

## Penerapan Asas Aman dalam Proses Pendaftaran Tanah untuk Mencegah Penerbitan Sertifikat Ganda

**Devina Herdiani \***, Frency Siska

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

devinana27@gmail.com, Frency08siska81@gmail.com

**Abstract.** Land as an important asset in social and economic life is often the object of legal disputes in Indonesia. One of the problems that often arises is the issuance of multiple certificates, which threatens the legal certainty of land owners. This research examines the application of the principle of security in the land registration process. The background of this research is the rise of double certificate cases that cause legal uncertainty and harm legitimate land rights holders. The purpose of the research is to analyze the application of the safe principle by the National Land Agency (BPN) in preventing the issuance of double certificates. The research method used is normative juridical with statutory approach and case approach. The data used is secondary data obtained through literature study. Data analysis is done qualitatively. The results showed that the application of the principle of security in the process of land registration by the BPN has not been optimal, especially in terms of verification of physical and juridical land data. This can be seen from the issuance of multiple certificates that cause land disputes.

**Keywords:** *Secure Principle, Land Registration, Dual Certificates.*

**Abstrak.** Tanah sebagai aset penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi sering kali menjadi objek sengketa hukum di Indonesia. Salah satu permasalahan yang kerap muncul adalah penerbitan sertifikat ganda, yang mengancam kepastian hukum pemilik tanah. Penelitian ini mengkaji penerapan asas aman dalam proses pendaftaran tanah. Latar belakang penelitian ini adalah maraknya kasus sertifikat ganda yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan pemegang hak atas tanah yang sah. Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis penerapan asas aman oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam mencegah terbitnya sertifikat ganda. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Analisis data dilakukan secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan asas aman dalam proses pendaftaran tanah oleh BPN belum optimal, terutama dalam hal verifikasi data fisik dan yuridis tanah. Hal ini terlihat dari masih terbitnya sertifikat ganda yang menimbulkan sengketa pertanahan.

**Kata Kunci:** *Asas Aman, Pendaftaran Tanah, Sertifikat Ganda.*

## A. Pendahuluan

Sebagai negara agraris dengan populasi yang terus berkembang, tanah di Indonesia memiliki peran yang penting, baik untuk kepentingan individu, kelompok, maupun negara. Keberadaan tanah bukan hanya sebagai suatu kebutuhan atas tempat tinggal saja akan tetapi merupakan faktor pendukung tumbuh kembang segala aspek kehidupan manusia baik ekonomi, sosial, politik maupun budaya. Meningkatnya permintaan terhadap tanah, maka persoalan hukum terkait pertanahan juga menjadi semakin kompleks.

Dalam konteks hukum agraria, negara memiliki kewajiban untuk mengelola dan mengatur tanah agar dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi rakyat. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang secara garis besar menyebutkan bahwa tanah yang merupakan bagian bumi itu, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Berkaitan dengan wewenang negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (2) huruf a dan b UUPA wewenang ini diantaranya mencakup penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga telah dinyatakan bahwa pada dasarnya pendaftaran tanah diadakan dengan tujuan untuk membuktikan bahwa seseorang tersebut itulah yang berhak atas suatu bidang tanah tersebut.

Dalam rangka melakukan pendaftaran tanah, terdapat beberapa asas pendaftaran tanah yang tercantum dalam Pasal 2 PP No. 24/1997, yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka. Khususnya berkaitan dengan asas aman, asas ini menekankan perlunya proses yang teliti dan cermat agar pendaftaran tanah dapat memberikan jaminan kepastian hukum sehingga terlindunginya hak-hak individu dan mencegah sengketa. Asas aman melindungi pemegang sertifikat hak atas tanah karena pendaftaran tanah dilakukan dengan hati-hati sehingga sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh negara tidak menjadi sertifikat hak atas tanah yang bermasalah, yang pada akhirnya akan memberikan kepastian hukum kepada pemegang sertifikat hak atas tanah.

