
**SERTIFIKAT GANDA DALAM SENGKETA TANAH:
TINJAUAN HUKUM VALIDITAS SERTIFIKAT HAK MILIK
DALAM SISTEM PERTANAHAN NASIONAL**

Oleh:

Gerald Alvaro Gwaine Purba¹
Anak Agung Angga Primantari²

Universitas Udayana

Alamat: Jl. Pulau Bali No.1, Dauh Puri Klod, Kec. Denpasar Bar., Kota Denpasar, Bali
(80114).

Korespondensi Penulis: geraldpurba0612@gmail.com, AnggaPrimantari@unud.ac.id.

Abstract. *Land disputes in Indonesia often arise due to the issuance of duplicate land certificates, which create legal uncertainty and cause significant losses to society. This condition reflects weaknesses in the national land administration system, particularly in the validation of physical and juridical data, and opens opportunities for administrative errors and abuse of authority. This research aims to analyze the legal review of the validity of land ownership certificates in cases of duplicate certificates and to identify the factors that influence their legitimacy. The research method used is normative juridical with statute and case approaches, supported by literature studies on regulations, doctrines, and court decisions. The findings indicate that the validity of land ownership certificates is not solely determined by formal documentation but also by the authenticity of underlying rights, administrative procedures, and actual possession of the land. In resolving disputes, the Land Office plays an important role through clarification, mediation, and the implementation of court rulings. This study emphasizes the need for digitalization of land data, strengthening the integrity of officials, and community participation to prevent duplicate certificates. The implication is the necessity of reforming land administration to ensure transparency, accountability, legal certainty, and the prevention of future agrarian conflicts.*

SERTIFIKAT GANDA DALAM SENGKETA TANAH: TINJAUAN HUKUM VALIDITAS SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM SISTEM PERTANAHAN NASIONAL

Keywords: *Agrarian Conflict, Duplicate Land Certificates, Land Administration Reform, Legal Certainty, Ownership Validity.*

Abstrak. Sengketa pertanahan di Indonesia masih sering muncul, salah satunya akibat terbitnya sertifikat ganda yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan masyarakat. Kondisi ini mencerminkan kelemahan sistem administrasi pertanahan nasional, terutama dalam hal validasi data fisik dan yuridis, serta membuka peluang kesalahan administratif maupun penyalahgunaan wewenang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tinjauan hukum terhadap validitas sertifikat hak milik dalam kasus sertifikat ganda serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhinya. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, didukung studi kepustakaan terhadap regulasi, doktrin, dan putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa validitas sertifikat hak milik tidak hanya bergantung pada dokumen formal, melainkan juga pada keabsahan alas hak, prosedur penerbitan, serta penguasaan fisik tanah. Dalam penyelesaian sengketa, Kantor Pertanahan berperan melalui klarifikasi, mediasi, dan tindak lanjut putusan pengadilan. Penelitian ini menegaskan pentingnya digitalisasi data, peningkatan integritas aparatur, serta partisipasi masyarakat untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda. Implikasinya, diperlukan reformasi administrasi pertanahan yang lebih transparan dan akuntabel guna menjamin kepastian hukum dan mencegah konflik agraria di masa mendatang.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Reformasi Administrasi Pertanahan, Sertifikat Ganda Sengketa Agraria, Validitas Hak Milik.

LATAR BELAKANG

Permasalahan agraria di Indonesia tidak pernah sepi dari konflik, terutama terkait sengketa kepemilikan tanah. Salah satu bentuk sengketa yang paling sering terjadi adalah adanya sertifikat ganda, yakni dua atau lebih sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi pertanahan yang sama terhadap bidang tanah yang sama atau tumpang tindih. Keberadaan sertifikat ganda ini tentu sangat meresahkan, baik bagi pemilik tanah maupun pihak ketiga yang berkepentingan, karena menimbulkan ketidakpastian hukum atas status kepemilikan tanah tersebut. Masalah sertifikat ganda mencerminkan lemahnya

