

**ANALISIS STUDI KASUS SENGKETA SERTIFIKAT GANDA DI KOTA
CIREBON MENURUT UNDANG UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG POKOK AGRARIA**

**Danial Rafi'ansyah¹, Imam Sasntoso², Walim³, Fatin Hamamah⁴, Maulana
Kamal⁵**

**danielrafiansomah7@gmail.com¹, imamsasntoso@gmail.com²,
walim@gmail.com³, fatin.hmh077@gmail.com⁴, maulanakamal@gmail.com⁵**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 CIREBON, JAWA BARAT,
INDONESIA^{1,2,3,4,5}**

ABSTRAK

Sengketa kepemilikan tanah dengan sertifikat ganda merupakan permasalahan hukum yang sering terjadi dalam praktik pertanahan di Indonesia, termasuk di Kota Cirebon. Masalah ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan mencerminkan kelemahan sistem administrasi pertanahan yang seharusnya memberikan perlindungan hukum terhadap hak milik tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor penyebab sertifikat ganda, mekanisme penyelesaian sengketa, serta implikasi hukumnya terhadap perlindungan hak atas tanah. Dengan menggunakan metode yuridis normatif dan yuridis empiris, serta pendekatan studi kasus di Kota Cirebon, data dikumpulkan melalui studi kepustakaan, analisis peraturan, dan wawancara dengan pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN), aparat penegak hukum, dan pihak yang bersengketa. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab utama sertifikat ganda adalah lemahnya koordinasi antar instansi, manipulasi data tanah, dan kurangnya verifikasi dalam pendaftaran tanah. Penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan belum memberikan keadilan optimal, sehingga diperlukan penguatan regulasi dan sistem pendaftaran tanah yang lebih transparan.

Kata kunci : Sertifikat Ganda, Sengketa Tanah, Kepemilikan, Hukum Agraria

PENDAHULUAN

Pengaturan hak atas tanah di Indonesia sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah. Hal ini tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), yang menjadi landasan utama dalam sistem pertanahan nasional.¹ UUPA memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara yang berhak atas tanah dan mengatur mekanisme pendaftaran tanah, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum tentang hak atas tanah yang

¹ Fatin Hamamah, "Kebijakan Hukum Pidana Dalam Upaya Penanganan Anak Yang Bermasalah Dikaitkan Dengan Undang-Undang No. 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak," *Nature Microbiology* 3, No. 1 (2020): 641, [Http://dx.doi.org/10.1038](http://dx.doi.org/10.1038).

dimiliki.² Proses pendaftaran tanah diatur lebih lanjut melalui berbagai peraturan, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang kini telah diperbarui menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.³

Pendaftaran tanah merupakan langkah strategis yang diambil oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum. Proses ini tidak hanya mengadministrasikan data fisik dan yuridis tanah, tetapi juga mengeluarkan sertifikat sebagai bukti sah kepemilikan tanah.⁴ Dengan diterbitkannya sertifikat, pemilik tanah memiliki alat bukti yang kuat yang dapat digunakan untuk melindungi hak-haknya di hadapan hukum.⁵ Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai jaminan bahwa tanah tersebut telah memiliki status hukum yang jelas, mencakup kepastian subjek dan objek hak.⁶ Namun demikian, meskipun pendaftaran tanah diharapkan dapat mencegah konflik dan memberikan kepastian hukum, masalah seperti sertifikat ganda masih sering terjadi.⁷ Sertifikat ganda merujuk pada situasi di mana satu bidang tanah memiliki dua sertifikat atau lebih yang diterbitkan kepada pemilik yang berbeda.⁸ Fenomena ini biasanya terjadi sebagai akibat dari kesalahan administrasi, manipulasi data, atau bahkan keterlibatan pihak-pihak yang

² Radika R Ayunisa, Muhammad G Asmara, and Aris Munandar, "Pelaksanaan Fungsi Pembinaan Dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional," *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4, no. 2 (2023), <https://doi.org/10.29303/risalahkenotariatan.v4i2.194>.

³ Saomy D Supratman et al., "Penyuluhan Hukum Pentingnya Penyadaran Masyarakat Terkait Pendaftaran Dan Sertifikasi Pertanahan," *Jurnal Pengembangan Masyarakat Lokal* 5, no. 2 (2023): 80–87, <https://doi.org/10.58406/jpml.v5i2.1062>.

⁴ Fahmi Sidiq, Astrid Sulistya, and Dede Irman, "Implications of Changes in the Criminal Procedure Law of the ITE Law on Individual Rights in the Indonesian Legal System" 2, no. 2 (2024): 56–61.

⁵ Sukino Sukino, Toto T Suriaatmadja, and Syafrinaldi Syafrinaldi, "Penyelesaian Sengketa Non-Performing Loan Melalui Mediasi Dalam Sistem Peradilan Perdata (Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan)," *Jurnal Hukum Magnum Opus* 6, no. 2 (2023): 137–49, <https://doi.org/10.30996/jhmo.v6i2.9293>; Rezeki A Rajab, Bambang E Turisno, and Anggita D Lumbanraja, "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642–54, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>.

⁶ Supratman et al., "Penyuluhan Hukum Pentingnya Penyadaran Masyarakat Terkait Pendaftaran Dan Sertifikasi Pertanahan."

⁷ Fatin Hamamah and Heru Hari Bachtiar, "Pembayaran Uang Pengganti Dalam Tindak Pidana Korupsi Dihubungkan Dengan Undang-Undang Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi," *CENDEKIA Java* 1, no. 2 (2019): 73–98, <https://doi.org/10.47685/cendekia-java.v1i2.36>.

⁸ Fatin Hamamah and Dimas Pratama Soekarno, "Perlindungan Konsumen Bagi Pembeli Dalam Transaksi Di Platform E-Commerce," *Journal of Physical Therapy Science* 9, no. 1 (2021): 17–23, <http://dx.doi.org/10.1016/j.neuropsychologia.2015.07.010> [Ahttps://doi.org/10.1016/j.visres.2014.07.001](http://dx.doi.org/10.1016/j.visres.2014.07.001) [Ahttps://doi.org/10.1016/j.humov.2018.08.006](https://doi.org/10.1016/j.humov.2018.08.006) [Ahttps://www.ncbi.nlm.nih.gov/pubmed/24582474](http://www.ncbi.nlm.nih.gov/pubmed/24582474) [Ahttps://doi.org/10.1016/j.gaitpost.2018.12.007](https://doi.org/10.1016/j.gaitpost.2018.12.007) [Ahttps://doi.org/10.1016/j.jtbs.2019.01.001](https://doi.org/10.1016/j.jtbs.2019.01.001).

tidak bertanggung jawab.⁹ Dampak dari masalah ini tidak hanya dirasakan oleh individu yang bersangkutan, tetapi juga dapat meluas dan menyebabkan konflik sosial di masyarakat.¹⁰

Untuk menangani permasalahan sertifikat ganda dan konflik tanah, penting bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan revisi dan perbaikan sistem pendaftaran tanah yang ada. Evaluasi terhadap proses administrasi serta peningkatan kinerja BPN dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sangat diperlukan.¹¹ Salah satu inisiatif yang dilakukan adalah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang bertujuan mempercepat pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat.¹² Melalui program ini, diharapkan semua bidang tanah akan tersertifikasi, membantu masyarakat menghindari sengketa di masa depan.¹³ Aspek sosialisasi terkait pentingnya pendaftaran tanah dan prosedur yang tepat bagi masyarakat juga tak kalah penting. Banyak warga yang masih kurang memahami cara mendaftarkan tanah mereka, yang berpotensi memunculkan masalah jika tidak ditangani dengan baik.¹⁴ Selain itu pendidikan dan penyuluhan mengenai hak atas tanah dan proses pendaftarannya perlu diintensifkan agar masyarakat lebih sadar dan paham mengenai hak-hak yang dimiliki atas tanah mereka.¹⁵ Dalam penanganan sengketa tanah, pendaftaran tanah yang efektif seharusnya

⁹ Dahrus Siregar et al., “Penyuluhan Hukum; Tentang Pentingnya Sertifikat Tanah,” *Jurnal Aplikasi Dan Inovasi Ipteks Soliditas (J-Solid)* 7, no. 1 (2024): 98, <https://doi.org/10.31328/js.v7i1.5239>.

