



Land Dispute Resolution Due to the Issuance of Double Certificates by the National Land Agency

Penyelesaian Sengketa Pertanahan Karena Terbitnya Sertifikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional

Harniwati ^{1*}, Engrina Fauzi ¹, Fauzan Zakir ², Miasiratni ³, Uci Asriadi ¹

¹ Department of Law, Faculty of Law, Social and Humanities, Universitas Dharma Andalas, Padang, Indonesia

² Department of Law, Faculty of Law, Social and Humanities, Universitas Nahdhatul Ulama, Padang, Indonesia

³ Department of Law, Faculty of Law, Universitas Sumatera Barat, Pariaman, Sumatera Barat, Indonesia

*Corresponding author: harniharniwati@gmail.com

Article History

Revised: 2026-05-17

Accepted: 2026-06-28

Published: 2026-07-01

Abstract: *Land as one of the human needs has a very important role in the basis of human life. The term agrarian itself in Indonesia refers to Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, hereinafter known as UUPA. Based on the provisions of Article 1 paragraph (2) of UUPA, it states that the words "earth, water, space and the natural resources contained therein" are national assets. UUPA is a legal umbrella in regulating earth, water, space and other natural resources. Based on Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, which states that control of earth, water and the natural resources contained therein is handed over to the Republic of Indonesia to be used as appropriate to create the prosperity of the people. Land issues have a long journey. Various land disputes and conflicts due to frequent conflicts over power struggles over control of land rights, thus encouraging the government as the holder of the highest authority to be required to provide a mechanism for resolving land disputes and conflicts involving the National Land Agency. A land dispute is a specific dispute concerning rights or interests where the parties file claims, counterclaims, and terminate those claims. The granting and determination of land rights is the duty and authority of the National Land Agency, with procedures stipulated in laws and regulations based on Presidential Regulation Number 63 of 2013 concerning the National Land Agency (BPN). One of the duties of the National Land Agency is to issue land certificates. Certificates, as evidence that the land has been registered by an authorized government agency, are strong and authentic evidence. However, in practice, the issuance of duplicate certificates is a serious problem that threatens legal certainty and justice for the community. Duplicate certificates occur when two or more certificates are issued for the same plot of land, often caused by administrative errors, data manipulation, or acts of corruption in the land registration process. In conducting this research, the author used a juridical-normative approach. This approach aims to conduct research based on relevant legal provisions, records, and other available media. The data collection technique used was secondary data literature study as the main research basis.*

Keywords: *Land Disputes, Dual Certificates*

Pendahuluan

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Tanah memiliki fungsi yang penting bagi masyarakat, sehingga banyak masyarakat yang melakukan segala cara untuk memperoleh hak atas tanah, bahkan sampai mengambil alih tanah hak milik orang lain. Adanya konflik sengketa di bidang agraria (pertanahan) dapat menimbulkan konflik berkepanjangan antara warga masyarakat yang berkonflik, bahkan konflik ini bisa berpotensi menjadi masalah besar yang dapat melibatkan masing-masing ahli waris bahkan bisa menimbulkan konflik dan korban yang lebih luas yang saling terkait satu sama lainnya. Adapun istilah agraria di negara Indonesia merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

Pokok Agraria yang selanjutnya dikenal dengan nama UUPA. Berdasarkan ketentuan pasal 1 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa kata “bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya” sebagai kekayaan nasional.² UUPA menjadi payung hukum dalam mengatur bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam lainnya. Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, penguasaannya diserahkan kepada Negara Republik Indonesia untuk dipergunakan sebagai mestinya agar terciptanya kemakmuran rakyat.