sistem administrasi pertanahan nasional. Idealnya, setiap bidang tanah yang telah didaftarkan dan disertifikasi memiliki jaminan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan turunannya. Namun, pada praktiknya, berbagai faktor seperti kesalahan administratif, pemalsuan dokumen, hingga korupsi di tingkat aparat sering kali menjadi pemicu munculnya sertifikat ganda¹. Keberadaan dua atau lebih sertifikat atas bidang tanah yang sama berujung pada sengketa tanah yang kerap kali sampai pada proses peradilan. Dalam menghadapi kasus tersebut, diperlukan pemahaman yang mendalam mengenai validitas hukum masing-masing sertifikat. Validitas ini meliputi aspek substansi penerbitan, prosedur, serta asas-asas hukum pertanahan yang berlaku. Penentuan sertifikat mana yang sah secara hukum menjadi krusial dalam menyelesaikan konflik agraria secara adil dan sesuai dengan prinsip kepastian hukum.²

Dalam konteks sistem pertanahan nasional, keberadaan sertifikat hak milik seharusnya menjadi bukti otentik atas penguasaan dan kepemilikan tanah oleh seseorang. Akan tetapi, jika terdapat lebih dari satu sertifikat untuk bidang yang sama, maka muncul pertanyaan mengenai keabsahan dan legalitas masing-masing dokumen tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa sistem pertanahan nasional masih memiliki celah yang dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Sengketa pertanahan dengan sertifikat ganda menjadi kasus yang cukup sering ditemui, terutama pada tanah-tanah yang bernilai tinggi atau berada di kawasan strategis. Penulis menemukan bahwa penyelesaian kasus ini bukan hanya menyangkut pembuktian dokumen, tetapi juga menyangkut penggalian bukti historis, administrasi awal, serta keterlibatan oknum dalam proses penerbitan sertifikat.

Penulis mempelajari secara langsung proses advokasi dan analisis hukum terhadap kasus sertifikat ganda. Pendekatan yang digunakan mencakup analisis hukum positif, asas-asas hukum pertanahan, serta yurisprudensi Mahkamah Agung terkait kasus serupa. Pengalaman tersebut menunjukkan bahwa validitas sertifikat hak milik tidak

¹ Nasir, S. M. (2024). Tinjauan Yuridis Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda (Overlapping) di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo. *Eksekusi: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara*, 2(4), 301-311.

² I Gede Pasek Swastika, "Kedudukan Sertipikat Ganda dalam Sengketa Pertanahan Ditinjau dari Asas Kepastian Hukum," *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 7, no. 2 (2018): 215-229,

SERTIFIKAT GANDA DALAM SENGKETA TANAH: TINJAUAN HUKUM VALIDITAS SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM SISTEM PERTANAHAN NASIONAL

dapat ditentukan hanya melalui keberadaan fisik dokumen, tetapi harus diuji secara substansial dan prosedural dalam kerangka hukum pertanahan nasional. Dengan demikian, penelitian ini disusun untuk mengkaji lebih lanjut bagaimana tinjauan hukum terhadap validitas sertifikat hak milik dapat diterapkan dalam praktik penyelesaian sengketa pertanahan yang melibatkan sertifikat ganda. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pemahaman hukum pertanahan, khususnya dalam upaya mengurangi dan mencegah terjadinya konflik agraria yang disebabkan oleh tumpang tindih sertifikasi. Selain sebagai bagian dari pemenuhan kewajiban akademik, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan refleksi bagi pihak-pihak terkait, baik pemerintah, akademisi, maupun masyarakat luas, dalam memperkuat sistem administrasi pertanahan nasional yang transparan dan akuntabel. Kepastian hukum atas hak milik tanah merupakan fondasi penting dalam pembangunan ekonomi negara.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif dipilih untuk menelaah ketentuan hukum positif yang berlaku, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peraturan pelaksana, serta yurisprudensi terkait kasus sertifikat ganda. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan dua pendekatan utama, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji berbagai regulasi yang berkaitan dengan pertanahan, khususnya mengenai penerbitan sertifikat hak milik dan penyelesaian kasus sertifikat ganda sebagaimana diatur dalam UUPA beserta peraturan pelaksanaannya yang diterbitkan oleh Kementerian ATR/BPN. Sementara itu, pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis peristiwa-peristiwa konkret terkait sengketa tanah, termasuk studi terhadap putusan-putusan pengadilan yang berhubungan dengan keberadaan sertifikat ganda serta bagaimana validitasnya diuji baik secara administratif maupun yuridis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tinjauan Hukum Sertifikat Hak Milik dalam Sistem Pertanahan Nasional