¹⁰ Cangtika Laurensia and Gunawan Djajaputra, “Hak Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Tumpang Tindih Sebagai Upaya Perlindungan Hukum,” *Syntax Literate Jurnal Ilmiah Indonesia* 8, no. 11 (2023): 6393–6404, <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i11.13928>.

¹¹ Joshua Evan, “Pertanggungjawaban BPN Dalam Hal Terjadinya Hak Atas Tanah Tumpang Tindih,” *Syntax Literate Jurnal Ilmiah Indonesia* 7, no. 9 (2023): 15688–704, <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v7i9.13635>.

¹² Acep Z S Mubarok, Yuyus Saputra, and Darwis Darmawan, “Accelerating Waqf Land Certification Problem and Solution Through the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL),” *Hikmatuna Journal for Integrative Islamic Studies* 9, no. 2 (2023): 219–34, <https://doi.org/10.28918/hikmatuna.v9i2.1396>.

¹³ S E Prasetyawati, Suta Ramadan, and Rizka D Aprillia, “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) ATAS BIDANG TANAH SEBAGAI OBJEK SENGKETA YANG TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT SECARA SEPIHAK. (Studi Putusan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN.Kla),” *Journal Presumption of Law* 6, no. 2 (2024): 203–21, <https://doi.org/10.31949/jpl.v6i2.10985>.

¹⁴ Erly Aristo, Karen M Arifin, and Shenny R Moidady, “Establishment of Special Land Courts as an Effort to Settlement of Land Cases,” *Jurnal Ius Constituendum* 8, no. 3 (2023): 450–65, <https://doi.org/10.26623/jic.v8i3.7837>.

¹⁵ Fatin Hamamah, “THE REHABILITATION ON VICTIMS OF DRUGS ABUSE IN JUDICIAL DEVELOPMENT” 19, no. 5 (2016): 1–23.

memenuhi kriteria untuk memberikan kepastian hukum yang dijamin oleh pemerintah.¹⁶ Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa setiap tahapan dalam pendaftaran tanah dilakukan dengan teliti dan cermat, sesuai dengan asas aman yang diatur dalam peraturan pemerintah.¹⁷ Ruang lingkup pendaftaran tanah juga perlu diperluas agar mencakup seluruh subjek pemegang hak atas tanah dan semua objek hak yang ada.¹⁸ Pendaftaran tidak hanya terbatas pada tanah milik pribadi tetapi juga meliputi tanah wakaf, tanah adat, dan tanah masyarakat.¹⁹ Dengan cara ini, diharapkan tercipta sistem yang lebih komprehensif dan inklusif dalam pengelolaan tanah di Indonesia.

Dalam konteks digitalisasi pendaftaran tanah, peningkatan teknologi dan sistem informasi geografis menjadi hal yang tak terelakkan. Melalui digitalisasi, proses pendaftaran dapat dilakukan lebih cepat, transparan, dan akurat.²⁰ Hal ini juga akan mengurangi kemungkinan kesalahan dan manipulasi data, sekaligus memudahkan akses informasi bagi masyarakat yang memerlukan bukti kepemilikan tanah mereka.²¹ Secara keseluruhan, berbagai upaya dan inisiatif yang dilakukan dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia, terutama melalui pendaftaran tanah, diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih baik.²² Dengan demikian, potensi konflik yang muncul akibat ketidakjelasan status tanah dapat diminimalisir, serta membangun kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang ada. Lebih jauh lagi, situasi ini akan meningkatkan iklim investasi dan memberikan kontribusi terhadap pembangunan

¹⁶ Fatin Hamamah, Vasavvi Acharjya, and Didi Sukardi, “Divorce and Children Sexual Deviant Behavior from the Perspective of Criminal Law and Sustainable Development Goals,” *Unifikasi : Jurnal Ilmu Hukum* 12, no. 01 (2025): 48–61, <https://doi.org/10.25134/unifikasi.v12i01.789>.

¹⁷ Sonya Putri Oktavia M Sarno, Budi Santoso, and Adya P Prasetyo, “Peran PPAT Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli,” *Notarius* 14, no. 2 (2021): 757–68, <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43802>.

¹⁸ Hamamah and Soekarno, “Perlindungan Konsumen Bagi Pembeli Dalam Transaksi Di Platform E-Commerce.”

¹⁹ F X H B Laksito, Waluyo S Pradoto, and Kesya Z Sunarto, “Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi Di Luar Pengadilan Demi Tercapainya Win-Win Solution Di Kabupaten Boyolali,” *Ajad Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 4, no. 1 (2024), <https://doi.org/10.59431/ajad.v4i1.301>.

²⁰ Anis Eka Asriati and Luluk Lusiaty Cahyarini, “Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Pembebaran Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat,” *Notarius* 15, no. 1 (2022): 1–17, <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46020>.

²¹ Sri W Kesumawati, Rizki Amalia, and Melvi L Alim, “Upaya Meningkatkan Kemampuan Kognitif Anak Dalam Kegiatan Mengenal Angka Melalui Media Kartu Angka,” *Refleksi* 1, no. 2 (2024): 129–35, <https://doi.org/10.37985/refleksi.v1i2.266>.

²² Didi Sukardi et al., “Digital Transformation of Cooperative Legal Entities in Indonesia,” *Al-Risalah: Forum Kajian Hukum Dan Sosial Kemasyarakatan* 24, no. 2 (2024): 68–86, <https://doi.org/10.30631/alrisalah.v24i2.1563>.

ekonomi yang berkelanjutan.²³

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris digunakan dalam penelitian ini untuk memahami dan menganalisis isu sertifikat hak milik ganda di Indonesia. Pendekatan yuridis normatif berfokus pada pengkajian peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran hak atas tanah dan sertifikat tanah, serta literatur hukum yang relevan. Melalui pendekatan ini, penelitian ini bertujuan untuk merangkum fakta dan karakteristik objek penelitian yang berkaitan dengan sertifikat ganda, kemudian melakukan analisis berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.²⁴ Lokasi penelitian ini mencakup berbagai perpustakaan, termasuk perpustakaan pribadi, perguruan tinggi, dan instansi pemerintah yang memiliki koleksi hukum terkait topik penelitian. Penelusuran informasi tambahan dilakukan melalui internet untuk mendapatkan bahan yang lebih banyak. Jenis data yang digunakan dalam penelitian mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, seperti undang-undang, buku, dan jurnal hukum, serta informasi dari situs web yang relevan.²⁵ Data ini dikumpulkan menggunakan teknik studi pustaka, yang meliputi membaca, menganalisis, dan mencatat sumber-sumber hukum yang relevan.