Bahwasannya realita yang ada di masyarakat pada saat ini, tidak jarang terjadi adanya penerbitan sertifikat lebih dari satu pada bidang tanah yang sama, yang dikenal juga dengan sertifikat ganda. Kasus sertifikat ganda ini sering kali menjadi sumber sengketa pertanahan yang kompleks, menimbulkan ketidakpastian hukum, serta merugikan pihak-pihak yang terlibat. Salah satu kasusnya yaitu Putusan Nomor 103/G/2016/PTUN-BDG, Hj. Sutiah dan pihak lainnya menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung terkait penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4298/Ancol atas nama Uswatun Hasanah yang diterbitkan pada 4 September 2015. Sertifikat tersebut dinilai tumpang tindih dengan SHM No. 1490/Ancol milik penggugat yang telah terbit pada 5 Februari 1986. Penggugat mengklaim bahwa sertifikat baru ini dikeluarkan tanpa verifikasi menyeluruh terhadap daftar buku tanah, sehingga menyalahi prosedur yang berlaku. Hakim memutuskan sertifikat hak milik atas nama Uswatun Hasanah tersebut batal demi hukum.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalahnya yaitu terkait bagaimana penerapan asas aman dalam proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna mencegah penerbitan sertifikat ganda. Sehingga, tujuan penelitiannya yaitu untuk mengetahui penerapan asas aman dalam proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna mencegah penerbitan sertifikat ganda.

## B. Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode penelitian deskriptif analitis untuk menganalisis penerapan asas aman dalam proses pendaftaran tanah dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah yang dibatalkan karena adanya sertifikat ganda. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, yang menelaah peraturan perundang-undangan serta kasus-kasus yang relevan. Data yang digunakan adalah data sekunder yang dikumpulkan melalui studi pustaka dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, seperti undang-undang, peraturan pemerintah, buku, jurnal, dan putusan pengadilan. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, yang mengutamakan interpretasi terhadap data hukum untuk memberikan gambaran mendalam mengenai fenomena hukum yang terjadi di masyarakat.

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Tanah diakui sebagai salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Dalam konteks ini, tanah berfungsi sebagai kebutuhan pokok yang digunakan untuk tempat tinggal, pertanian, dan kegiatan ekonomi lainnya. Keberadaan tanah tidak hanya berperan sebagai aset sosial, tetapi juga sebagai aset modal yang mendukung pembangunan dan menjadi objek perdagangan serta spekulasi. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa hak menguasai negara memberikan kewenangan untuk menentukan berbagai hak atas permukaan bumi. Selain itu, Pasal 1 Angka 2 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24/1997 mendefinisikan bidang tanah sebagai bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang dengan batas tertentu. Hukum tanah mencakup semua peraturan baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah serta hubungan hukum yang konkret.

Hak menguasai negara diatur oleh Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Hak ini memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk mengatur penggunaan dan pemeliharaan sumber daya alam demi kepentingan masyarakat. Dalam perspektif UUPA, hak menguasai negara mencakup seluruh tanah di Indonesia, baik yang sudah atau belum dihaki oleh individu atau badan hukum. Hak atas tanah merupakan hak penguasaan yang mencakup serangkaian wewenang dan kewajiban bagi pemegangnya. Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) UUPA, terdapat beberapa jenis hak atas tanah, termasuk hak milik yang merupakan hak terkuat dan terpenuh. Hak guna usaha dan hak guna bangunan juga diatur dengan ketentuan khusus mengenai jangka waktu dan jenis usaha yang dapat dilakukan. Selain itu, hak pakai memberikan wewenang untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau milik orang lain.

Pendaftaran tanah adalah proses penting dalam memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. Menurut PP No. 24/1997, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus untuk mengumpulkan dan memelihara data fisik serta yuridis mengenai bidang-bidang tanah. Tujuan utama dari pendaftaran ini adalah untuk memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar mereka dapat membuktikan kepemilikan mereka secara sah. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran. Pendaftaran untuk pertama kali dilakukan terhadap objek tanah yang belum terdaftar sebelumnya, sedangkan pemeliharaan data dilakukan untuk menyesuaikan informasi dengan perubahan yang terjadi. Pendaftaran dapat dilakukan secara sistematis atau sporadis, tergantung pada kebutuhan dan permintaan pihak-pihak terkait.

Asas-asas pendaftaran tanah mencakup asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Asas aman menekankan pentingnya ketelitian dalam pelaksanaan pendaftaran agar hasilnya memberikan jaminan kepastian hukum. Sistem pendaftaran juga dibedakan menjadi sistem positif dan negatif; sistem positif menjamin keabsahan sertifikat sebagai bukti kepemilikan sah, sementara sistem negatif menganggap informasi dalam sertifikat benar hingga terbukti sebaliknya.

Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai dokumen resmi yang diterbitkan oleh BPN dan merupakan bukti sah kepemilikan suatu bidang tanah. Sertifikat ini memuat data fisik dan yuridis yang diperlukan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegangnya. Dalam hal sengketa muncul, sertifikat menjadi alat pembuktian utama di pengadilan. Namun demikian, terdapat masalah serius seperti terbitnya sertifikat ganda atau tumpang tindih sertifikat yang dapat menyebabkan sengketa kepemilikan. Sertifikat ganda muncul akibat kesalahan dalam proses pengukuran atau administrasi sehingga satu bidang tanah dapat memiliki lebih dari satu sertifikat dengan data berbeda. Hal ini mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Akibat dari terbitnya sertifikat ganda sangat merugikan pihak-pihak terkait karena dapat menyebabkan kerugian finansial serta kesulitan dalam melakukan transaksi jual beli atau pemanfaatan tanah. Keberadaan sertifikat ganda juga dapat merusak kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah yang dikelola oleh BPN. Secara keseluruhan, asas aman dalam pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui proses pendaftaran yang teliti dan cermat. Dengan adanya asas ini, diharapkan akan tercipta sistem pertanahan yang transparan dan akuntabel sehingga sengketa kepemilikan dapat diminimalisir serta perlindungan terhadap hak-hak individu dapat terjamin secara efektif.

Dalam konteks pendaftaran tanah di Indonesia, terdapat sejumlah tantangan yang dihadapi, terutama terkait dengan penerbitan sertifikat ganda. Berdasarkan data dari Badan Pertanahan Nasional

(BPN) Kota Bandung, tercatat 60 kasus sertifikat hak milik ganda pada tahun 2020 dan meningkat menjadi 107 kasus pada tahun 2021. Kasus-kasus ini sering kali melibatkan sengketa antara pemilik tanah yang sah dan pihak lain yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Sebagai contoh, dalam Putusan Nomor 103/G/2016/PTUN-BDG, penggugat yang memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1490/Ancol mengalami tumpang tindih sertifikat dengan SHM No. 4298/Ancol yang diterbitkan untuk pihak lain. Proses hukum dalam kasus ini melibatkan beberapa tingkatan pengadilan, di mana pengadilan tingkat pertama mengabulkan gugatan penggugat dan menyatakan batalnya sertifikat yang diterbitkan untuk pihak tergugat.

Proses pendaftaran tanah di BPN melibatkan beberapa tahapan mulai dari permohonan hingga penerbitan sertifikat. Dalam tahap permohonan, pemohon harus memenuhi syarat dokumen yang diperlukan, dan petugas loket akan memeriksa kelengkapan berkas tersebut. Setelah itu, tahap validasi dilakukan untuk memastikan kesesuaian antara data fisik dan yuridis tanah. Namun, dalam praktiknya, terdapat banyak faktor yang menyebabkan terjadinya kesalahan dalam pendaftaran, termasuk ketidakcermatan dalam pengukuran dan tidak melibatkan pihak-pihak terkait dalam proses pengukuran batas tanah. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Penerapan asas aman dalam pendaftaran tanah sangat penting untuk mencegah terjadinya masalah hukum di masa depan. Asas ini mengharuskan setiap langkah dalam proses pendaftaran dilakukan dengan cermat dan teliti. Sayangnya, dalam beberapa kasus, seperti Putusan Nomor 103/G/2016/PTUN-BDG, penerapan asas aman juga tidak terlaksana dengan baik, sehingga menyebabkan penerbitan sertifikat ganda. Tindakan BPN yang tidak cermat dalam menerbitkan sertifikat baru tanpa memverifikasi data pemilik sebelumnya menjadi salah satu penyebab utama terjadinya tumpang tindih kepemilikan.