Sertifikat hak milik merupakan bukti otentik yang dikeluarkan oleh negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas sebidang tanah. Dalam sistem pertanahan nasional, sertifikat ini memiliki kedudukan kuat secara hukum karena mencerminkan adanya pengakuan negara terhadap hak seseorang atas bidang tanah tertentu. Namun dalam praktiknya, sering muncul permasalahan berupa tumpang tindih sertifikat atau dikenal sebagai sertifikat ganda, yang menimbulkan sengketa hukum antara pihak-pihak yang mengklaim kepemilikan atas tanah yang sama. Menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak milik adalah hak atas tanah yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh individu terhadap bidang tanah tertentu. Hak ini memberikan kekuasaan penuh kepada pemegangnya untuk menggunakan, memanfaatkan, dan mengalihkan tanah tersebut, selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat hak milik merupakan bentuk legalisasi formal dari hak tersebut dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti otentik yang mengandung data fisik dan data yuridis tanah serta nama pemegang hak. Dengan demikian, sertifikat ini bukan hanya dokumen administratif, tetapi juga instrumen hukum yang penting dalam menjamin legalitas kepemilikan tanah seseorang di mata hukum³.

Dalam praktiknya, keberadaan sertifikat hak milik sangat esensial karena menjadi dasar utama dalam setiap transaksi tanah, seperti jual beli, hibah, waris, maupun agunan kredit. Tanpa sertifikat, kepemilikan atas tanah menjadi lemah secara hukum dan rentan menimbulkan sengketa. Oleh karena itu, negara melalui BPN menetapkan prosedur ketat dalam penerbitan sertifikat guna memastikan bahwa hak milik tersebut tidak menimbulkan konflik dengan pihak lain. Sertifikat hak milik memuat informasi penting seperti luas tanah, letak, batas-batas bidang, nama pemilik, dan nomor registrasi resmi yang terdaftar dalam buku tanah. Namun dalam kondisi tertentu, proses sertifikasi dapat mengalami kesalahan atau manipulasi, yang berujung pada terbitnya lebih dari satu

³ Gulau, R. A. S., Handayati, N., & Damayanti, S. S. (2025). Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Ganda dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 4(3), 2018-2026.

SERTIFIKAT GANDA DALAM SENGKETA TANAH: TINJAUAN HUKUM VALIDITAS SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM SISTEM PERTANAHAN NASIONAL

sertifikat atas bidang tanah yang sama atau tumpang tindih, yang biasa disebut sebagai “sertifikat ganda”⁴. Apabila terjadi sertifikat ganda, maka validitas dari masing-masing sertifikat harus diuji berdasarkan asas dan norma hukum yang berlaku. Dalam hal ini, pengujian tidak hanya mencakup aspek administratif penerbitannya, tetapi juga menelusuri asal-usul hak, legalitas dokumen pendukung, serta niat baik para pihak. Sertifikat yang terbukti terbit tanpa melalui proses yang sah atau melanggar ketentuan hukum akan dianggap cacat hukum dan dapat dibatalkan. Pengujian validitas ini umumnya dilakukan melalui proses administrasi di Kantor Pertanahan, dan apabila tidak tercapai penyelesaian, maka dilanjutkan ke proses peradilan. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam terhadap pengertian dan kedudukan hukum sertifikat hak milik sangat penting dalam sistem pertanahan nasional, terutama dalam menghadapi kasus-kasus sengketa tanah yang melibatkan sertifikat ganda.