Selanjutnya, data yang terkumpul dianalisis dengan metode kualitatif-deskriptif. Proses ini mencakup langkah-langkah pemeriksaan bahan hukum, pengklasifikasian, serta penghubungan antar bahan hukum untuk menyimpulkan hasil yang sistematis, yang pada akhirnya mampu menjawab rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini.²⁶ Dalam konteks sertifikat hak atas tanah, analisis akan mempertimbangkan aspek-aspek hukum dan situasi yang menjadi penyebab terjadinya masalah sertifikat ganda,

²³ Prasetyawati, Ramadan, and Aprillia, “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) ATAS BIDANG TANAH SEBAGAI OBJEK SENGKETA YANG TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT SECARA SEPIHAK. (Studi Putusan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN.Kla).”

²⁴ Rizal I Soewito and Gunawan Djajaputra, “Legal Certainty for Holders of Land Rights Over the Issuance of Multiple Certificates,” *JLPH* 4, no. 4 (2024): 854–60, <https://doi.org/10.38035/jlph.v4i4.513>.

²⁵ Vani Wirawan, “Political Reform of Land Mafia Prevention Law in Indonesia,” *Russian Law Journal* 11, no. 5s (2023), <https://doi.org/10.52783/rlj.v11i5s.967>.

²⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan (Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, R & D Dan Penelitian Tindakan)* (Bandung: Alfabeta, 2023).

yang sering kali melibatkan pelanggaran administrasi.²⁷

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Terhadap Adanya 2 (dua) Sertifikat Ganda Pada Tanah Yang Sama

Sertifikat ganda pada tanah yang sama merupakan masalah krusial dalam hukum pertanahan di Indonesia, yang berpotensi menyebabkan sengketa kepemilikan dan mengurangi kepastian hukum. Sertifikat ganda, yaitu terbitnya lebih dari satu sertifikat pada satu bidang tanah yang sama, bisa terjadi akibat berbagai faktor, baik teknis maupun administrasi. Salah satu penyebab utama dari terbitnya sertifikat ganda adalah kesalahan yang terjadi selama proses pengukuran dan pendaftaran tanah.²⁸ Pengukuran yang tidak akurat dan lemahnya integrasi data antara sistem pendaftaran tanah dan informasi fisik dapat berkontribusi pada fenomena ini.²⁹ Ketidaksesuaian data fisik atau yuridis, seperti kesalahan dalam penetapan titik batas atau kelalaian dalam memperbarui informasi, juga sering menjadi pemicu munculnya sertifikat ganda.³⁰ Adanya manipulasi atau pemalsuan dokumen tanah, termasuk sertifikat, menjadi faktor lain yang tidak bisa diabaikan dalam terbitnya sertifikat ganda. Penipuan dalam proses administrasi pertanahan dapat menjadi lebih kompleks dengan penggunaan peta yang tidak valid, yang kemudian diikuti oleh penerbitan sertifikat yang tidak sah.³¹ Hal ini sering terjadi di daerah-daerah yang belum memiliki sistem pendaftaran tanah yang terintegrasi dan transparan. Ketidakdisiplinan aparat pemerintah juga berkontribusi pada masalah ini, di mana kurangnya kepatuhan terhadap prosedur dan regulasi yang ada bisa menyebabkan kebingungan dan ketidakpastian mengenai status tanah.³²

²⁷ Dewi Anggraeni, Dhody A Widjajaatmadja, and Zulkarnein Koto, “Kepastian Hukum Penerbitan Sertifikat Ganda Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan,” *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 8 (2023): 2017–31, <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i8.412>.

²⁸ Anggraeni, Widjajaatmadja, and Koto, “Kepastian Hukum Penerbitan Sertifikat Ganda Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan.”

²⁹ Silaban et al., “Sosialisasi Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan Di Negeri Tulehu.”

³⁰ Rajab, Turisno, and Lumbanraja, “Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah.”

³¹ Rajab, Turisno, and Lumbanraja.

³² I D A BAGUS MADE MURDA SOMA WIDYA, I M Sepud, and I K Sukadana, “Penyelesaian Sengketa Penggelapan Hasil Kebun Di Atas Tanah Landerform,” *Jurnal Konstruksi Hukum* 2, no. 1 (2021): 128–32, <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2981.128-132>.

Kedudukan hukum terhadap sertifikat ganda menjadi perhatian serius. Secara hukum, sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak.³³ Namun, dalam kasus sertifikat ganda, munculnya dua atau lebih sertifikat untuk tanah yang sama menimbulkan pertanyaan mengenai mana yang sah. Pengadilan mengharuskan pemegang sertifikat untuk membuktikan keabsahan sertifikat yang mereka miliki, yang sering kali berujung pada litigasi yang berlarut-larut.³⁴ Penelitian oleh Anggraeni (2023) menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang muncul setelah terbitnya sertifikat ganda menjadi rumit, terutama bila ada pihak ketiga yang melakukan transaksi dengan salah satu pemegang sertifikat tersebut.³⁵ Ketika dua sertifikat yang sah dikeluarkan untuk suatu bidang tanah, hukum biasanya mengacu pada prinsip prior tempore potior iure, yang berarti bahwa yang lebih dahulu memperoleh hak diakui sebagai pemilik yang sah.³⁶ Namun, situasi ini bisa berbeda jika salah satu dari sertifikat tersebut dihasilkan dari penipuan atau pemalsuan, karena dalam hal ini, sertifikat tersebut dapat dianggap cacat hukum dan tidak dapat berlaku.³⁷ Oleh karena itu, penting untuk melakukan penyelidikan mendalam terhadap asal-usul sertifikat dan memastikan bahwa semua prosedur pendaftaran diikuti dengan ketat untuk menghindari masalah di kemudian hari.

Dalam konteks perlindungan hukum, penting bagi para pemegang sertifikat ganda untuk menyadari posisi hukum mereka dan potensi langkah-langkah yang dapat diambil untuk melindungi hak mereka. Pendaftaran tanah yang terintegrasi dan transparan diharapkan dapat mengurangi kasus sertifikat ganda di masa mendatang, dengan penekanan pada akurasi data dan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku.³⁸

³³ Supratman et al., “Penyuluhan Hukum Pentingnya Penyadaran Masyarakat Terkait Pendaftaran Dan Sertifikasi Pertanahan.”

³⁴ Rajab, Turisno, and Lumbanraja, “Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah.”

³⁵ Aprellia Anggraeni, R N Nurwati, and Gigin G K Basar, “Analisis Bibliometrik Program Parenting Terhadap Pencegahan Penganiayaan Pada Anak,” *Focus Jurnal Pekerjaan Sosial* 5, no. 2 (2023): 147, <https://doi.org/10.24198/focus.v5i2.40280>.

³⁶ Supratman et al., “Penyuluhan Hukum Pentingnya Penyadaran Masyarakat Terkait Pendaftaran Dan Sertifikasi Pertanahan.”