Dampak dari penerbitan sertifikat ganda sangat signifikan, menciptakan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sertifikat seharusnya menjadi alat bukti kepemilikan yang kuat, namun ketika terjadi tumpang tindih sertifikat, hal ini menciptakan kebingungan mengenai status hukum tanah tersebut. Para pemegang hak atas tanah sering kali mengalami kesulitan dalam melakukan transaksi atau mendapatkan kredit dengan menggunakan tanah sebagai jaminan. Apabila terjadi kesalahan administrasi atau cacat hukum pada sertifikat ganda, BPN harus melakukan pembatalan terhadap salah satu sertifikat berdasarkan kekuatan hukum dan keabsahan data. Pembatalan sertifikat oleh pengadilan memiliki dampak besar terhadap status hukum tanah tersebut. Sesuai dengan wawancara di BPN, dampak terhadap sertifikat yang sudah dibatalkan oleh pengadilan yaitu sudah tidak lagi memiliki kekuatan hukum, yang berarti bahwa sertifikat tersebut sudah kehilangan legitimasinya sebagai bukti kepemilikan yang sah atas suatu bidang tanah. Dengan kata lain, sertifikat tersebut sudah tidak lagi diakui sebagai alat bukti yang sah terhadap kepemilikan suatu tanah serta sudah tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan transaksi seperti jual-beli. Hal ini berarti bahwa hubungan hukum antara individu dan objek tanah tersebut terputus, mengembalikan status tanah ke kondisi sebelum penerbitan sertifikat bermasalah.

Bahwa menurut wawancara di BPN, pembatalan sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai tindak lanjut dari putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Yang mana pembatalan dilakukan oleh BPN, baik dikarenakan cacat administrasi maupun putusan pengadilan. Apabila putusan pengadilan sudah berkekuatan hukum tetap, maka BPN hanya melaksanakan sesuai dengan amar putusan yang diperintahkan oleh pengadilan. Dengan kata lain, BPN hanya melaksanakan kewajibannya untuk membatalkan suatu sertifikat dikarenakan memang adanya suatu kesalahan yang harus diperbaiki.

Penerapan asas aman dalam proses pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan aspek penting untuk mencegah penerbitan sertifikat ganda. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah mencakup serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara teratur untuk memastikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Asas aman harus dilaksanakan dengan teliti dan cermat agar hasil pendaftaran memberikan jaminan hukum, serta mencegah sengketa di masa depan. Adapun suatu asas aman terpenuhi apabila seseorang tersebut sudah mempunyai atau memiliki rasa aman dalam suatu kepemilikan atau penguasaan terhadap tanahnya tersebut sehingga dapat memanfaatkan tanahnya dengan bebas tanpa mendapat gangguan dari pihak manapun.

Dengan demikian, penerapan asas aman mengharuskan pihak Kantor Pertanahan atau BPN bersifat aktif dalam meneliti kebenaran terkait dengan data fisik dan data yuridis objek tanah yang

akan didaftarkan. Pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan asas aman memiliki suatu akibat yaitu terjaminnya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Yang mana, sertifikat yang diterbitkan akan menjadi alat pembuktian yang sah dan kuat dalam perbuatan hukum, sehingga akan mengurangi risiko sengketa kepemilikan di masa yang akan datang. Bahwa dengan terjaminnya kepastian hukum tersebut, maka akan memberikan suatu perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, apabila adanya klaim dari pihak lain. Sehingga akan menciptakan rasa aman dan nyaman bagi pemegang hak atas tanah.

Adapun untuk mendapatkan data fisik yang valid, maka harus terpenuhinya keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah yang didaftar. Sedangkan untuk mendapatkan data yuridis yang valid, maka harus terpenuhinya keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang hak dan pihak lain serta beban-beban lain yang membaninya. Dalam memenuhi data yuridis, BPN harus cermat dalam meneliti riwayat kepemilikan tanah dan memastikan keabsahan dokumen yang mendukung. Pembuktian hak baru dan lama harus dilakukan melalui dokumen sah seperti akta, bukti pajak, atau keterangan saksi. Aspek administratif juga penting dalam pendaftaran tanah, termasuk pencatatan data pada berbagai daftar dan peta.

Setelah memenuhi semua data fisik dan yuridis, penerbitan sertifikat harus dilakukan dengan prosedur yang ketat untuk memastikan sah dan tidak cacat hukum. Sertifikat hak atas tanah memberikan jaminan kepastian hukum mengenai status hak, subyek hak, dan obyek hak. Namun, terdapat kasus-kasus di mana proses pendaftaran tidak dijalankan dengan baik, seperti dalam Putusan Nomor 103/G/2016/PTUN.BDG dan Putusan Nomor 78/G/2021/PTUN.MDN. Dalam kedua kasus tersebut, terdapat cacat administrasi yang menyebabkan tumpang tindih sertifikat.