Dalam konteks negara agraria, tanah memiliki fungsi penting bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Namun tanah memiliki luas yang terbatas dan bertentangan dengan jumlah penduduk serta kebutuhan akan tanah yang cenderung meningkat seiring berjalannya waktu dan pertumbuhan jumlah penduduk. Permasalahan tanah memiliki proses perjalanan yang panjang, karena sering terjadi konflik perebutan kekuasaan akan penguasaan hak atas lahan tanah. Perebutan kekuasaan hak atas tanah menjadi praktik yang lazim bagi mereka yang memiliki kuasa. Sedangkan disisi lain ada pihak yang hanya bisa mengandalkan pembuktian historis yang dapat menyebabkan penggusuran dari tanah yang telah lama digarap. Kesenjangan tanah yang terjadi sejak zaman penjajahan kolonial terjadi akibat penerapan ekonomi kapitalis yang dibawa kaum penjajah untuk mengeskplotasi tanah dan segala sumber dayanya. Berbagai macam sengketa dan konflik pertanahan mendorong pemerintah sebagai pemegang kekuasaan tertinggi dituntut menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan yang melibatkan Badan Pertanahan Nasional.

Sengketa pada bidang pertanahan merupakan suatu perselisihan yang menjadikan tanah sebagai objek yang disengketakan. Sengketa pertanahan di Indonesia masih sering muncul, salah satu akibatnya karena terbitnya sertifikat ganda yang menimbulkan ketidakpastian hukum yang merugikan masyarakat. adalah perselisihan yang sifatnya spesifik mengenai persoalan hak atau kepentingan dimana para pihak mengajukan tuntutan, tuntutan balik dan mengakhiri tuntutan itu. Ditinjau dari sudut pandang pendekatan konflik, istilah sengketa tanah disebut sebagai *manifest conflict and emerging conflicts*. Selanjutnya yang dimaksud dengan kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapat penanganan yang sesuai dengan ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia. Sebagaimana diamanatkan Pasal 19 undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah khususnya yang berkaitan dengan hak milik. Diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 23.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas satuan bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar di Indonesia agar dengan mudah dapat dibuktikan kepemilikannya. Berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur di dalam Pasal 16 UUPA yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada setiap orang dan atau badan hukum adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain sebagainya. Hak milik adalah hak terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun-temurun, yang hanya diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu (peraturan pemerintah nomor 38 tahun 1963) yang pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanahnya diwilayah dimana tanah terletak.

Salah satu tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah menerbitkan sertifikat atas tanah. Sertifikat sebagai tanda tanah tersebut telah didaftarkan oleh lembaga pemerintah yang berwenang merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Sertifikat tanah merupakan dokumen hukum yang sangat

penting dalam pengakuan hak atas tanah di Indonesia. Fungsi sertifikat hak atas tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subjek yang berhak atas tanah tersebut.

Kekuatan sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya ketika memiliki sertifikat hak atas tanah.

Realitas yang terjadi di masyarakat banyak ditemukan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Masalah pertanahan hampir sering terjadi di dengan segala variasinya yang cenderung menimbulkan dampak buruk lainnya. Salah satu dampaknya adalah timbulnya masalah sertifikat berganda. Namun, dalam praktiknya, terbitnya sertifikat ganda menjadi masalah serius yang mengancam kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat. Sertifikat ganda terjadi ketika dua atau lebih sertifikat dikeluarkan untuk bidang tanah yang sama, yang sering kali disebabkan oleh kesalahan administrasi, manipulasi data, atau tindakan korupsi dalam proses pendaftaran tanah.

Permasalahan sertifikat ganda ini juga sering disebabkan karena kesalahan oleh internal Badan Pertanahan Nasional dan eksternal Badan Pertanahan Nasional. Penyebab terjadinya sertifikat hak milik ganda adalah pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah, adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi, untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya, serta kurangnya cermat dan tidak teliti dalam memeriksa permohonan sertifikat. Namun dapat juga terjadi karena faktor-faktor dari pemohon itu sendiri, perangkat desa seperti kepala desa serta aparatur pertanahan yang kurang memiliki pemahaman dan kemampuan dibidang pengukuran tanah. Berdasarkan uraian diatas maka penulis berkeinginan untuk menulis dengan judul "Penyelesaian Sengketa Pertanahan karena Terbitnya Sertifikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional"

Metode Penelitian

Adapun penelitian yang digunakan pada tulisan ini adalah melalui pendekatan yuridis-normatif. Yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder atau disebut juga dengan penelitian hukum kepustakaan. Pendekatan yuridisi ini 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. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) Marzuki, 2018.