³⁷ Silaban et al., “Sosialisasi Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan Di Negeri Tulehu.”

³⁸ Silaban et al.

Kedudukan Sertifikat Ganda

Masalah sertifikat ganda dalam kepemilikan tanah di Indonesia menjadi topik penting yang memerlukan perhatian hukum yang mendalam. Dalam konteks hukum agraria Indonesia, sertifikat yang diterbitkan pertama kali umumnya diakui sebagai sertifikat yang sah dan memiliki kekuatan hukum. Sebaliknya, sertifikat yang diterbitkan kemudian cenderung dianggap tidak sah. Asas fundamental ini berakar dari pemahaman bahwa sertifikat pertama kali diterbitkan berdasarkan data yang lebih valid dan terdaftar lebih awal dalam sistem administrasi pertanahan.³⁹ Oleh karena itu, jika terdapat dua sertifikat yang sah untuk satu bidang tanah, sertifikat yang tercatat lebih awal dalam buku tanah yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan diakui sebagai yang sah.⁴⁰ Kedudukan sertifikat ganda yang tidak valid memang menciptakan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut.⁴¹ Sebagai alat bukti hak atas tanah, sertifikat berfungsi memberikan jaminan kepastian hukum. Namun, dengan munculnya sertifikat ganda, keabsahan keduanya menjadi diragukan, dan ini sering kali membuat pemegang hak terjebak dalam sengketa hukum yang berkepanjangan.⁴² Selain itu, jika salah satu sertifikat tersebut didapatkan melalui pemalsuan, maka hal ini menambah kompleksitas dan potensi kerugian bagi pihak yang memiliki sertifikat sah.⁴³

³⁹ I N R Mahardika, I M Suwitra, and I M P Dharsana, “Accountability of the National Land Agency for the Issuance of an Overlapping Certificate of Land Rights,” *International Journal of Research in Business and Social Science* (2147-4478) 11, no. 3 (2022): 258–66, <https://doi.org/10.20525/ijrbs.v11i3.1703>.

⁴⁰ Warsifah, “Resolution of the Dual Certificate Issue in Makassar City Through the State Administrative Court to Realize Legal Certainty (Case Study Decision No. 31 PK/TUN/2018),” *International Journal of Science and Society* 4, no. 3 (2022): 385–401, <https://doi.org/10.54783/ijsoc.v4i3.530>; Daniel Y Christanto and Anis Mashdurohatun, “Multiple Land Rights Certificate Case Settlement Review of Land Registration,” *Sultan Agung Notary Law Review* 2, no. 2 (2020): 124, <https://doi.org/10.30659/sanlar.2.2.124-134>.

⁴¹ Fatin Hamamah, “Application of Restorative Justice in Cases of Domestic and Child Violence,” *Journal of Law and Humanity Studies* 1, no. 2 (2024): 47–53, <https://doi.org/10.59613/023vkr65>.

⁴² Vishnu M Nugraha, “Implementation of First Time Electronic Land Registration by Notary as Officer of Land Deed Management at the Office of the National Land Agency,” *Sultan Agung Notary Law Review* 4, no. 2 (2022): 690, <https://doi.org/10.30659/sanlar.4.2.690-696>.

⁴³ Susi A Manangin et al., “Investigations on Suspect Forgery of Documentary: A Case Study at the South Sulawesi Regional Police,” *Al-Ishlah Jurnal Ilmiah Hukum* 25, no. 2 (2022): 129–42, <https://doi.org/10.56087/aijih.v25i2.367>.

Selain dari sisi hukum, pengaturan mengenai pendaftaran tanah di Indonesia mengikuti sistem publikasi negatif dengan elemen positif. Hal ini berarti data fisik dan yuridis yang tertulis dalam sertifikat dianggap benar dan resmi oleh hukum, kecuali ada bukti lain yang menunjukkan sebaliknya.⁴⁴ Konsekuensinya, dalam kasus di mana terjadi sertifikat ganda, penting untuk menyelesaikan sengketa tersebut melalui prosedur yang jelas, baik dengan mediasi atau melalui pengadilan untuk membatalkan salah satu sertifikat, agar kepastian hukum bisa ditegakkan.⁴⁵ Pentingnya legalitas dalam sertifikat tanah tidak hanya terletak pada kepemilikan fisik atas tanah, tetapi juga pada perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemiliknya. Penelitian menunjukkan bahwa proses pengukuran dan pendaftaran yang keliru, beserta kurangnya integritas dalam data yang disediakan oleh BPN, merupakan faktor-faktor yang sering menyebabkan terbitnya sertifikat ganda.⁴⁶ Oleh karena itu, penguatan sistem pendaftaran tanah yang lebih transparan dan akuntabel sangat disarankan untuk mengurangi fenomena sertifikat ganda ini.⁴⁷

Secara keseluruhan, kedudukan sertifikat ganda dalam hukum pertanahan Indonesia menunjukkan kualitas dan keandalan sistem pendaftaran tanah yang ada. Diperlukan upaya kolaboratif antara pemerintah, masyarakat, dan institusi hukum untuk memastikan bahwa kepemilikan tanah diakui secara jelas dan sah, serta untuk menghindari potensi konflik yang timbul di masa depan akibat sertifikat ganda.⁴⁸

Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak milik atas tanah di Indonesia merupakan isu yang kompleks dan penting, terutama dalam konteks sistem

⁴⁴ Mahardika, Suwitra, and Dharsana, “Accountability of the National Land Agency for the Issuance of an Overlapping Certificate of Land Rights.”

⁴⁵ Warsifah, “Resolution of the Dual Certificate Issue in Makassar City Through the State Administrative Court to Realize Legal Certainty (Case Study Decision No. 31 PK/TUN/2018).”

⁴⁶ Nugraha, “Implementation of First Time Electronic Land Registration by Notary as Officer of Land Deed Management at the Office of the National Land Agency.”

⁴⁷ Rosiyati M Thamrin et al., “Blockchain-Based Land Certificate Management in Indonesia,” *Adi Journal on Recent Innovation (Ajri)* 2, no. 2 (2021): 232–52, <https://doi.org/10.34306/ajri.v2i2.339>.

⁴⁸ Warsifah, “Resolution of the Dual Certificate Issue in Makassar City Through the State Administrative Court to Realize Legal Certainty (Case Study Decision No. 31 PK/TUN/2018).”

pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif.⁴⁹ Sistem ini memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah yang terdaftar dengan itikad baik, di mana pendaftaran tanah tidak secara otomatis menjamin bahwa data yang tercatat adalah benar.⁵⁰ Pendaftaran bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, namun sistem ini memiliki kelemahan, karena tidak ada jaminan absolut terhadap kebenaran data yang tercatat dalam sertifikat. Oleh karena itu, pemegang hak yang melakukan transaksi dengan itikad baik bisa mengalami kerugian jika ternyata ada pihak lain yang lebih berhak.⁵¹

Perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat diatur dalam berbagai norma, termasuk dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa sertifikat adalah alat bukti hak atas tanah yang berlaku.⁵² Dalam pasal-pasal yang relevan, diamanatkan bahwa sertifikat yang diterbitkan harus memiliki legitimasi asal yang jelas, sehingga dalam kasus munculnya sertifikat ganda, perlindungan hukum dapat diberikan kepada pemegang sertifikat yang pertama kali terdaftar.⁵³ Meskipun sertifikat yang diterbitkan dianggap sebagai bukti yang kuat, pihak yang merasa dirugikan oleh penerbitan sertifikat ganda tetap dapat mengajukan gugatan untuk membatalkan sertifikat yang dianggap tidak sah.⁵⁴ Hal ini menciptakan dinamika yang sering kali berujung pada sengketa hukum dan konflik yang berkepanjangan. Dengan adanya kemungkinan sengketa yang muncul akibat penerbitan sertifikat ganda, penting untuk memperkuat sistem publikasi dan

⁴⁹ Maftuhah Dewi, "Juridical Review of the Process of Resolving Problem Credit Through Parate Execution," *Focus Jurnal of Law* 4, no. 1 (2024): 9–15.

