JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455
DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i2
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 6 Oktober 2025 | **Revised:** 13 Desember 2025 | **Accepted:** 19 Desember 2025

Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sah Tanah Dalam Sengketa Sertifikat Ganda

Gufran[1], Mastorat[2], Juhriati[3], Nasrullah[4], Adnan[5], Jufrin[6]
[1]Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Bima, NTB, Indonesia, gufran@umbima.ac.id
[2]Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Bima, NTB, Indonesia, mastorat@umbima.ac.id
[3]Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Bima, NTB, Indonesia, juhriati@umbima.ac.id
[4]Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Bima, NTB, Indonesia, nasrullah@umbima.ac.id
[5]Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Bima, NTB, Indonesia, adnan@umbima.ac.id
[6]Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Bima, NTB, Indonesia, jufrin@umbima.ac.id

Corresponding Author: gufran@umbima.ac.id[1]

Abstract: *Problems or disputes over double certificates are not uncommon in various regions in Indonesia, especially in the city/district of Bima. One of the problems often faced by the community and the government through the National Land Agency (BPN) is the existence of double certificates which can give rise to legal problems. The purpose of this study is to analyze the legal protection for legitimate land owners in disputes over double certificates. The type of research used is normative legal research. Normative legal research is a research method on legal regulations both from the perspective of the hierarchy of legislation (vertical) and the relationship of harmony between laws (horizontal). This legal research is conducted by examining legal principles, legal theory, legal materials from legislation, and various legal literature related to the substance of the research. The research approach is a conceptual approach, Statute Approach, Case Approach. The results of the study show that the main factors causing the emergence of double certificates consist of weaknesses in regulations that are not synchronized, the lack of legal knowledge of the community regarding civil procedures, as well as the legal structure and land administration that still have many gaps, legal arrangements and protection for legal owners in cases of double certificates are greatly influenced by various regulations, the model for resolving double certificate disputes can be taken through two main paths, namely court and non-court settlements.*

Keyword: *Law; Land; Dispute; Jurisprudence*

Abstrak: Permasalahan atau sengketa sertifikat ganda yang tidak jarang ditemukan di berbagai daerah yang ada di Indonesia terkhusus kota/kabupaten Bima. Salah satu permasalahan yang sering dihadapi antara masyarakat dengan pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu dengan adanya sertifikat ganda yang dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum. Tujuan penelitian ini adalah untuk analisis yuridis perlindungan hukum bagi pemilik sah tanah dalam sengketa sertifikat ganda. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan metode penelitian atas aturan-aturan perundangan baik ditinjau dari sudat hirarki perundang-undangan (vertikal), maupun hubungan harmoni perundang-undangan (horizontal), penelitian hukum ini dilakukan dengan cara mengkaji asas-asas hukum, teori hukum, bahan-bahan hukum kepustakaan yang berasal dari peraturan perundang-undangan, dan berbagai literatur hukum yang berkaitan dengan substansi penelitian. Pendekatan Penelitian yaitu pendekatan konseptual, Pendekatan Perundang-undangan (Statue Approach), Pendekatan Kasus (Case Approach). Hasil penelitian bahwa faktor utama penyebab munculnya sertifikat ganda terdiri dari kelemahan regulasi yang tidak sinkron, kurangnya pengetahuan hukum masyarakat terhadap prosedur perdata, serta struktur hukum dan administrasi pertanahan yang masih memiliki banyak celah, pengaturan dan perlindungan hukum terhadap pemilik sah dalam kasus sertifikat ganda sangat dipengaruhi oleh berbagai regulasi, model penyelesaian sengketa sertifikat ganda dapat ditempuh melalui dua jalur utama, yaitu penyelesaian secara pengadilan dan non-pengadilan.

Kata Kunci: Hukum; Tanah; Sengketa; Yuridis

PENDAHULUAN

Negara Indonesia merupakan negara yang menganut sistem hukum positivesme. Semua permasalahan maupun sengketa yang terjadi di negara yang menganut sistem hukum demikian harus menyelesaikan masalah dengan melandaskan peraturan perundang – undangan. Demikian dengan permasalahan atau sengketa sertifikat ganda yang tidak jarang ditemukan di berbagai daerah yang ada di Indonesia terkhusus kota/kabupaten Bima. Tanah memiliki peran dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang bertitik berat pada pembangunan ekonomi dan tercapainya masyarakat adil makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Fungsi tanah yang sedemikian pentingnya, mendorong adanya pengaturan mengenai tanah. Beberapa Undang- undang yang mengatur tentang tanah antara lain, Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang pengaturan pokok-pokok agraria serta undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum (pengaruh et al, 2017).

Dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang pengaturan pokok-pokok agraria ini menjadi bukti nyata betapa pentingnya tanah di kehidupan sehari hari. Adapun hal yang paling melekat ketika membahas terkait tanah adalah kepemilikan sertifikat. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Kekuatan sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya. Akan tetapi seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah, banyak orang yang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah dengan memiliki sertifikat palsu, asli tapi palsu maupun sertifikat ganda dimana data yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Jumlah sertifikat-sertifikat semacam itu cukup banyak, sehingga menimbulkan kerawanan. Pemalsuan sertifikat terjadi karna tidak didasarkan pada alas hak yang benar, Seperti penerbitan sertifikat yang didasarkan pada surat keterangan pemilikan yang dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel BPN dan pemalsuan data pertanahan. Dalam praktik pemegang sertifikat tanpa jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya disebabkan gugatan pihak lain yang berakibat pembatalan sertifikat disebabkan cacat hukum administrasi. Dengan

adanya cacat hukum administrasi menimbulkan sertifikat ganda karena sertifikat tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut(Padyatama et al,2022).Tanah memiliki makna dan peran penting bagi manusia dan negara. Tanah tidak hanya dilihat berdasarkan aspek fisik semata tetapi juga berdasarkan aspek sosial, budaya, politik, hukum, pertanahan, keamanan dan aspek hak kepemilikan tanah. Penguasaan dan penataan tanah oleh negara diarahkan pemanfaatannya untuk mewujudkan keadilan sosisal bagi seluruh rakyat Indonesia, sesuai dengan tujuan pemanfaatannya dalam penguasaan tanah oleh negara perlu memperhatikan kepentingan masyarakat luas dan tidak menimbulkan sengketa tanah (Putri, 2023).

Tanah diciptakan bertujuan menjadi tempat bermukimnya makhluk hidup serta memenuhi kebutuhan untuk melangsungkan kehidupannya. Kecenderungan tiap orang yang berjuang untuk secara sah memiliki dan mengelola bidang tanah atau status tanah yang dimiliki akan semakin besar dan semakin kuat. Tanah yang dimaksud adalah tanah yang disebutkan oleh hukum agraria bukan semata-mata dari bermacam aspek tetapi tanah hanya dari aspek yuridis saja, berhubungan secara langsung pada hak atas tanah yang menggambarkan bagian dari permukaan bumi itu sendiri (Africa). Bumi dan sumber kekayaan didalamnya ialah karunia dari Allah SWT, fungsi yang pemanfaatannya memberikan kesejahteraan bagi setiap manusia. Tanah bagi bangsa Indonesia merupakan sumber penghidupan dan mata pencaharian. Tanah mempunyai nilai ekonomis dan nilai sosial, ekonomis karena menjadi hal yang tidak dapat dikesampingkan. Dan nilai sosial karena meskipun tidak mutlak namun negara sangat menghargai hak milik atas tanah masyarakatnya dan dibutuhkan kepastian hukum di lindungi undang-undang (Apriliani, 2021). Negara Indonesia merupakan negara yang agraris, hal demikian terlihat jelas karena sebagian besar masyarakatnya memperoleh penghasilan dengan bekerja sebagai petani. Tanah menjadi kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi Kebutuhan akan tanah terlihat dari antusias setiap orang akan memperoleh dan mempertahankan tanah yang mereka miliki. Tanah yang merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, memiliki nilai yang sangat tinggi secara ekonomi, sosiologi, bahkan dengan jumlah tanah yang dimiliki dapat membedakan derajat seseorang di tengah masyarakat (Rodliyah, 2023).

Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, tertuang dalam Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945. Dengan demikian dapat diartikan bahwa segala yang ada di Negara ini adalah untuk kemakmuran rakyat, untuk dilaksanakan agar tercapai segala cita-cita Bangsa. Salah satu kekayaan yang ada di Indonesia adalah tanah, tanah adalah bagian bumi terluar yang mempunyai satuan terbatas yaitu panjang dan lebar, yang dikuasai oleh Negara baik secara langsung maupun tidak langsung. (Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menurut pasal 28 D ayat 1) (Fish, 2020). Tanah memiliki hubungan yang erat dengan manusia, Tanah merupakan tempat dimana manusia melangsungkan hidup. Manusia adalah mahluk sosial dimana manusia harus hidup berdampingan artinya tidak bisa hidup tanpa orang lain. Begitu juga dengan tanah setiap makluk sosial atau manusia tidak bisa lepas dari tanah karena tanah merupakan tempat dimana manusia berdiri, mencari nafkah, dan membangun tempat tinggalnya. Oleh karena itu setiap orang ingin memiliki sebidang tanah karena melihat nilai dan kegunaan dari tanah tersebut. Semakin berkembangnya zaman maka kebutuhan akan keperluan tanah semakin hari semakin meningkat sehingga sering mengakibatkan konflik baik untuk penguasaan dan pengelolaan tanah tersebut padahal tanah merupakan sumber alam yang terbatas yang tidak dapat bertambah sedangkan kebutuhan akan pemakaian tanah dan pengelolaan tanah terus berkembang (Penelitian et al, 2019). Oleh karena tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat bertambah, harus menjamin asas keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum daripadanya, maka dibuatlah suatu peraturan mengenai pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan

memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya (Rodliyah, 2023).

Pengaturan Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian sesuai dengan dinamika dalam perkembangannya, Peraturan Pemerintah tersebut disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan pemerintah terbaru ini dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan PP tersebut memberikan kenyamanan atas hak-haknya, dengan adanya perlindungan hukum yang sangat membantu masyarakat dari permasalahan sengketa tanah (Salim, 2019). Pemerintah menerbitkan suatu kebijakan peraturan yang termuat dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia untuk menjamin hak-hak atas tanah tersebut, termuat dalam pasal 33 ayat (3) UUD 45 yang berbunyi "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat". Dengan diterbitkannya peraturan ini maka menjadi dasar bagi pemerintah dan bagi badan Administrasi Pertanahan Indonesia untuk mengelola dan mempergunakannya untuk masyarakat luas dan serta untuk mensejahtrakan rakyatnya (Penelitian, 2019). Selain Salah satu bentuk kepemilikan tanah adalah dengan diterbitkannya sebuah alat bukti fisik oleh Badan Pertanahan Nasional atau BPN ialah lembaga tunggal secara khusus diberikan wewenang dari Undang-undang untuk mengurusi kepentingan dalam aspek pertanahan. BPN ialah sebuah lembaga yang berada di bawah pengawasan dari Kementrian Agraria dengan tugas dan fungsi khusus yakni melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Africa, 2018). Bentuk dari sebuah kepastian hukum pendaftaran tanah, yakni sertifikat tanah yang telah di daftarkan nantinya akan berguna sebagai pembuktian. Hal ini dikarenakan dalam substansi sertifikat terdiri atas data fisik dan data yuridis atas tanah. Sepanjang data yuridis dan data fisik sesuai dengan data-data dalam surat ukur dan buku tanah hak dari bidang tanah tersebut. Maka, penggunaan sertifikat menjadi penguat dalam validitas kepemilikan. Pemerintah dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menekankan: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan se- cara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis ke- pada pemegang sertifikat dan kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" (Rodliyah, 2023). Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah di negara kita ini belum tertib dan terarah. Masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Disamping itu, fakta juga menunjukkan bahwa penguasaan dan pemilikan tanah masih timpang. Ada sekelompok kecil masyarakat yang memiliki tanah secara liar dan berlebihan, dan ada juga sekelompok besar masyarakat yang hanya memiliki tanah dalam jumlah sangat terbatas. Bahkan banyak pula yang sama sekali tidak memiliki, sehingga terpaksa hidup sebagai penggarap. Tidak jarang pula, dan bukan barang aneh, timbul ihwal penguasaan tanah oleh oknum-oknum tertentu secara sepihak. Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik (Onny, 2020)