Adapun pendekatan dengan perundang-undangan digunakan untuk membahas berbagai regulasi yang berkaitan dengan pertanahan, khususnya penerbitan sertifikat hak milik dan penyelesaian kasus sertifikat ganda sebagaimana yang diatur dalam UUPA beserta peraturan pelaksanaannya yang diterbitkan oleh Kementerian ATR/BPN. Sedangkan pendekatan lainnya melalui pendekatan kasus yang bertujuan 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. yang dapat dijadikan data atau dokumen teoritis yang menjadi pokok permasalahan penelitian.

Penelitian ini dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang berlangsung tentang penyelesaian sertifikat ganda tanah hak milik oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun teknik pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan data sekunder sebagai dasar penelitian yang utama.

Hasil dan Pembahasan

Tinjauan hukum Sertifikat Hak Milik dalam Sistem Pertanahan Nasional

Sertifikat hak milik adalah bukti asli kepemilikan yang dikeluarkan legalisasi formal pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas sebidang tanah. Berdasarkan sistem pertanahan nasional, sertifikat memiliki kedudukan hukum yang kuat karena mencerminkan adanya pengakuan negara terhadap hak milik seseorang atas bidang tanah tertentu. Akan tetapi dalam praktek pelaksanaannya sering muncul permasalahan seperti tumpang tindih sertifikat atau dikenal dengan nama sertifikat ganda yang mengakibatkan sengketa hukum terhadap pihak-pihak yang sama-sama saling mengakui kepemilikan atas tanah yang sama. Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) hak milik atas tanah yang bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dimiliki oleh individu terhadap bidang tanah tertentu. Fungsi adanya aturan undang-undang yang berlaku dapat memberikan kekuasaan penuh kepada pemegangnya untuk menggunakan, memanfaatkan, bahkan mengalihkan tanah selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian sertifikat bukan hanya dokumen administratif tetapi juga sebagai instrument hukum yang penting dalam menjamin legalitas kepemilikan tanah dimata hukum terhadap seseorang yang bersangkutan (Gulau dan Damayanti, 2025).

Adapun dalam pelaksanaan praktiknya sertifikat hak milik adalah dasar utama dalam setiap transaksi tanah, seperti jual beli, hibah, harta waris, ataupun agunan kredit. Kealpaan sertifikat kepemilikan atas tanah beresiko menimbulkan sengketa. Konflik dengan pihak lain. Oleh karena itu, negara hadir melalui kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) menetapkan prosedur ketat dalam penerbitan sertifikat dengan tujuan memastikan bahwa hak milik tersebut tidak mengakibatkan konflik dengan pihak lain. Sertifikat hak milik isinya memuat tentang nama pemilik berikut luas tanah, batas-batas bidang tanah. dan nomor registrasi resmi yang terdaftar dalam buku tanah. Namun terkadang Sebagian dalam proses pembuatan sertifikat dapat terjadi kesalahan manusia (*human error*) atau manipulasi yang dapat berujung pada kasus salah tulis atau salah terbit atau terbit lebih dari satu atau disebut dengan ganda. Sertifikat atas suatu bidang tanah tertentu yang terbit secara bersamaan atau terjadinya tumpang tindih dinamakan dengan sertifikat ganda. Jika terjadi sertifikat ganda, maka validitas dari setiap sertifikat yang telah terbit harus diuji melalui asas dan norma hukum yang berlaku. Adapun pengujian tidak terbatas hanya pada aspek administratif penerbitannya tetapi juga menelusuri asal-usul hak, legalitas dokumen pendukung serta niat baik para pihak yang bersangkutan.