⁵⁰ Lisnadia N Avivah, Sutaryono Sutaryono, and Dwi Wulan Titik Andari Andari, "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah," *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 197–210, <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>.

⁵¹ Anggraeni, Widjajaatmadja, and Koto, "Kepastian Hukum Penerbitan Sertifikat Ganda Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan."

⁵² Dita D G Tumanger and Budi Santoso, "Penegakan Hukum Terhadap Praktik Mafia Tanah Sebagai Pembuat Sertifikat Fiktif," *Notarius* 16, no. 2 (2022): 776–94, <https://doi.org/10.14710/nts.v16i2.41030>.

⁵³ Avivah, Sutaryono, and Andari, "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah."

⁵⁴ Bela M Putri, "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersetifikat Ganda," *Al-Manhaj Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 2 (2023): 1871–82, <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.3656>.

administrasi pertanahan.⁵⁵ Evaluasi berkelanjutan terhadap data yang ada dan proses pendaftaran diharapkan bisa mencegah terbitnya sertifikat ganda yang menyebabkan ketidakpastian hukum.⁵⁶ Peningkatan transparansi dalam proses registrasi, serta pengawasan dan sanksi bagi pelanggaran, juga sangat penting untuk menjaga integritas sistem pertanahan.⁵⁷

Dalam konteks interaksi sosial, pendaftaran tanah juga berperan dalam mengedukasi masyarakat mengenai pentingnya legalitas formal dalam kepemilikan tanah.⁵⁸ Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dijalankan oleh pemerintah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang lebih baik bagi pemilik tanah dengan cara mendaftarkan seluruh bidang tanah di Indonesia secara menyeluruh.⁵⁹ Ini diharapkan dapat mengurangi sengketa tanah yang sering terjadi. Lebih lanjut, pemegang hak atas sertifikat harus memahami pengertian itikad baik yang merupakan landasan utama dalam hubungan hukum pertanahan. Dalam hal ini, itikad baik mencakup kejujuran dan keterbukaan dalam transaksi, di mana pihak yang terlibat dalam peralihan hak tanah harus berpedoman pada kepentingan hukum yang jelas dan terukur.⁶⁰ Penegakan hukum yang efektif terhadap praktik mafia tanah dan pemalsuan dokumen juga sangat penting untuk melindungi para pemegang hak atas tanah yang melakukan transaksi dengan itikad baik.⁶¹

⁵⁵ Abdul Karim et al., “Kiai Leadership, Juvenile Delinquency, and Pesantren-Based Rehabilitation: A Henry Minzberg Perspective,” *Asia-Pacific Journal of Educational Management Research* 9, no. 1 (2024): 67–74, <https://doi.org/10.21742/ajemr.2024.9.1.05>.

⁵⁶ Silaban et al., “Sosialisasi Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan Di Negeri Tulehu.”

⁵⁷ Thamrin et al., “Blockchain-Based Land Certificate Management in Indonesia.”

⁵⁸ Arief Rahman et al., “Sosialisasi Pentingnya Legalitas Formal Dalam Kepemilikan Tanah Di Desa Senteluk Kecamatan Batu Layar Kabupaten Lombok Barat,” *Abdi Insani* 8, no. 1 (2021): 100–110, <https://doi.org/10.29303/abdiinsani.v8i1.382>.

⁵⁹ Nadia Rahmawati, “Pendaftaran Tanah Berbasis Desa Lengkap,” *Tunas Agraria* 5, no. 2 (2022): 127–41, <https://doi.org/10.31292/jta.v5i2.177>.

⁶⁰ Muhammad Erwandi, Arba Arba, and Widodo D Putro, “Penegakan Hukum Terhadap Penelantaran Hak Guna Bangunann (HGB) Oleh Pemegang Hak,” *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4, no. 1 (2023), <https://doi.org/10.29303/risalahkenotariatan.v4i1.95>.

⁶¹ Tumanger and Santoso, “Penegakan Hukum Terhadap Praktik Mafia Tanah Sebagai Pembuat Sertifikat Fiktif.”

Penerbitan Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah

Penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan langkah krusial dalam memberikan keamanan hukum bagi pemilik tanah. Sertifikat yang diterbitkan berfungsi sebagai alat bukti yang kuat yang mencantumkan data fisik dan yuridis tanah yang bersangkutan.⁶² Melalui mekanisme ini, pemegang sertifikat memiliki kepercayaan bahwa hak atas tanah yang dimilikinya diakui dan dilindungi oleh negara, sehingga sertifikat tersebut memberikan jaminan hukum.⁶³ Namun, terdapat risiko dalam proses penerbitan sertifikat, terutama ketika terjadi kesalahan dalam mendata atau merekam informasi fisik dan yuridis tanah. Ketidaksesuaian data ini bisa memicu munculnya sengketa tanah dan potensi pembatalan sertifikat yang telah diterbitkan.⁶⁴ Jika data yang terdapat dalam sertifikat tidak konsisten dengan keadaan di lapangan, maka pemilik hak berpotensi menghadapi masalah hukum di masa depan, termasuk kemungkinan sertifikat mereka dibatalkan atau direvisi.⁶⁵ Oleh karena itu, sangat penting bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pemeriksaan yang cermat dan teliti terhadap setiap dokumen dan data yang berkaitan dengan tanah sebelum menerbitkan sertifikat.⁶⁶

Akibat Hukum Kesalahan dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Kesalahan dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah menimbulkan dampak signifikan terhadap kepastian hukum pemilik tanah yang sah. Di banyak kasus, kesalahan ini sering disebabkan oleh faktor administratif seperti pengukuran yang tidak akurat dan kesalahan dalam pengisian data pada dokumen yang digunakan sebagai dasar

⁶² Muhammad R Zulfikar, “The Nature of the Application of Legal Justice to the Systematics of Land Registration According to Government Regulation Number 24 Of 1997,” *Golden Ratio of Data in Summary* 4, no. 2 (2024), <https://doi.org/10.52970/grdis.v4i2.470>.

⁶³ Ayu C Santyaningtyas and Rico Zubaidi, “Role of Land Deed Officials in Legal Satisfaction Guarantee for Complete Systematic Land Registration,” *Notariil Jurnal Kenotariatan* 5, no. 1 (2020): 49–57, <https://doi.org/10.22225/jn.v5i1.1786>.

⁶⁴ Aristo, Arifin, and Moidady, “Establishment of Special Land Courts as an Effort to Settlement of Land Cases.”