1. Regulasi yang Mengatur Sertifikat Tanah

Sertifikasi tanah di Indonesia merupakan bagian integral dari sistem hukum pertanahan nasional yang bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah. Regulasi utama yang mengatur sertifikat tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi dasar hukum tertinggi dalam bidang pertanahan. Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadi instrumen penting yang mengatur secara teknis proses pendaftaran tanah, baik pendaftaran pertama kali maupun pemeliharaan data pertanahan. Dalam peraturan ini dijelaskan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan produk hukum negara yang diterbitkan melalui prosedur resmi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan mengacu pada data fisik dan data yuridis yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam proses penerbitan sertifikat, terdapat asas-asas penting yang harus diperhatikan, yakni asas kepastian hukum, keadilan, keterbukaan, dan kehati-hatian. Setiap permohonan sertifikasi harus didukung oleh dokumen yang valid seperti bukti penguasaan, alas hak, serta hasil pengukuran yang akurat terhadap

⁴ Siti Maryam Nasir, (2024) “Tinjauan Yuridis Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda (Overlapping) di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo,” *Eksekusi : Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara* 2, no. 4, 32-33.

bidang tanah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN juga telah menerbitkan berbagai peraturan menteri, surat edaran, dan pedoman teknis untuk memperkuat sistem registrasi tanah secara nasional, termasuk mendorong digitalisasi data pertanahan melalui sistem elektronik. Meskipun telah diatur secara rinci, implementasi regulasi ini di lapangan masih sering dihadapkan pada berbagai kendala, mulai dari keterbatasan sumber daya manusia hingga kondisi sosial masyarakat yang kompleks⁵.

Kesalahan dalam pelaksanaan administrasi atau penyimpangan terhadap prosedur yang telah ditentukan dapat membuka peluang munculnya sertifikat ganda, yang kerap kali menjadi akar dari sengketa pertanahan. Misalnya, kelalaian dalam memverifikasi status tanah atau ketidaksesuaian peta bidang tanah dapat menyebabkan tumpang tindih hak atas objek yang sama. Dalam kasus-kasus tertentu, terdapat pula indikasi penyalahgunaan wewenang atau pemalsuan dokumen untuk memperoleh sertifikat secara tidak sah. Oleh karena itu, penting bagi Kantor Pertanahan sebagai pelaksana teknis pertanahan untuk menjalankan prosedur sertifikasi secara akurat dan akuntabel, agar tidak menciptakan ketidakpastian hukum di kemudian hari. Regulasi yang telah ada seharusnya menjadi pedoman utama untuk memastikan bahwa setiap sertifikat tanah yang diterbitkan memiliki legitimasi penuh dan tidak menjadi sumber konflik di masyarakat.

2. Tinjauan Mengenai Sertifikat Ganda dalam Sengketa Tanah

Permasalahan sertifikat ganda terjadi ketika dua atau lebih sertifikat diterbitkan atas bidang tanah yang sama, biasanya disebabkan oleh kelalaian administrasi, tumpang tindih data fisik, atau bahkan indikasi rekayasa hukum. Sengketa semacam ini berdampak serius terhadap kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan nasional dan kinerja BPN sebagai institusi negara yang berwenang. ⁶Permasalahan sertifikat ganda dalam sistem pertanahan nasional merupakan isu yang kompleks dan dapat terjadi karena berbagai faktor, baik yang

⁵ Rahmawati, P., Arbi, S. R., & Nuralify, M. (2025). Perbuatan Melawan Hukum atas Penguasaan Hak Milik Tanah pada Sertifikat Ganda. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4).

⁶ Musmuliadi, M., Djumardin, D., & Munandar, A. (2023). Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda (Studi di Kementrian ATR/BPN Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 4(1).

SERTIFIKAT GANDA DALAM SENGKETA TANAH: TINJAUAN HUKUM VALIDITAS SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM SISTEM PERTANAHAN NASIONAL

bersifat teknis-administratif maupun yang berkaitan dengan kelemahan sistem dan oknum individu. Salah satu penyebab utama adalah tumpang tindih peta bidang tanah, yang terjadi ketika satu bidang tanah digambarkan secara tidak akurat dalam peta dasar pertanahan, sehingga dalam proses pendaftaran berikutnya menimbulkan kesan seolah-olah tanah tersebut belum memiliki sertifikat. Ketidaksesuaian ini sering kali disebabkan oleh ketidakakuratan dalam pengukuran awal, belum diperbaruinya peta dasar, atau tidak dilakukannya verifikasi ulang sebelum penerbitan sertifikat baru.