Sertifikat yang terbit melalui proses yang tidak sah atau melanggar hukum akan dinilai cacat hukum dan dapat dibatalkan. Untuk melakukan uji validitas umumnya dilakukan dengan proses administrasi di Kantor Pertanahan. Apabila tidak tercapai Upaya penyelesaian, maka dapat dilanjutkan melalui proses peradilan. Dalam menghadapi kasus sengketa tanah yang melibatkan sertifikat ganda dibutuhkan pemahaman yang baik dan mendalam tentang pengertian dan kedudukan hukum sertifikat hak.

1. Regulasi yang mengatur sertifikat tanah

Sertifikat tanah di Indonesia merupakan bagian yang tidak dapat terpisahkan dari sistem hukum pertanahan nasional, Adapun beberapa regulasi utama yang mengatur sertifikat tanah adalah Undang-Undang Nomor 6 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. Penerbitan sertifikat terdapat asas-asas penting yang harus diperhatikan, yakni asas kepastian hukum, keadilan, transparansi dan kehati-hatian.

Kesalahan dalam pelaksanaan administrasi atau terjadinya penyimpangan prosedur akan dapat membuka peluang munculnya sertifikat gandayang sering menjadi akar dari sengketa pertanahan. Regulasi yang telah adaseharuisnya menjadi pedoman utama memastikan bahwa setiap sertifikat tanah yang diterbitkan memiliki legitimasi penuh dan tidak menjadi pemicu sumber konflik masyarakat.

2. Tinjauan sertifikat Ganda dalam Sengketa Tanah

Permasalahan sertifikat ganda terjadi ketika sertifikat diterbitkan lebih dari satu, dua, atau lebih banyak atas sebidang tanah dengan luas tanah yang sama yang umumnya disebabkan oleh kelalaian administrasi, tumpang tindih data fisik, atau bahkan indikasi rekayasa hukum. Sengketa tanah semacam ini dapat memberikan dampak besar terhadap kepercayaan publik dalam sistem pertanahan nasional dan kinerja BPN sebagai institusi negara yang berwenang. Permasalahan sertifikat ganda termasuk suatu isu yang kompleks dalam pertanahan nasional yang dapat terjadi karena berbagai faktor seperti teknis administrasi, kelemahan sistem itu sendiri ataupun oknum individu. Selain faktor kartografis kurangnya validasi terhadap data yuridis dan data fisik juga memicu timbulnya sertifikat ganda. Data yuridis mencakup dokumen bukti hak seperti akta jual beli, surat waris atau Keputusan pejabat yang berwenang sebaliknya data fisik berkaitan dengan batas-batas tanah dilapangan, Kemudian faktor lainnya yang turut berkontribusi terjadinya sertifikat ganda yaitu kurangnya integrasi data pertanahan versi digital di beberapa wilayah. Walaupun Kementerian ATR/BPN mengembangkan teknologi berupa sistem pertanahan elektronik (e-government) melalui layanan seperti Sentuh Tanahku dan Sistem Informasi Pertanahan (SIP) dalam pelaksanaannya masih banyak menghadapi berbagai tantangan.

3. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda secara Hukum

Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan dalam Badan Pertanahan Nasional

Adapun beberapa faktor yang menjadikan sengketa *overlapping* ini sering terjadi dalam Badan Pertanahan Nasional diantaranya sebagai berikut:

1) Faktor ketidakpahaman masyarakat

Faktor ini dapat terjadi disebabkan karena masyarakat yang tidak memahami mengenai adanya perbedaan yang sangat kontras atas terdaftar atau tidaknya suatu bidang pertanahan yang terdapat dalam kantor pertanahan. Hal ini biasanya diakibatkan oleh stigma masyarakat yang sering muncul karena masyarakat gagal menemukan perlindungan hukum terkait tanah yang sudah didaftarkan maupun yang belum terdaftar, sehingga masyarakat beropini bahwa sertifikat atas tanah yang dimiliki belum dapat dikatakan melindungi haknya. Dengan demikian, masyarakat dinilai tidak peduli dan cenderung bersikap apatis terhadap pentingnya melakukan pendaftaran tanah dan tidak jarang ditemukan bahwa masyarakat hanya mendaftarkan tanahnya apabila ingin menggunakan sertifikat hak atas tanah tersebut sebagai jaminan agar dapat melakukan pinjaman kredit di lembaga perbankan.