⁶⁵ Euis Salbiah et al., “Assessment of Land Service Quality Dimensions Based on Community Perceptions,” *Revista De Gestão Social E Ambiental* 18, no. 1 (2024): e07243, <https://doi.org/10.24857/rgsa.v18n1-158>.

⁶⁶ Fitri Hariadi, Priambodo A Wibowo, and Ebit Rudianto, “Office as Implementing Complete Systematic Land Registration Acceleration in Order to Realize,” *Yurisdiksi Jurnal Wacana Hukum Dan Sains* 18, no. 2 (2022): 171–85, <https://doi.org/10.55173/yurisdiksi.v18i2.138>.

penerbitan sertifikat.⁶⁷ Menurut Siregar et al., (2024) menyatakan bahwa sertifikat tanah diterbitkan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak dan berfungsi sebagai bukti sah atas kepemilikan tersebut. Jika terjadi kesalahan yang tidak diperbaiki, pemilik yang sah mungkin akan kehilangan haknya, dan hal ini dapat menimbulkan sengketa tanah.⁶⁸ Dalam beberapa kasus, tindakan administratif yang tidak tepat, termasuk pengukuran area tanah yang keliru, dapat menyebabkan terbitnya sertifikat yang cacat.⁶⁹ Penelitian oleh Susanty et al. mengungkapkan bahwa kelalaian petugas dalam melakukan pengukuran dan pengisian data berpotensi mengakibatkan kesalahan fatal, terutama saat terjadi peralihan atau balik nama tanah. Ketidakakuratan data ini dapat menimbulkan sengketa yang berlanjut ke jalur hukum, di mana pemilik yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan atau berusaha memperbaiki sertifikat melalui kantor pertanahan.⁷⁰

Akibat Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda Dengan Objek Yang Sama

Sertifikat hak atas tanah ganda adalah isu kompleks yang sering terjadi di Indonesia, di mana dua atau lebih sertifikat terdaftar untuk satu objek tanah yang sama. Hal ini mengakibatkan perselisihan dan ketidakpastian hukum antara para pihak yang mengklaim sebagai pemilik sah dari tanah tersebut. Menurut Christanto dan Mashdurohatun (2020) menyatakan bahwa adanya sertifikat ganda berpotensi menimbulkan kebingungan dan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak, di mana masing-masing pemegang sertifikat merasa berhak atas tanah yang sama.⁷¹

⁶⁷ Hamamah and Bachtiar, “Pembayaran Uang Pengganti Dalam Tindak Pidana Korupsi Dihubungkan Dengan Undang-Undang Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi”; Dewi, “Juridical Review of the Process of Resolving Problem Credit Through Parate Execution.”

⁶⁸ Siregar et al., “Penyuluhan Hukum; Tentang Pentingnya Sertifikat Tanah.”

⁶⁹ Fatin Hamamah, “Application of Restorative Justice in Cases of Domestic and Child Violence”; Ade Fahmi Ismail et al., “Digital-Age PAUD Management Innovations: Meeting Children’s Needs through Technology A,” *Gender Equality: International Journal of Child and Gender Studies* 11, no. 2 (2025).

⁷⁰ Ade P Susanty, Suhendro Suhendro, and Devie Rachmat Ali Hasan Rifaie, “The Implementation of Re-Measurement Due to the Difference in the Land Area Listed on Certificates With Factual Land Area (Case Study in Pekanbaru Land Office),” *Jurnal Gagasan Hukum* 4, no. 2 (2022): 90–99, <https://doi.org/10.31849/jgh.v4i2.12300>.

⁷¹ Christanto and Mashdurohatun, “Multiple Land Rights Certificate Case Settlement Review of Land Registration.”

Ketidakpastian ini dapat berlanjut menjadi sengketa yang berkepanjangan dan menimbulkan ketegangan sosial di masyarakat. Salah satu faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda adalah kurangnya sistem pendaftaran tanah yang efektif. Dalam konteks ini, penelitian oleh Kumalasari menyebutkan bahwa kurangnya dokumentasi yang tepat dan database yang akurat tentang kepemilikan tanah sering kali menjadi pemicu munculnya konflik kepemilikan tanah. Hal ini diperparah dengan praktik ketidakberesan dalam proses pendaftaran tanah.⁷² Prosedur pendaftaran yang tidak transparan dan tidak adanya verifikasi yang ketat terhadap data yuridis dan fisik dapat menyebabkan penerbitan sertifikat yang tidak sah, yang akhirnya berdampak pada timbulnya sengketa.⁷³

Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Menurut Undang-Undang Tentang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) mengatur mengenai penguasaan dan hak atas tanah di Indonesia dengan menetapkan bahwa semua tanah adalah milik negara.⁷⁴ Meskipun hak atas tanah dapat diberikan kepada individu atau badan hukum tertentu, permasalahan sertifikat ganda menjadi tantangan utama dalam penerapan ketentuan yang ada. Dalam kasus sertifikat ganda, terdapat pertentangan hak yang menciptakan konflik antara pemilik sertifikat yang berbeda, dan hal ini memerlukan penyelesaian hukum yang memastikan keadilan dan kepastian bagi semua pihak yang terlibat. Sesuai dengan ketentuan dalam UUPA, terutama Pasal 19, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Sertifikat yang diterbitkan menjadi bukti kepemilikan hak yang sah.⁷⁵ Dalam konteks sengketa sertifikat ganda, penting untuk menegakkan prinsip keadilan dalam

⁷² Ratna B Kumalasari, “Legal Protection for Village Communities Against Land Rights in the Construction of a National Strategy Project Through a Complete Systematic Land Registration System (Study of Pasuruan District Land Registration),” *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding* 8, no. 7 (2021): 48, <https://doi.org/10.18415/ijmmu.v8i7.2879>.

⁷³ Afrizal Afrizal and Ward Berenschot, “Resolving Land Conflicts in Indonesia,” *Bijdragen Tot De Taal- Land- En Volkenkunde / Journal of the Humanities and Social Sciences of Southeast Asia* 176, no. 4 (2020): 561–74, <https://doi.org/10.1163/22134379-17604002>.

⁷⁴ Fatin Hamamah, “Application of Restorative Justice in Cases of Domestic and Child Violence.”

⁷⁵ Tumanger and Santoso, “Penegakan Hukum Terhadap Praktik Mafia Tanah Sebagai Pembut Sertifikat Fiktif.”

penyelesaiannya, di mana pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mediasi atau, jika perlu, melanjutkan ke pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum.⁷⁶

Penyelesaian Secara Litigasi Terkait Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda yang Terjadi di Kota Cirebon

Sengketa kepemilikan sertifikat ganda yang terjadi di Kota Cirebon dapat diselesaikan melalui mekanisme litigasi di pengadilan. Proses litigasi ini melibatkan pengajuan gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan, dalam hal ini pemegang salah satu sertifikat, ke pengadilan negeri. Dalam konteks hukum agraria, gugatan ini harus mencakup bukti-bukti yang sah dan relevan untuk mendukung klaim kepemilikan atas tanah yang disengketakan. Menurut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) Nomor 5 Tahun 1960, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak pemilik tanah.⁷⁷ Dalam banyak kasus, sertifikat ganda muncul akibat tindakan administratif yang tidak teliti, serta pengabaian terhadap prosedur pendaftaran yang berlaku.⁷⁸ Oleh karena itu, pengadilan harus melakukan penelusuran terhadap keabsahan masing-masing sertifikat yang diajukan sebagai bukti oleh pihak-pihak yang bersengketa.