Bahwa dalam Putusan Nomor 103/G/2016/PTUN.BDG dan Putusan Nomor 78/G/2021/PTUN.MDN proses pelaksanaan pendaftaran tanah tidak dijalankan secara baik dan benar, sehingga mengakibatkan sengketa tumpang tindih sertifikat atau overlap. Hal tersebut terlihat dari adanya cacat administrasi dalam penetapan batas serta pengukuran objek bidang tanah. Bahwa kegiatan pengukuran yang dilakukan oleh BPN tidak menghadirkan dan melibatkan tetangga atau pemilik sertifikat yang berbatasan. Bahwa kedua kasus tersebut dikatakan tidak melaksanakan proses pendaftaran tanah dengan baik, dikarenakan tidak dilakukan verifikasi yang memadai untuk menghindari tumpang tindih tanah, kurangnya pemeriksaan terhadap dokumen kepemilikan sebelumnya, cacat prosedural dalam menerbitkan sertifikat yang tidak sesuai dengan asas pemerintahan yang baik. Oleh karena itu, kedua kasus tersebut terdapat pelanggaran terhadap prosedur pendaftaran yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, serta adanya tumpang tindih kepemilikan tanah yang pada akhirnya menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berhak.

Bahwa kedua kasus tersebut juga menegaskan bahwa BPN dalam melaksanakan pendaftaran tanah tidak menerapkan asas aman secara baik, yang mana hal tersebut dilihat dari pihak penggugat menyatakan bahwa tanah miliknya tumpah tindih dengan sertifikat yang diterbitkan oleh BPN. Penggugat dirugikan karena sebagian tanahnya yang sah tercatat dalam sertifikat yang diterbitkan atas nama orang lain. Sehingga, hal ini menunjukkan bahwa asas aman tidak diterapkan dengan baik oleh Kantor Pertanahan, karena seharusnya prosedur pendaftaran tanah harus memastikan bahwa tidak ada tumpang tindih yang dapat merugikan pemilik tanah yang sah. Proses pendaftaran tanah menekankan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan dengan cermat, teliti, dan berkesinambungan untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Tujuan utamanya adalah agar pemilik tanah merasa aman dan dapat memanfaatkan tanahnya tanpa gangguan hukum. Namun, dalam kedua kasus tersebut, penerapan asas aman ternyata tidak dilaksanakan dengan benar, yang mengarah pada ketidakpastian hukum dan kerugian bagi pemegang hak. Adapun dalam kedua kasus tersebut, BPN tidak melibatkan pemilik tanah yang berbatasan langsung dalam proses pengukuran tanah. Bahwa tidak adanya kehadiran atau persetujuan dari pihak yang berbatasan, maka data fisik yang tercatat menjadi tidak sepenuhnya akurat, yang kemudian pada akhirnya dapat menyebabkan sengketa di kemudian hari. Sehingga, dalam kedua kasus tersebut, penerbitan sertifikat menjadi cacat administrasi, dikarenakan sertifikat diterbitkan tidak sesuai dengan prosedur yang seharusnya terhadap status hukum dan batas tanah yang sebenarnya, yang kemudian mengakibatkan tumpang tindih kepemilikan.

BPN bertanggung jawab untuk melakukan pendaftaran tanah secara menyeluruh, termasuk pengukuran dan pemetaan serta verifikasi dokumen. Menurut wawancara di BPN, saat ini asas aman

telah diterapkan dengan baik melalui sistem baru berbasis teknologi informasi yang dikenal sebagai sistem KKP. Sistem ini bertujuan untuk meminimalisir kesalahan dan potensi sengketa di masa depan dengan memberikan penomoran unik untuk setiap bidang tanah. Meskipun demikian, sistem KKP masih menghadapi kendala karena baru berjalan selama enam hingga tujuh bulan. Adanya kesalahan dalam pelaksanaan sistem dapat mempengaruhi seluruh proses pendaftaran di seluruh Indonesia. Selain itu, masih terdapat masalah dengan bidang tanah yang terdaftar tetapi belum terpetakan dengan baik dalam sistem KKP.