Salah satu permasalahan yang sering dihadapi antara masyarakat dengan pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu dengan adanya sertifikat ganda. Dengan

terbitnya sertifikat ganda atas tanah tersebut dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum mengingat bahwa sertifikat memiliki fungsi sebagai alat bukti hak atas tanah maupun hak tanggungan. Sedangkan pemilik asli tanah dengan sertifikat ganda tersebut juga perlu diberikan jaminan hukum berupa perlindungan hukum atas kepemilikan dokumen sertifikat tersebut (Putri, 2023). Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, haruslah dapat melaksanakan penyusunan, penetapan kebijakan, perumusan, pelaksanaan, dan pengawasan bidang pertanahan dengan baik berpedoman hukum yang berlaku. Orang baik sendiri ataupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum harus memiliki suatu hak atas tanah yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku agar mendapatkan penguasaan atas sebidang tanah. Penggunaan tanah tanpa adanya hak adalah dilarang. Oleh karena itu dilakukan penerbitan sertipikat hak atas tanah (Anatami, 2017)

Hukum Tanah Nasional yang ketentuan pokoknya ada di dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang lain dan badan hukum dalam rangka memenuhi keperluannya, untuk bisnis ataupun pembangunan. Oleh karena itu keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, dan masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1), dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah (Anatami, 2017). Penyebab sertifikat ganda ini muncul dikarenakan adanya lebih dari satu uraian sertifikat dengan bidang tanah yang sama. Akibat dari permasalahan ini menyebabkan bidang tanah tersebut secara administrasi mengalami overlapping atau tumpang tindih baik sebagian bidang tanah ataupun secara keseluruhan bidang tanah tersebut. Sertifikat ganda juga timbul karena kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah akibat kurangnya pengawasan dan pengendalian atas suatu kebijakan atau dapat disebut suatu kelalaian yang baik disengaja maupun tidak disengaja (Onny, 2020). Dalam UUPA pendaftaran tanah menjadi hal utama atas terciptanya suatu bukti hak milik atas suatu tanah. Menurut ketentuan Pasal 19 UUPA

1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintahan,
2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
    a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
    b) Pendaftaran atas hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
    c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengikat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
4) Dalam Peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya tersebut (Anggita, 2021)

Kepemilikan tanah yang memiliki sertifikat ganda jika dibiarkan akan menimbulkan permasalahan yang lebih kompleks lagi nanti kedepannya. Bahkan tanah-tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dikelola oleh pemegang sertifikat maupun pihak- pihak lainnya. Secara ekonomis tentu sangat merugikan, sebab kepemilikan tanah yang memiliki sertifikat ganda tersebut tidak produktif. Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk menanam hasil

perkebunan ataupun tanaman lainnya serta dijadikan jaminan di bank. Apabila kasus-kasus sertifikat ganda tidak ditangani secara serius maka akan mengganggu stabilitas perekonomian. Adanya sertifikat ganda juga menimbulkan ketidakpastian hukum karena terdapat lebih dari satu status hukum dalam satu bidang tanah. Hal ini dapat menimbulkan kerugian kedua belah pihak yang bersengketa terutama bagi pihak yang dinyatakan kalah dalam persidangan dan pembatalan atau pencabutan sertifikat (Rodliyah, 2023). Pendaftaran tanah sangat diperlukan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi sipemilik hak atas sebidah tanah tersebut. Dengan dilakukannya pendaftaran hak atas tanah maka diperoleh surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang di berikan oleh pemerintah yang sering di sebut sebagai Sertifikat. Sertifikat ini merupakan suatu surat alat bukti otentik yang kuat yang didalamnya mencantumkan data-data dan batasan-batasan dari sebidang tanah tersebut baik data fisik maupun data yuridis tanah tersebut (Penelitian, 2019). Salah satu alternatif penyelesaian sengketa (tanah) adalah melalui upaya mediasi. Mediasi sebagai penyelesaian sengketa alternatif menawarkan cara penyelesaian sengketa yang khas. Karena prosesnya relatif sederhana, maka waktunya singkat dan biaya dapat ditekan. Penyelesaian sengketa melalui mediasi di bidang pertanahan, harus sering dilakukan oleh aparat Badan Pertanahan Nasional, namun di dalam pembicaraannya belum begitu dikenal oleh masyarakat. Hal ini disebabkan adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa itu sendiri, adanya kekurang percayaan pada efektivitas pelaksanaan putusan mediasi dan kekhawatiran akan menimbulkan kerancuan dan pemanfaatan lembaga *arbitrase* yang telah ada (Onny, 2020).