Penyelesaian Tindakan Hukum yang Dilakukan oleh BPN dalam Permasalahan Sertifikat Ganda

Penyelesaian masalah sertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan langkah penting dalam menjaga kepastian hukum dan keadilan dalam penguasaan tanah. Dalam menghadapi isu sertifikat ganda, BPN memiliki kewenangan untuk melakukan pemeriksaan, identifikasi, dan koreksi atas kesalahan administrasi yang mungkin terjadi dalam proses penerbitan sertifikat.⁷⁹ Proses ini berupaya untuk

⁷⁶ Evan, "Pertanggungjawaban BPN Dalam Hal Terjadinya Hak Atas Tanah Tumpang Tindih."

⁷⁷ Maulaya et al.

⁷⁸ Teku, Mujiaty, and Mujiburohman, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Perbaikan Kualitas Data Pertanahan Di Kabupaten Manggarai Barat."

⁷⁹ Rajab, Turisno, and Lumbanraja, "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah."

memastikan bahwa sertifikat yang diterbitkan mencerminkan keadaan yang sebenarnya dan tidak merugikan pihak lain. Prosedur penyelesaian masalah ini diawali dengan pengaduan dari pihak-pihak yang merasa dirugikan. BPN bertugas untuk menginvestigasi dan mengevaluasi validitas sertifikat yang disengketakan. Jika pada pemeriksaan ditemukan bahwa terjadi kesalahan dalam penerbitan sertifikat, BPN memiliki kewenangan untuk membatalkan salah satu sertifikat yang dianggap tidak sah dan melakukan perbaikan data sesuai ketentuan hukum.⁸⁰ Sebagaimana diungkap oleh Sukino et al., penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui mediasi yang diharapkan dapat menyelesaikan konflik dengan cara yang lebih damai dan mengurangi kebutuhan untuk litigasi.⁸¹

Jika mediasi tidak berhasil dan konflik antara para pihak berlanjut, BPN dapat melibatkan pengadilan untuk mendapatkan keputusan hukum yang jelas mengenai siapa yang berhak atas tanah tersebut. Dalam konteks ini, proses litigasi akan melibatkan bukti-bukti dari kedua belah pihak yang harus diajukan di depan pengadilan.⁸² Ini sejalan dengan pengertian kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang ditekankan oleh UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), yang menekankan pentingnya bukti yang sah dalam sengketa agrarian.⁸³ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tindakan BPN dalam menangani masalah sertifikat ganda sangat krusial. Proses pemeriksaan, mediasi, dan apabila perlu, litigasi, harus dilakukan secara hati-hati dan berlandaskan hukum agar dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat.

PENUTUP

Kesimpulan

⁸⁰ Soewito and Djajaputra, “Legal Certainty for Holders of Land Rights Over the Issuance of Multiple Certificates.”

⁸¹ Sukino, Suriaatmadja, and Syafrinaldi, “Penyelesaian Sengketa Non-Performing Loan Melalui Mediasi Dalam Sistem Peradilan Perdata (Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan).”

⁸² Soewito and Djajaputra, “Legal Certainty for Holders of Land Rights Over the Issuance of Multiple Certificates.”

⁸³ Nikolas A P Panjaitan, Shafaa Azzahara, and Dede Sugandi, “Analisis Identifikasi Bidang Persil Tanah Kota Cimahi Menggunakan Sistem Informasi Geografis (Sig),” *DTS* 8, no. 2 (2023): 60–71, <https://doi.org/10.56071/deteksi.v8i2.626>.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa timbulnya sertifikat ganda pada tanah yang sama disebabkan oleh kesalahan dalam penunjukan letak dan batas tanah, ketidaksesuaian data dalam peta pendaftaran, serta kelalaian atau kesengajaan dalam administrasi oleh Kantor Pertanahan, yang menyebabkan sertifikat baru memiliki cacat hukum dan merugikan pemegang hak atas tanah yang sah. Kedudukan hukum terhadap dua sertifikat yang diterbitkan atas tanah yang sama mengarah pada status quo, dimana kedua sertifikat tersebut tidak dapat dianggap sah; sertifikat pertama yang diterbitkan dengan prosedur yang benar dianggap sah secara yuridis, sedangkan sertifikat kedua yang timbul akibat kesalahan administrasi tidak memiliki kekuatan hukum yang sah.

Saran

Oleh karena itu, kedua sertifikat tersebut dapat digugat secara hukum untuk menentukan siapa yang berhak atas tanah tersebut. Untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda, Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu melakukan penelitian yang lebih teliti terhadap peta-peta bidang tanah di seluruh Indonesia dan memanfaatkan teknologi modern dalam proses administrasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Akhmad Syahri, Fatin Hamamah, Abd Gafur, and Ahmad Sholeh. Fulfillment of The Living Rights of Children the Victims of Divorce in the Muslim Community of Lombok, Indonesia. *El-Usrat* 7, no. 1 (2024) 253-71. <https://doi.org/10.22373/ujhk.v7i1.22281>.
- Afrizal, Afrizal, and Ward Berenschot. Resolving Land Conflicts in Indonesia. *Bijdragen Tot De Taal- Land- En Volkenkunde / Journal of the Humanities and Social Sciences of Southeast Asia* 176, no. 4 (2020) 561-74. <https://doi.org/10.1163/22134379-17604002>.
- Aksinuddin, Saim. Complete Systematic Land Registration. *Best Journal of Administration and Management* 2, no. 2 (2023) 56-63. <https://doi.org/10.56403/bejam.v2i2.130>.
- Anggraeni, Aprellia, R N Nurwati, and Gigin G K Basar. Analisis Bibliometrik Program Parenting Terhadap Pencegahan Penganiayaan Pada Anak. *Focus Jurnal Pekerjaan Sosial* 5, no. 2 (2023) 147. <https://doi.org/10.24198/focus.v5i2.40280>.
- Anggraeni, Dewi, Dhody A Widjajaatmadja, and Zulkarnein Koto. Kepastian Hukum Penerbitan Sertifikat Ganda Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan. *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 8 (2023) 2017-31. <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i8.412>.
- Aristo, Erly, Karen M Arifin, and Shenny R Moidady. Establishment of Special Land Courts as an Effort to Settlement of Land Cases. *Jurnal Ius Constituendum* 8, no. 3 (2023): 450-65. <https://doi.org/10.26623/jic.v8i3.7837>.
- Asriati, Anis Eka, and Luluk Lusiati Cahyarini. Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Pembebasan Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat. *Notarius* 15, no. 1 (2022) 1-17. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46020>.
- Avivah, Lisnadia N, Sutaryono Sutaryono, and Dwi Wulan Titik Andari Andari. “Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah. *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022) 197-210. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>.
- Ayunisa, Radika R, Muhammad G Asmara, and Aris Munandar. Pelaksanaan Fungsi Pembinaan Dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4, no. 2 (2023). <https://doi.org/10.29303/risalahkenotariatan.v4i2.194>.
- Christanto, Daniel Y, and Anis Mashdurohatun. Multiple Land Rights Certificate Case Settlement Review of Land Registration. *Sultan Agung Notary Law Review* 2, no. 2 (2020) 124. <https://doi.org/10.30659/sanlar.2.2.124-134>.
- Dewi, Maftuhah. Juridical Review of the Process of Resolving Problem Credit Through Parate Execution. *Focus Jurnal of Law* 4, no. 1 (2024) 9-15.
- Elvlyn, Elvlyn, Chatarina D Agista, and Margaretha A Oktavina. No Title. *Syntax Idea*