Bahwa berdasarkan fakta di lapangan pun, hingga saat ini masih terdapat adanya penerbitan sertifikat ganda, yang mana hal tersebut menunjukkan bahwa belum terpenuhinya asas aman dengan baik dalam proses pelaksanaan proses pendaftaran tanah. Adanya penerbitan lebih dari satu sertifikat terhadap satu objek atau satu bidang tanah yang sama, memperlihatkan bahwa dalam proses penerbitan sertifikat tersebut mengandung suatu cacat administrasi, yang pada akhirnya produk hukum tersebut tidak dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri. Bahwa penerbitan sertifikat ganda dapat disebabkan oleh beberapa faktor. Salah satunya adalah ketidakteelitian dalam proses pendaftaran tanah, baik dalam pengumpulan dan verifikasi data fisik maupun data yuridis. Adapun dalam tahapan pengumpulan data fisik, kendala yang biasa terjadi yaitu tidak terpenuhinya asas kontradiktur delimitasi, dimana adanya kesalahan dalam penetapan letak atau batas-batas atau suatu objek tanah, dikarenakan tidak dihadapkannya tetangga-tetangga yang bersebelahan. Pada akhirnya, kesalahan tersebut berdampak pada adanya ketidakakuratan dalam pencatatan pertanahan sehingga menimbulkan tumpang tindih sertifikat atau overlapp. Faktor lain yang dapat menyebabkan adanya sertifikat ganda adalah ketidaklengkapan atau ketidakakuratan peta pendaftaran tanah, sehingga suatu bidang tanah yang telah terdaftar tidak terdeteksi ketika ada permohonan pendaftaran baru.

Untuk mengatasi masalah sertifikat ganda, BPN perlu meningkatkan ketelitian dalam setiap tahapan proses pendaftaran tanah. Mulai dari tahap pengumpulan data, pengukuran dan pemetaan, hingga penerbitan sertifikat, setiap langkah harus dilakukan dengan cermat dan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan. Selain itu, BPN perlu terus menyempurnakan sistem KKP untuk meningkatkan akurasi dan efisiensi pengelolaan data pertanahan. Perbaikan infrastruktur teknologi informasi, peningkatan kapasitas server, serta pelatihan intensif bagi pengguna sistem di seluruh kantor BPN dapat membantu mengoptimalkan penggunaan sistem KKP. Dengan demikian, potensi kesalahan administrasi yang dapat mengarah pada penerbitan sertifikat ganda dapat diminimalisir.

Oleh karena itu, dapat dinyatakan bahwa penerapan asas aman oleh BPN belum sepenuhnya dilaksanakan dengan baik. Dalam upaya menerapkan asas aman dalam proses pendaftaran tanah, BPN telah melakukan berbagai langkah penting termasuk implementasi sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Namun, fakta di lapangan menunjukkan bahwa penerbitan sertifikat ganda masih terjadi, yang mana masih terdapat kendala dan tantangan yang perlu diatasi. Dengan demikian, diperlukan upaya berkelanjutan dalam meningkatkan ketelitian pada setiap tahap pendaftaran tanah, mulai dari pengumpulan data fisik dan yuridis hingga penerbitan sertifikat. Dengan komitmen yang kuat dan perbaikan terus-menerus, diharapkan penerapan asas aman dalam pendaftaran tanah dapat semakin efektif, sehingga mampu mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan meminimalisir potensi sengketa pertanahan di masa depan.

#### **D. Kesimpulan**

Penerapan asas aman dalam proses pendaftaran oleh BPN belum sepenuhnya dijalankan dengan baik, hal tersebut terbukti dengan masih adanya kasus penerbitan sertifikat ganda yang mengindikasikan adanya celah dalam proses pendaftaran tanah. Penerbitan sertifikat ganda masih terjadi karena adanya berbagai faktor, seperti ketidakteelitian dalam pengumpulan data fisik dan yuridis, kesalahan dalam pengukuran dan pemetaan, serta ketidakakuratan peta pendaftaran tanah. Namun, disisi lain BPN juga sudah mulai meningkatkan efektivitas penerapan asas aman, seperti adanya sistem KKP Web untuk meningkatkan efisiensi dan akurasi proses pendaftaran tanah.