Selain faktor kartografis, kurangnya validasi terhadap data yuridis dan data fisik juga menjadi pemicu munculnya sertifikat ganda. Data yuridis mencakup dokumen bukti hak seperti akta jual beli, surat waris, atau keputusan pejabat yang berwenang, sedangkan data fisik berkaitan dengan batas-batas bidang tanah di lapangan. Apabila data tersebut tidak diverifikasi secara cermat oleh petugas pertanahan, maka potensi penerbitan sertifikat atas tanah yang sudah tersertifikasi menjadi sangat tinggi. Masalah ini semakin diperburuk apabila tidak ada keterlibatan aktif dari masyarakat dalam proses klarifikasi atau apabila terdapat dokumen yang tidak autentik namun tetap diproses.

Faktor lain yang turut menyumbang terjadinya sertifikat ganda adalah minimnya integrasi data pertanahan secara digital di beberapa wilayah. Meskipun Kementerian ATR/BPN telah mengembangkan sistem pertanahan elektronik (e-government) melalui layanan seperti Sentuh Tanahku dan Sistem Informasi Pertanahan (SIP), pelaksanaannya masih menghadapi berbagai tantangan. Banyak data pertanahan masih tersimpan secara manual atau terpisah antar bagian, sehingga menyulitkan petugas dalam menelusuri riwayat hak atas tanah tertentu. Ketika sistem informasi belum sepenuhnya terintegrasi dan sinkron, maka sangat mungkin terjadi kesalahan dalam penentuan status tanah atau penerbitan sertifikat baru atas tanah yang sudah terdaftar. Lemahnya koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan aparat desa atau kelurahan juga menjadi aspek krusial yang memperbesar risiko duplikasi sertifikat. Aparat desa sering kali tidak memiliki akses yang memadai terhadap data resmi pertanahan atau tidak melaporkan perubahan status tanah secara tepat waktu kepada Kantor Pertanahan. Di sisi lain,

petugas pertanahan juga terkadang tidak melakukan pengecekan menyeluruh terhadap riwayat tanah di tingkat lokal. Dalam beberapa kasus ekstrem, ditemukan pula adanya indikasi perbuatan melawan hukum, seperti pemalsuan dokumen, penyogokan, atau pemberian keterangan palsu oleh pemohon sertifikat. Tindakan ini mencederai integritas sistem pertanahan dan menimbulkan dampak hukum yang serius bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa akibat sertifikat ganda.

3. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda secara Hukum

Sengketa akibat sertifikat ganda merupakan permasalahan serius dalam sistem pertanahan nasional yang harus diselesaikan dengan pendekatan hukum yang komprehensif. Proses penyelesaiannya dapat dilakukan melalui jalur administrasi dan jalur litigasi (pengadilan). Jalur administrasi menekankan upaya penyelesaian di internal Kantor Pertanahan dengan pendekatan klarifikasi dan koreksi data, sedangkan jalur litigasi menempuh proses peradilan guna mendapatkan putusan berkekuatan hukum tetap. Penyelesaian sengketa sertifikat ganda sering kali dimulai dari proses administratif, dan apabila tidak membuahkan hasil atau pihak-pihak tidak sepakat, barulah dilanjutkan ke ranah pengadilan. Berikut ini adalah tahapan penyelesaian yang umum dilakukan:⁷

1) Klarifikasi dan Penelitian Data di Kantor Pertanahan

Langkah awal adalah melakukan klarifikasi menyeluruh terhadap **data fisik dan yuridis** dari kedua atau lebih sertifikat yang bermasalah. Petugas akan meneliti buku tanah, peta pendaftaran, surat ukur, serta dokumen alas hak dari masing-masing pemegang sertifikat. Langkah ini bertujuan untuk mengetahui asal-usul sertifikat, siapa yang lebih dahulu menguasai, serta apakah terdapat kekeliruan dalam proses penerbitan.