2) Faktor Lemahnya Aturan Mengenai Pendaftaran Tanah.

Adanya didapati ketidakpahaman masyarakat atas peraturan yang mengatur mengenai pertanahan atau pendaftaran tanah. Oleh karenanya, peraturan mengenai pendaftaran tanah secara materiil diharapkan dapat membantu agar percepatan dalam melakukan pendataan serta pendaftaran tanah secara teknis dan menyeluruh di Indonesia dapat terealisasi. Namun perlu diketahui bahwa dalam melakukan penyelesaian sengketa pertanahan biasanya antara hukum pertanahan dan hukum perdata tidak dilakukan secara sesuai.

3) Faktor Kelalaian atau Keteledoran

Adapun maksud dari kelalaian dan keteledoran ditujukan terhadap kesalahan yang biasa terjadi dalam melakukan pengukuran dan pendataan tanah ketika akan disertifikasikan. Hal ini terjadi dikarenakan batas yang ditujukan oleh pemohon sertifikat tersebut mengalami kekeliruan oleh karenanya surat ukur maupun gambar situasi mengenai tanah tersebut tidak menggambarkan situasi atau keadaan yang sesungguhnya, baik secara keseluruhan maupun sebagian. Karena sebelumnya tanah tersebut sudah memiliki sertifikat tanah milik orang lain sehingga hal ini kemudian berakibat pada ditemukannya lebih dari satu sertifikat hak yang dimiliki oleh dua orang berbeda pada suatu bidang pertanahan yang sama.

4) Faktor Oknum Mafia Tanah *overlapping* atau Tumpang Tindih.

Hal ini dapat terjadi apabila dalam suatu tindakan terdapat para oknum yang memiliki itikad tidak baik dengan sengaja melakukan penerbitan sertifikat hak atas tanah yang sebelumnya telah terdaftar dan memiliki sertifikat. Kemudian sertifikat tersebut diperjual belikan kepada masyarakat yang tidak tahu menahu mengenai sertifikat hak atas tanah tersebut yang kemudian ditemukan sebuah fakta bahwa tanah tersebut telah didaftarkan sebelumnya.

Penyelesaian Hukum Atas Terbitnya Sertifikat Ganda dan Penyelesaian Hukumnya

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "Sertifikat merupakan bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, selama data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan". Hal inilah menjadikan negara memiliki kewajiban memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang sudah di daftarkan berdasarkan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Fungsi utama dari sertifikat hak atas tanah adalah sebagai bukti hak atas tanah. Selain itu sertifikat juga berfungsi bagi:

- a) Pemilik tanah. Dengan diberikannya sertifikat sebagai bukti sah bagi pemilik tanah, maka dapat membuktikan hak seseorang akan hak atas tanahnya jika mendapat gangguan dari pihak lain seperti gugatan atau klaim oleh pihak lain.
- b) Pihak ketiga (kreditur/pembeli) sebagai pihak yang berkepentingan terhadap tanah yang bersangkutan. Dengan adanya sertifikat sebagai bukti yang kuat dari pihak ketiga dalam hal ini yaitu kreditur atau pembeli yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Selain itu juga memperoleh keterangan yang dapat dipercaya tentang tanah.
- c) Kepentingan negara; dengan adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah didaftarkan pada kantor pertanahan. Hal ini menunjukkan tempat data-data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap disimpan di kantor pertanahan,

