Keberadaan sertifikat ganda ini merugikan pihak pembeli yang beritikad baik dan menciptakan ketidakpastian hukum yang meresahkan. Oleh sebab itu, penting bagi pemerintah untuk meningkatkan integritas sistem pendaftaran tanah, memperbaiki tata kelola administrasi pertanahan, dan memperkuat mekanisme pengawasan agar kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan nasional tetap terjaga.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan dalam Bab I serta analisis hukum yang dilakukan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Malili Nomor 90/Pid.B/2020/PN MII, dapat disimpulkan bahwa sengketa pertanahan akibat terbitnya dua sertifikat yang saling tumpang tindih atas satu bidang tanah merupakan hasil dari tindakan pidana yang disengaja oleh salah satu pihak. Dalam putusan tersebut, terdakwa dinyatakan terbukti secara sah dan

meyakinkan bersalah telah turut serta melakukan pemalsuan surat, sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP. Pertimbangan hukum hakim menunjukkan bahwa perbuatan terdakwa dilakukan secara sadar dan sistematis, yang tidak hanya merugikan pemilik hak atas tanah yang sah, tetapi juga menciptakan kekacauan administrasi pertanahan yang menyebabkan konflik agraria. Tindakan pemalsuan tersebut bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum pertanahan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 serta melanggar ketentuan konstitusional dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Oleh karenanya, terdakwa dijatuhi hukuman sesuai dengan hukum pidana yang berlaku sebagai bentuk penegakan hukum terhadap pelanggaran serius dalam sistem administrasi pertanahan nasional.

Selain penegakan hukum terhadap pelaku, perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang dirugikan juga menjadi fokus penting. Salah satu mekanisme perlindungan hukum yang krusial adalah pendaftaran tanah sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah berfungsi untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemilik sah, terutama bagi pihak yang memperoleh hak melalui prosedur yang benar dan terdaftar sebagai pemegang hak pertama. Sertifikat tanah yang diterbitkan sebagai hasil dari proses tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang sah atas data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya. Dengan demikian, pihak yang dirugikan dalam kasus sertifikat ganda dapat memperoleh jaminan hukum dan perlindungan terhadap haknya, serta dapat menghindari kemungkinan kerugian di masa depan akibat tumpang tindih kepemilikan tanah.

DAFTAR REFERENSI

- Adisubrata, P. K., & Poerwadarminta, W. J. S. (1960). *Kamus Latin Indonesia*. Semarang: Yayasan Kanisius.
- Ali, A. C. (2002). *Hukum pertanahan: Pemberian hak atas tanah negara, sertipikat dan permasalahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Badan Pertanahan Nasional. (2007). *Reforma agraria: Mandat politik, konstitusi, dan hukum dalam rangka mewujudkan “tanah untuk keadilan dan kesejahteraan rakyat”*. Jakarta: BPN.
- Butt, P. (1996). *Land law* (3rd ed.). New South Wales: The Law Book Company Limited.
- Chandra, S. (2005). *Sertifikat kepemilikan hak atas tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Chazawi, A. (2001). *Kejahatan terhadap harta benda*. Bandung: Mandar Maju.

- Chazawi, A., & Feirdian, A. (2014). *Tindak pidana pemalsuan: Tindak pidana yang menyerang kepentingan hukum terhadap kepercayaan masyarakat mengenai kebenaran isi tulisan dan berita yang disampaikan*. Jakarta: Putra Utama Offset.
- Fitriyani, D. N. (2014). *Perlindungan hukum bagi sertifikat ganda (Studi kasus putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-Sel)* [Tesis, Universitas Gadjah Mada].
- Gultom, L., Kalo, S., Mulyadi, M., & Ekaputra, M. (2021). Criminal liability against children as offenders of narcotics abuse based on the decision of the Tebing Tinggi District Court No. 21/Pid.Sus-Anak/2018/PN.TBT. *Rechtsstaat Nieuwius Law Journal*, 3(1), 55–78.
- Hardiyanto, A. (1998). *Agenda land reform di Indonesia sekarang*. Bandung: KPA & INPI–Pact.
- Harsono, B. (1999). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2003). *Hukum agraria Indonesia (Sejarah pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, A. S. (1985). *Program redistribusi tanah di Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- Ismaya, S. (2011). *Pengantar hukum agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Kansil, C. S. T. (1986). *Pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Lamintang, P. A. F., & Lamintang, T. (2013). *Delik-delik khusus kejahatan membahayakan kepercayaan umum terhadap surat, alat pembayaran, alat bukti, dan peradilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mahfud, M. (2001). *Politik hukum di Indonesia*. Jakarta: LP3ES.
- Mansur, D. M. A., & Gultom, E. (2007). *Urgensi perlindungan korban kejahatan: Antara norma dan realita*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Manulang, R. (2011). *Segala hal tentang tanah, rumah, dan perizinannya*. Jakarta: Buku Pintar.
- Mertokusumo, S. (1993). *Bab-bab tentang penemuan hukum*. Yogyakarta: Citra Aditya Bakti.
- Mertokusumo, S. (2005). *Mengenal hukum*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Moeljatno. (2008). *Asas-asas hukum pidana*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Musaddik, M., Asriwati, A., & Nur'aini, N. (2023). Analisis faktor yang memengaruhi kualitas hidup lansia penderita hipertensi di wilayah Puskesmas Tangan-Tangan Kabupaten Aceh Barat Daya. *Journal of Educational Innovation and Public Health*, 2(1). <https://doi.org/10.55606/innovation.v2i1.2144>
- Nurhasanah, A., Nurdahlia, N., Hartini, T., & Maryam, R. S. (2022). Edukasi multi media interaktif dan pendampingan keluarga meningkatkan kemampuan keluarga dalam deteksi dini risiko jatuh pada lansia. *Prosiding Semnas Hilirisasi Hasil Penelitian dan Pengabdian Masyarakat Tahun 2022*. <https://www.poltekkesjakarta3.ac.id/ejurnalnew/index.php/ProsidingSEMNAS2022/article/view/1131>
- Parlindungan, A. P. (1991). *Komentar atas UUPA*. Bandung: Mandar Maju.

- Ridwan, J., & Sodik, A. (2016). *Hukum tata ruang*. Bandung: Nuansa.
- Riezyad, M. (2013). Skripsi tentang tinjauan yuridis terhadap delik pemalsuan sertipikat tanah. Makassar: Universitas Hasanuddin.
- Samudra, T. (2004). *Hukum pembuktian dalam acara perdata*. Bandung: Alumni.
- Sitorus, F. M. T. (2002). *Lingkup agraria dalam menuju keadilan agraria: 70 tahun*. [Penerbit tidak diketahui]
- Soeisilo, R. (1985). *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) serta komentar-komentarnya lengkap pasal demi pasal* (Cet. ke-8). Bogor: Politeia.
- Sujarwata. (2013). *Pengendali motor servo berbasis mikrokontroler Basic Stamp 2sx untuk mengembangkan sistem robotika*. Semarang: Universitas Negeri Semarang.
- Wiradi, G. (2001, 4 Mei). Masalah pembaruan agraria: Dampak land reform terhadap perekonomian negara. Makalah disampaikan dalam rangkaian diskusi peringatan “Satu Abad Bung Karno,” Bogor.