2) Permohonan Pembatalan atau Perbaikan Sertifikat⁸

terbukti terjadi kesalahan administratif atau terdapat cacat formil dalam penerbitan salah satu sertifikat, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan, perbaikan, atau pembetulan data ke

⁷ I Gede Pasek Swastika, (2018). "Kedudukan Sertipikat Ganda dalam Sengketa Pertanahan Ditinjau dari Asas Kepastian Hukum," *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 7, no. 2, 215–229,

⁸ Halawa, A. A., Darma, M., & Elyani, E. (2025). Analisis Hukum Terkait Sertifikat Ganda Ditinjau Dari Sisi Hukum Perdata Studi Atas Putusan Nomor: 1318 K/Pdt/2017. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 5(1), 4536-4543.

SERTIFIKAT GANDA DALAM SENGKETA TANAH: TINJAUAN HUKUM VALIDITAS SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM SISTEM PERTANAHAN NASIONAL

Kantor Pertanahan. Permohonan ini ditindaklanjuti oleh tim pemeriksa internal BPN yang kemudian memberikan rekomendasi kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk mengambil keputusan administratif.

3) Mediasi dan Upaya Damai antar Pihak yang Bersengketa

Apabila kedua pemegang sertifikat sama-sama merasa memiliki dasar hak yang kuat, maka pihak Kantor Pertanahan dapat memfasilitasi **mediasi** antar pihak untuk mencari jalan damai, seperti pelepasan hak secara sukarela, penggantian bidang tanah lain, atau pembagian hak. Mediasi ini penting untuk mencegah konflik berkepanjangan dan memberikan solusi *win-win*.

4) Gugatan ke Pengadilan Negeri

Jika upaya administratif tidak berhasil, maka penyelesaian dilakukan melalui pengajuan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri. Dalam proses ini, hakim akan mempertimbangkan bukti formil (sertifikat, surat ukur, akta jual beli) dan bukti materiil (penguasaan fisik, kesaksian, riwayat transaksi). Pengadilan akan memutus siapa pemegang hak yang sah dan memerintahkan pembatalan sertifikat yang cacat hukum.

5) Pelaksanaan Putusan dan Tindakan Lanjutan BPN

Setelah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, pihak BPN wajib menindaklanjuti dengan melakukan pembatalan atau perbaikan sertifikat sebagaimana amar putusan. BPN juga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sah dan menyempurnakan data pertanahan agar tidak terjadi kesalahan yang sama di kemudian hari.

Analisis Yuridis Terhadap Validitas Sertifikat Hak Milik Dalam Kasus Sertifikat Ganda

Validitas sertifikat hak milik merupakan aspek fundamental dalam sistem hukum pertanahan nasional karena menjadi dasar perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Dalam kerangka hukum agraria, sertifikat hak milik tidak hanya berfungsi sebagai bukti administratif, tetapi juga sebagai bukti yuridis kepemilikan yang diakui negara. Ketika terjadi sertifikat ganda atas satu bidang tanah, maka perlu dilakukan analisis yuridis untuk menentukan mana sertifikat yang memiliki kekuatan hukum lebih kuat. Penilaian ini mengacu pada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta asas-asas umum dalam hukum administrasi negara dan hukum perdata⁹. Dalam konteks sengketa akibat sertifikat ganda, validitas suatu sertifikat dapat diuji melalui dua pendekatan utama: aspek formil dan aspek materiil. Aspek formil meliputi pemeriksaan terhadap prosedur penerbitan sertifikat, apakah telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh BPN, mulai dari permohonan, pengukuran, pengumuman data yuridis, hingga penerbitan sertifikat. Sertifikat yang diterbitkan tanpa memenuhi tahapan ini dapat dianggap cacat secara administratif. Sementara itu, aspek materiil berfokus pada hak substantif pemilik, yaitu apakah pemegang sertifikat benar-benar menguasai tanah tersebut secara fisik, memiliki alas hak yang sah, serta tidak melakukan penipuan atau penyalahgunaan dokumen dalam proses permohonan.