- 2, no. 4 (2020) 26. <https://doi.org/10.36418/syntax-idea.v2i4.191>.
- Erwandi, Muhammad, Arba Arba, and Widodo D Putro. Penegakan Hukum Terhadap Penelantaran Hak Guna Bangunann (HGB) Oleh Pemegang Hak. *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4, no. 1 (2023). <https://doi.org/10.29303/risalahkenotariatan.v4i1.95>.
- Evan, Joshua. Pertanggungjawaban BPN Dalam Hal Terjadinya Hak Atas Tanah Tumpang Tindih. *Syntax Literate Jurnal Ilmiah Indonesia* 7, no. 9 (2023) 15688-704. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v7i9.13635>.
- Fahmi Ismail, Ade, Didin Rosidin Nurul, Anda Juanda, Abdul Karim, Maftuhah Dewi, and Vasavvi Acharjya. Digital-Age PAUD Management Innovations Meeting Children's Needs through Technology A. *Gender Equality: International Journal of Child and Gender Studies* 11, no. 2 (2025).
- Fatah, Abdul, Imam Tabroni, Abdul Karim, Maftuhah Dewi, Universitas Islam, Bunga Bangsa, and Universitas Muhammadiyah Cirebon. Management of Madrasah Tsanawiyah's Marketing Mix Strategy in Increasing New Student Interest. *Jurnal Iqra Kajian Ilmu Pendidikan* 10, no. 2 (2025).
- Fatin Hamamah. Application of Restorative Justice in Cases of Domestic and Child Violence. *Journal of Law and Humanity Studies* 1, no. 2 (2024) 47-53. <https://doi.org/10.59613/023vkr65>.
- Fatin Hamamah, Vasavvi Acharjya, and Didi Sukardi. Divorce and Children Sexual Deviant Behavior from the Perspective of Criminal Law and Sustainable Development Goals. *Unifikasi Jurnal Ilmu Hukum* 12, no. 01 (2025) 48-61. <https://doi.org/10.25134/unifikasi.v12i01.789>.
- Hamamah, Fatin. KEBIJAKAN HUKUM PIDANA DALAM UPAYA PENANGANAN ANAK YANG BERMASALAH DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NO. 23 TAHUN 2002 TENTANG PERLINDUNGAN ANAK. *Nature Microbiology* 3, no. 1 (2020): 641. <http://dx.doi.org/10.1038>.
- THE REHABILITATION ON VICTIMS OF DRUGS ABUSE IN JUDICIAL DEVELOPMENT 19, no. 5 (2016): 1-23.
- Hamamah, Fatin, and Heru Hari Bachtiar. Pembayaran Uang Pengganti Dalam Tindak Pidana Korupsi Dihubungkan Dengan Undang-Undang Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. *CENDEKIA Jaya* 1, no. 2 (2019): 73-98. <https://doi.org/10.47685/cendekia-jaya.v1i2.36>.
- Hamamah, Fatin, and Dimas Pratama Soekarno. Perlindungan Konsumen Bagi Pembeli Dalam Transaksi Di Platform E-Commerce. *Journal of Physical Therapy Science* 9, no. 1 (2021) 17-23.
- Hariadi, Fitri, Priambodo A Wibowo, and Ebit Rudianto. Office as Implementing Complete Systematic Land Registration Acceleration in Order to Realize. *Yurisdiksi Jurnal Wacana Hukum Dan Sains* 18, no. 2 (2022) 171-85. <https://doi.org/10.55173/yurisdiksi.v18i2.138>.
- Jauhani, Muhammad A, Roan P Putra, Ranindya P C Indraswari, and Nurul I Saffanah. "Pemahaman Masyarakat Tentang Mediasi Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Medis Di Luar Pengadilan. *To Maega Jurnal Pengabdian Masyarakat* 6, no. 1 (2023) 54-64. <https://doi.org/10.35914/tomaega.v6i1.1292>.

Karim, Abdul, Fatin Hamamah, Didi Sukardi, and Jalaludin. Kiai Leadership, Juvenile Delinquency, and Pesantren-Based Rehabilitation: A Henry Minzberg Perspective. *Asia-Pacific Journal of Educational Management Research* 9, no. 1 (2024): 67-74. <https://doi.org/10.21742/ajemr.2024.9.1.05>.

Kesumawati, Sri W, Rizki Amalia, and Melvi L Alim. Upaya Meningkatkan Kemampuan Kognitif Anak Dalam Kegiatan Mengenal Angka Melalui Media Kartu Angka. *Refleksi* 1, no. 2 (2024) 129-35. <https://doi.org/10.37985/refleksi.v1i2.266>.

Kristantiya, Triambodo A, Sudarmo Sudarmo, and Desiderius P Sudibyo. Online System Adaptation Single Submission Risk Based Approach (OSS-RBA). *International Journal of Multidisciplinary Applied Business and Education Research* 4, no. 8 (2023): 2757–68. <https://doi.org/10.11594/ijmaber.04.08.09>.

Kumalasari, Ratna B. Legal Protection for Village Communities Against Land Rights in the Construction of a National Strategy Project Through a Complete Systematic Land Registration System (Study of Pasuruan District Land Registration). *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding* 8, no. 7 (2021): 48. <https://doi.org/10.18415/ijmmu.v8i7.2879>.

Labibah, Imelda F, Indiana Z Hasanah, and Muhammad A Yalhan. Peran Masyarakat Adat Dalam Pemanfaatan Dan Perlindungan Hukum Tanah Ulayat Sumatera Barat. *JCL* 1, no. 2 (2024) 15. <https://doi.org/10.47134/jcl.v1i2.2422>.

Laksito, F X H B, Waluyo S Pradoto, and Kesya Z Sunarto. Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi Di Luar Pengadilan Demi Tercapainya Win-Win Solution Di Kabupaten Boyolali. *Ajad Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 4, no. 1 (2024). <https://doi.org/10.59431/ajad.v4i1.301>.

Laurensia, Cangtika, and Gunawan Djajaputra. Hak Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Tumpang Tindih Sebagai Upaya Perlindungan Hukum. *Syntax Literate Jurnal Ilmiah Indonesia* 8, no. 11 (2023) 6393-6404. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i11.13928>.

Mahardika, I N R, I M Suwitra, and I M P Dharsana. Accountability of the National Land Agency for the Issuance of an Overlapping Certificate of Land Rights. *International Journal of Research in Business and Social Science (2147-4478)* 11, no. 3 (2022) 258-66. <https://doi.org/10.20525/ijrbs.v11i3.1703>.

Manangin, Susi A, La O Husen, Abd. K Muzakkir, and Abd. Rasjak. Investigations on Suspect Forgery of Documentary: A Case Study at the South Sulawesi Regional Police. *Al-Ishlah Jurnal Ilmiah Hukum* 25, no. 2 (2022) 129-42. <https://doi.org/10.56087/aijh.v25i2.367>.