Jika mengacu pada prosedur pendaftaran hak atas tanah, maka tidak ada celah yang menunjukkan terjadinya sertifikat ganda jika pihak berwenang dalam hal ini maka, Kantor Pertanahan melaksanakan tugas pokok dan fungsinya secara benar dan berpegang pada Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik (AAUPB) khususnya asas kepastian hukum, tidak menyalahgunakan kewenangan dan asas kecermatan. Terjadinya sertifikat ganda merupakan salah satu akibat adanya tumpang tindih dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yang disebut cacat administrasi. Sebagaimana terdapat dalam pasal 107 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, Sertifikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum administratif adalah Sertifikat Hak Tanah yang mengandung kesalahan antara lain sebagai berikut :

- a) Kesalahan prosedur
- b) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c) Kesalahan subjek hak
- d) Kesalahan jenis hak
- e) Kesalahan perhitungan luas
- f) Terdapatnya tumpang tindih hak atas tanah
- g) Data yuridis atau data-data fisik tidak benar ; atau
- h) Kesalahan lainnya yang bersifat administratif

Yang tidak termasuk sertifikat ganda adalah :

- a) Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang hilang
- b) Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang rusak
- c) Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang dibatalkan.

Sertifikat ganda termasuk salah satu masalah serius mengenai pertanahan di Indonesia, yang sering berakibat terjadinya konflik kepemilikan dan sengketa hukum, berbagai faktor memberikan kontribusi terhadap terjadinya sertifikat ganda, yang terbagi menjadi beberapa faktor seperti faktor teknis, administratif dan sosial.

Pertama, secara faktor teknis hal yang berhubungan dengan sistem pemetaan dan dokumentasi tanah sangat berpengaruh. Hal ini ditunjukkan oleh penelitian yang menyatakan bahwa ketidakakuratan dalam pemetaan dan pengolahan data tanah, termasuk masih terdapatnya penggunaan manual pada peta digital, justru dapat memberikan kontribusi terjadinya sertifikat ganda. Misal adanya ketidakvalidan database dalam proses penerbitan sertifikat yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional BPN, yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih ketika satu bidang tanah dapat memiliki sertifikat lebih dari satu. Selain itu kurangnya jumlah peta pendaftaran tanah yang menyeluruh juga menjadi penyebab utama bahwa data fisik dan data yuridis yang dituangkan dalam warkah tanah merupakan dokumen pertanahan yang lahir dari kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah telah diabaikan dalam proses penerbitan SHM yang dimohonkan oleh masyarakat.

Faktor kedua yaitu faktor administratif yang melibatkan proses penerbitan sertifikat oleh BPN yang juga menjadi penyebab penting. Banyak penelitian yang menunjukkan bahwa kealahan dalam pengumpulan dan pengolahan data fisik serta yuridis tanah oleh BPN dapat mengakibatkan terjadinya sertifikat ganda. Misalnya, dalam kasus tertentu, BPN terbukti tidak teliti dalam menerbitkan sertifikat baru untuk bidang tanah yang sudah memiliki sertifikat sebelumnya yang menyebabkan konflik hukum.

Faktor ketiga, yaitu faktor sosial yang berkaitan dengan kurangnya pemahaman masyarakat tentang hak-hak atas tanah dan proses pendaftaran tanah juga berperan. Penelitian menunjukkan bahwa ketidaktahuan masyarakat mengenai prosedur pendaftaran dan potensi terjadinya sertifikat ganda menghambat upaya pencegahan. Kurangnya transparansi informasi dari BPN kepada masyarakat mengenai status kepemilikan tanah juga memperburuk situasi ini, menyebabkan masyarakat tidak dapat melakukan verifikasi yang diperlukan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda.

Upaya Tindak Lanjut Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Berganda

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat untuk bermukim maupun kegiatan berusaha. Bersama dengan itu maka akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan jaminan akan kepastian hukum di bidang pertanahan, dimana pertama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus konkret diperlukannya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan juga bagi pihak-pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan kreditur, untuk mendapatkan keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan dalam sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi mengandung unsur positif. Karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang tertuang dalam Pasal 19 dan 38 ayat (2) Undang-Undang Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagian yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak bersangkutan secara individual atau massa.