Analisis terhadap validitas juga mengharuskan penelusuran terhadap riwayat hak atas tanah, termasuk dokumen awal seperti girik, akta jual beli, surat waris, dan putusan pengadilan apabila pernah disengketakan sebelumnya. Sertifikat yang diterbitkan lebih dahulu dan didukung oleh bukti yuridis serta penguasaan fisik yang nyata cenderung dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi. Di sisi lain, sertifikat yang muncul belakangan tanpa melalui proses pengumuman yang sah atau dengan menggunakan dokumen palsu akan lebih mudah dibatalkan. Dalam praktiknya, Kantor Pertanahan dan pengadilan sering kali mengandalkan prinsip “first in right, first in law”, yakni siapa yang lebih dahulu memperoleh hak dengan prosedur yang benar, dialah yang memiliki kekuatan hukum.

Kebijakan hukum agraria juga menekankan pentingnya asas kepastian hukum dan perlindungan hak sebagai pilar utama dalam sistem pertanahan. Oleh karena itu, dalam kasus sertifikat ganda, validitas sertifikat tidak hanya ditentukan oleh keberadaannya secara fisik, tetapi juga dari proses dan niat baik di balik penerbitannya. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat selama tidak terbukti sebaliknya di pengadilan. Hal ini berarti, selama tidak ada putusan hukum yang membatalkan sertifikat, maka keberadaannya tetap diakui oleh negara. Namun demikian, dalam realitas di lapangan, munculnya sertifikat palsu atau

⁹ Nur Kholis & Galih Bagas Soesilo, (2023). “Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Milik atas Tanah Terhadap Kepemilikan Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo”, *Eksaminasi: Jurnal Hukum* 2, no. 3.

SERTIFIKAT GANDA DALAM SENGKETA TANAH: TINJAUAN HUKUM VALIDITAS SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM SISTEM PERTANAHAN NASIONAL

diterbitkan melalui manipulasi data telah menjadi tantangan besar bagi aparat pertanahan dan peradilan.

Dalam proses pengujian di pengadilan, hakim memiliki kewenangan untuk menilai kekuatan alat bukti dari masing-masing pihak, termasuk dokumen pertanahan, saksi, dan bukti penguasaan. Putusan pengadilan menjadi titik akhir dari proses validasi sertifikat, karena memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Dalam hal ditemukan bahwa salah satu sertifikat cacat hukum, maka pengadilan dapat memerintahkan pembatalannya, dan Kantor Pertanahan wajib menjalankan putusan tersebut. Selain itu, pengadilan juga dapat memutuskan ganti rugi apabila ada pihak yang dirugikan secara materiil akibat penerbitan sertifikat ganda. Hal ini menunjukkan bahwa validitas sertifikat tidak bersifat mutlak dan tetap dapat dibatalkan apabila terbukti melanggar hukum. Analisis terhadap validitas sertifikat hak milik dilakukan dengan pendekatan teknis dan yuridis yang komprehensif. Proses ini meliputi pemeriksaan arsip dokumen, pengukuran ulang di lapangan, serta koordinasi dengan pemerintah desa dan masyarakat. Dalam praktiknya, penyebab utama terjadinya tumpang tindih sertifikat sering kali disebabkan oleh ketidaksesuaian data peta, penggunaan alas hak yang tidak sah, atau kelalaian petugas dalam memverifikasi permohonan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa validitas sertifikat hak milik sangat bergantung pada ketelitian sistem administrasi dan integritas aparatur dalam proses sertifikasi tanah¹⁰.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa keberadaan sertifikat ganda merupakan persoalan serius yang berdampak langsung terhadap kepastian hukum hak atas tanah. Permasalahan ini umumnya disebabkan oleh lemahnya validasi data fisik dan yuridis, tumpang tindih peta bidang, kurangnya koordinasi antarlembaga, serta kemungkinan adanya tindakan melawan hukum seperti pemalsuan dokumen. Kantor Pertanahan memiliki peran strategis dalam menangani persoalan ini, mulai dari klarifikasi awal, mediasi, hingga pelaksanaan pembatalan sertifikat berdasarkan putusan pengadilan.