## Ucapan Terimakasih

Terima kasih secara khusus dan istimewa diberikan kepada orang yang paling berharga dan berjasa dalam hidup saya, merekalah yang selalu menjadi panutan, inspirasi, dan motivasi bagi saya selama ini yakni kedua orang tuaku Alm. Dheni Susanto dan Ibu Hera Hendayani. Semoga Allah SWT senantiasa memberi keberkahan yang berlimpah kepada mereka.

Selanjutnya dengan selesainya skripsi ini, saya haturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Frency Siska, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing, yang dengan sabar, dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta memberikan bimbingan, motivasi, arahan, dan saran-saran yang sangat berharga kepada penulis selama menyusun skripsi ini
2. Bapak Prof. Dr. H. Edi Setiadi, S.H., M.H. selaku Rektor Universitas Islam Bandung
3. Bapak Prof. Dr. Efik Yusdiansyah, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung
4. Bapak Dr. Ade Mahmud, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Sarjan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung
5. Dr. Sri Poedjiastoeti, Dra., M.Hum. selaku Wali Dosen Penulis yang telah membantu penulis selama perkuliahan.

## Daftar Pustaka

- Adam Ilyas, "Penerbitan Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional", *Jurnal Yuridis*, Vol.1, No.1, April 2020, Jawa Timur, Hlm. 6.
- Ali Ma'ruf, "Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda dan Penyelesaiannya (Studi Kasus Sertifikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara)", *Skripsi*, Universitas Negeri Semarang, Semarang, 2011, Hlm. 43.
- Anna Priscilla Meilita (dkk.), "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pemegang Sertipikat Hak Milik Terhadap Penerbitan Sertipikat Yang Cacat Administrasi", *Brawijaya Law Student Journal*, Agustus 2021, Malang, Hlm. 12-13.
- Anhar, "Penerapan Asas Aman Dan Terbuka Terhadap Proses Pendaftaran Tanah (Studi Kantor Pertanahan Agraria Tata Ruang Lombok Barat)", *Jurnal Ilmu Hukum Jatiswara*, Vol.31, No.3, November 2016, Lombok, Hlm. 7.
- Dani Saputra, "Implementasi Asas Aman Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Semarang Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah", *Skripsi*, Universitas Negeri Semarang, Semarang, 2018, Hlm. 19.
- Fatimah Nadir, "Penerapan Asas Contradictoire Delimitatie Pada Pendaftaran Tanah Sistematik Melalui Kegiatan Land Management And Policy Development Program (LMPDP) Di Kota Makassar", *Tesis*, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2013, Hlm. 24.
- Heri Prihatin Septahdi (dkk.), "Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur", *Juridica: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Vol.4, No.1, November 2022, Mataram, Hlm.59.
- Onesimus Sahuleka (dkk.), "Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi di Kantor Pertanahan Kota Jayapura", *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Vol.1, No.4, November 2023, Jayapura, Hlm. 188-189.

- Reni Osleni, “Asas Pendaftaran Tanah Dalam Sertifikasi Massal Atas Tanah Negara Melalui Persertifikatan Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Belawan Sicanang”, Skripsi, Universitas Medan Area, Medan, 2018, Hlm. 15.
- Setyo Anggono, “Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali”, *Dinamika Hukum*, Vol.10, No.1, April 2019, Surakarta, Hlm.205.
- Trigita Tiku, “Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kota Makassar”, Skripsi, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2015, Hlm. 27.
- Whella Briliany Nurhidayah, “Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Di Kabupaten Pati”, Skripsi, Universitas Tidar, Magelang, 2023, Hlm. 20.
- Wiwik Diah Lestari, “Penyimpangan Asas Aman Dalam Pendaftaran Tanah Oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi”, *Reformasi Hukum Trisakti*, Vol.4, No.3, Agustus 2022, Jakarta, Hlm. 625.
- Adellia Annisa Bahri, & Frency Siska. (2024). BPN sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Pertanahan dengan Bukti Kuitansi Jual Beli Tanah. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 77–82. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i2.4996>
- Apriliana Fauzi, G., & Fitria Haidina Maulidini Habib, N. (2024). Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah Adat Perseorangan yang Objek Tanahnya Telah Terdaftar Atas Nama Orang Lain. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 45–52. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.4527>
- Saraswati, I., & Selasari Pesulima, A. (2024). Kedudukan Hukum Objek Hak Atas Tanah Milik pada Boedel Kepailitan yang Sudah Dijaminkan kepada Kreditor. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 53–60. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.4528>