Adapun sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan.

1. Penyelesaian melalui Upaya Mediasi

Mediasi merupakan suatu proses perdamaian yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa dan penyelesaiannya dibantu oleh seorang mediator demi tercapainya hasil-hasil akhir yang adil atau win-win solution tanpa membuang biaya yang terlalu besar, akan tetapi efektif dan diterima sepenuhnya oleh kedua belah pihak yang bersengketa secara sukarela.

2. Penyelesaian melalui Badan Pertanahan Nasional

Sengketa tanah merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas. Kasus sengketa tanah tidak harus diselesaikan melalui lembaga peradilan, namun dapat dilakukan melalui penyelesaian secara musyawarah atas kepemilikan sebuah bidang tanah yang sama.

Penyelesaian sengketa sertifikat ganda atas tanah bisa dilakukan berdasarkan inisiatif dari kementerian atau pengaduan masyarakat. Sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan Kementerian ATR/BPN, meliputi:

- 1) Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan atau perhitungan luas.
- 2) Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat.
- 3) Kesalahan prosedur dalam proses penetapan atau pendaftaran hak tanah.
- 4) Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar.
- 5) Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan.
- 6) Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah.
- 7) Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti.
- 8) Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan.
- 9) Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin.
- 10) Penyalahgunaan pemanfaatan ruang.
- 11) Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Sengketa hak atas tanah muncul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang atau badan hukum yang berisi kebenaran memiliki suatu bidang tanah yang dapat ditunjukkan dengan kepemilikan sertifikat hak milik atas sebidang tanah. Karena ada sertifikat ganda atas tanah yang sama maka orang atau badan hukum merasa dirugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah yang menjadi objek dari sengketa

3. Penyelesaian Sengketa Tanah Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Penyelesaian sengketa tanah akibat sertifikat ganda yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dimaksudkan untuk mengetahui riwayat dan akar permasalahan sengketa, konflik atau perkara, merumuskan kebijakan strategis penyelesaian sengketa dan menyelesaikan sengketa agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya.

Penyelesaian kasus pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis disimpulkan bahwa keberadaan sertifikat ganda merupakan persoalan serius yang memberikan dampak langsung terhadap kepastian hukum hak atas tanah. Permasalahan pada umumnya disebabkan adanya kekurangan dan keterbatasan validasi data fisik dan yuridis, terjadinya perbedaan pada peta bidang, kurangnya koordinasi lembaga serta kemungkinan terjadinya pemalsuan dokumen/ Kantor pertanahan memiliki peran strategis dalam menyelesaikan masalah mulai dari klarifikasi awal, mediasi hingga pembatalan sertifikat berdasarkan putusan pengadilan. Secara yuridis, validitas sertifikat hak milik didapatkan melalui tahapan administrasi, keabsahan atas hak dan penggunaan.