¹⁰ Maya Anas Taqiyyah dan Atik Winanti, (2023)“Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997,” *Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-undangan dan Pranata Sosial* 5, no. 1): 45–60,

Secara yuridis, validitas sertifikat hak milik sangat ditentukan oleh kesesuaian prosedur administratif, keabsahan alas hak, dan penguasaan fisik atas tanah. Sertifikat yang diterbitkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan memiliki kekuatan hukum yang kuat, kecuali terbukti sebaliknya di pengadilan. Dalam proses penyelesaian sengketa, baik jalur administratif maupun litigasi dapat ditempuh, bergantung pada kompleksitas dan keparahan konflik. Penguatan sistem informasi pertanahan, peningkatan integritas aparatur, dan edukasi kepada masyarakat merupakan kunci dalam mencegah terjadinya sertifikat ganda di masa mendatang.

Saran

Untuk mencegah dan menangani kasus sertifikat ganda, Kantor Pertanahan perlu memperkuat sistem pertanahan digital, meningkatkan integrasi data spasial, serta membina sumber daya manusia agar lebih teliti dan memahami hukum pertanahan. Pemerintah sebaiknya meninjau ulang efektivitas regulasi dan memperketat mekanisme pengawasan dalam penerbitan sertifikat agar reformasi agraria berjalan optimal. Masyarakat juga perlu meningkatkan kesadaran hukum dengan memahami alur sertifikasi, mengawasi setiap proses, dan aktif berpartisipasi dalam validasi data. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan sistem pertanahan nasional dapat lebih adil, transparan, dan berlandaskan kepastian hukum.

SERTIFIKAT GANDA DALAM SENGKETA TANAH: TINJAUAN HUKUM VALIDITAS SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM SISTEM PERTANAHAN NASIONAL

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Dillah, S. d. (2014). Metode Penelitian Hukum. CV.
- Nurjaya, I. N. (2011). Landasan Teoritik Pengaturan LPD. Denpasar: Udayana University Press.
- Pancadana, D. M. (2013). DasarKegiatan Usaha LPD di DesaPakrama. Denpasar: Kikian.Jurnal Kertha Semaya, vol. 01.
- Soekanto, S. (2008). Faktor-Faktor Efektivitas Pengawasan. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Surpha, I. W. (2002). Seputar Desa Pakraman dan Desa Adat Bali,. Denpasar: Penerbit BP.
- Tri Widya Kurniasari, 2. L. (2007). Lembaga Perkreditan Desa (LPD) dalam Perspektif Hukum : Sebuah Lembaga Keuangan Adat Hindu Penggerak Usaha Sektor Informal di Bali, Jurnal Masyarakat. Denpasar.
- Wyasa Putra, I. B. (2011). Landasan Teoritik Pengaturan LPD di Bali. Denpasar: Udayana University Press.

Jurnal

- Chandra, Rendra Onny Fernando. (2020). Penyelesaian sengketa sertifikat ganda hak atas tanah menurut PP No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah. Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, 26(3), 358–371. Universitas Islam Malang.
- Dewandaru, Prasetyo. Aryo. (2020). Penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di Badan Pertanahan Nasional. Notarius, 13(1), 154–165. Universitas Diponegoro.
- Ningsih, Ni Made. “Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional terhadap Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda.” TAToHI: Jurnal Ilmu Hukum 2, no. 1 (2022): 45–58.
- Rizki, Kiki. (2020). Perlindungan hukum pemegang sertifikat hak milik atas tanah dengan terbitnya sertifikat ganda berdasarkan asas kepastian hukum. Aktualita, 3(1), 688–704. Universitas Islam Bandung.

Salim, Agus. (2019). Penyelesaian sengketa hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik dengan adanya penerbitan sertifikat ganda. *USM Law Review*, 2(2), 174–184. Universitas Semarang.

Peraturan-peraturan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Lembaga Keuangan Mikro, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5394).

Peraturan Gubernur Bali Nomor 44 Tahun 2017 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2017 Tentang Lembaga Perkreditan Desa, (Berita Daerah Provinsi Bali Tahun 2017 Nomor 44).

Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2017 Tentang Lembaga Perkreditan Desa, (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2017 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2017 Nomor 3).