References

- Aini, D. N. A. M. A. D. (2023). *Praktik Baik Implementasi Ecological Fiscal Transfer (EFT) Berbasis Kinerja di Indonesia*. The Asia Foundation & Beritabaruu Publishing.
- Alfi, M. A. S., & Andri, M. A. (2024). Implementasi Peraturan Menteri Hukum Dan HAM Nomor 22 Tahun 2018 Tentang Pengharmonisasian,. *Justicia Journal*, 13(2), 223–231. <https://doi.org/10.32492/jj.v13i2.13209>
- BAPPEDA Kabupaten Agam. (2025). *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kabupaten Agam Tahun 2025-2029*.
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Gema Keadilan*, 7(1), 20–33. <https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504>
- Dwicahyani, E. P. (2024). *Implementasi Konsep Ecological Fiscal Transfer di Kabupaten Maros [Skripsi]*. Universitas Hasanuddin.
- eftindonesia.org. (2025). *Apa itu Ecological Fiscal Transfer (EFT)?* Eftindonesia.Org. <https://eftindonesia.org/aboutus>
- FITRA Riau. (2020). *Policy Brief: Transfer Anggaran Kabupaten Berbasis Ekologi (TAKE), Model Insentif Kinerja Kampung Mendukung Kebijakan Siak Hijau*. <https://fitrariau.org/wp-content/uploads/2023/05/1484313061.pdf>
- FITRA, S. (2022). *Buku-Panduan-Pelembagaan-dan-Replikasi-Transfer-Fiskal-Berbasis-Ekologi-EFT-TAPE-dan-TAKE*.
- JEMARI Sakato. (2022, September 8). *Pembahasan Rancangan Kebijakan EFT Bersama Bupati dan Tim District Working Group Kabupaten Agam*. JEMARI Sakato. <https://jemarisakato.org/pembahasan-rancangan-kebijakan-eft-bersama-bupati-dan-tim-district-working-group-kabupaten-agam>
- Laksana, S., & Gustav, T. I. (2022). Menggagas Indikator Kinerja Agro–Ekologi Sebagai Inovasi Kebijakan Alokasi Dana Insentif Daerah di Indonesia. *Bappenas Working Papers*, 5(1), 18–30. <https://doi.org/10.47266/bwp.v5i1.107>
- Litha, Y. (2025, January 11). *BNPB: 489 Orang Tewas dalam 2.107 Bencana Sepanjang 2024*. VOA Indonesia. <https://www.voaindonesia.com/a/bnpb-489-orang-tewas-dalam-2-107-bencana-sepanjang-2024/7933140.html>
- Maretaniandini, S. T., & Ni'mah, Z. (2025). Tinjauan Best-Practice Kebijakan Ecological Fiscal Transfer (EFT) di Indonesia: Sebuah Systematic Literature Review. *JURNAL MANAJEMEN KEUANGAN PUBLIK*, 9(1), 1–17. <https://doi.org/10.31092/jmkp.v9i1.2615>
- Meilinda. (2022). *Perlindungan Lingkungan Hidup di Kabupaten Agam melalui Indeks Agam Hijau*.
- Nugroho, S. S., H. A. T., & Farkhani. (2020). *Metodologi Riset Hukum*. Oase Pustaka.
- Prameswari, L. B. (2023, July 3). *BNPB: 1.862 bencana pada Januari-Juli 2023 disebabkan "human made."* ANTARA Kantor Berita Indonesia. <https://www.antaraneews.com/berita/3617205/bnpb-1862-bencana-pada-januari-juli-2023-disebabkan-human-made>
- Purnama, S. (2021, November 7). *BNPB catat 5.402 kejadian bencana terjadi di Indonesia sepanjang 2021*. ANTARA Kantor Berita Indonesia. <https://www.antaraneews.com/berita/2711121/bnpb-catat-5402-kejadian-bencana-terjadi-di-indonesia-sepanjang-2021>
- Putra, R. A. S., Muluk, S., Salam, R., Untung, B., & Rahman, E. (2019). *Naskah Kebijakan Mengenalkan Skema Insentif Fiskal Berbasis Ekologi di Indonesia: TAKE, TAPE, dan TANE*. 1–17.
- Rahmad, J. (2018, July 27). *Kewenangan Pembatalan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota oleh Gubernur (Ketentuan Pasal 251 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah)*. JDIIH Provinsi Kalimantan Tengah. <https://jdih.kalteng.go.id/berita/baca/kewenangan-pembatalan-peraturan-daerah-kabupatenkota-oleh-gubernur-ketentuan-pasal-251-ayat-2-undang-undang-nomor-23-tahun-2014-tentang-pemerintahan-daerah>

Yusrizal. (2023, November 4). *Pemkab Agam menangani 12.099 ton sampah selama 2023*. ANTARA Sumatera Barat. <https://sumbar.antarane.ws.com/berita/585225/pemkab-agam-menangani-12099-ton-sampah-selama-2023#>