Masalah pertanahan merupakan salah satu sektor pembangunan yang memerlukan penanganan yang amat serius dan ekstra hati-hati dari Pemerintah. Diperlukannya ekstra kehati-hatian ini karena permasalahan tanah sejak dahulu hingga sekarang merupakan persoalan hukum yang sangat pelik dan kompleks. Salah satunya adalah adanya sertifikat ganda atas tanah, yang mana sebidang tanah memiliki dua sertifikat tanah oleh dua orang yang berbeda. Terbitnya dua sertifikat atas tanah atas sebidang tanah dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum, mengingat sertifikat memiliki fungsi sebagai alat bukti hak atas tanah maupun hak tanggungan, dan sedangkan pemilik asli tanah dengan sertifikat ganda tersebut juga perlu diberikan jaminan hukum serta perlindungan hukum (Salim, 2019).

METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum Normatif. penelitian hukum normatif diartikan sebagai sebuah metode penelitian atas aturan-aturan perundangan baik ditinjau dari sudat hirarki perundang-undangan (vertikal), maupun hubungan harmoni perundang-undangan (horizontal), penelitian hukum ini dilakukan dengan cara mengkaji asas-asas hukum, teori hukum, bahan-bahan hukum kepustakaan yang berasal dari peraturan perundang-undangan, dan berbagai literatur hukum yang berkaitan dengan substansi penelitian. Pendekatan Penelitian yaitu pendekatan konseptual, Pendekatan Perundang-undangan (Statue Approach), Pendekatan Kasus (Case Approach).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan dan Perlindungan Hukum bagi Pemilik Sah dalam Sengketa Sertifikat Ganda

1) KUH Perdata

   Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) memegang peranan penting dalam melindungi hak kepemilikan individu, termasuk hak atas tanah dan bangunan. KUH Perdata mengatur mengenai asas kepemilikan yang sah dan perlindungan kepada pemilik terhadap klaim pihak lain yang tidak berhak. Dalam konteks sengketa sertifikat ganda, KUH Perdata mensyaratkan bahwa kepemilikan yang sah dapat dibuktikan melalui dokumen tertulis dan telah didaftarkan sesuai prosedur. Asas itikad baik dalam KUH

Perdata juga melindungi pemilik yang bertransaksi dengan landasan yang benar dan sah. Hal ini menjadi dasar hukum untuk menegakkan hak-hak pemilik sah sehingga dapat mengajukan gugatan hukum ketika menghadapi sengketa sertifikat ganda. Bahwa KUH Perdata merupakan instrumen utama yang memberikan perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah, memastikan kepastian hukum dan perlindungan dari perbuatan melawan hukum oleh pihak lain yang mencoba mengklaim tanah dalam sengketa. Selain itu, mekanisme pembuktian kepemilikan di pengadilan juga merujuk kuat pada ketentuan KUH Perdata. Oleh karena itu, pemahaman dan penerapan KUH Perdata sangat vital dalam penyelesaian sengketa tanah dengan sertifikat ganda. Suryani (2024).

2) Undang-Undang Agraria
Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi tonggak utama dalam pengaturan tanah di Indonesia. UU ini mengatur jenis hak atas tanah, tata cara pendaftaran, serta perlindungan hukum bagi pemilik tanah, termasuk yang memiliki sertifikat. Sertifikat tanah dalam UUPA merupakan bukti hak yang kuat sehingga pemiliknya berhak mendapat perlindungan hukum yang maksimal. Penyelesaian sengketa tanah, termasuk sertifikat ganda, dapat dilakukan melalui jalur administratif maupun hukum. Kewenangan yang diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) meliputi pendaftaran dan pembatalan sertifikat yang tidak sah serta pemutusan klaim ganda berdasarkan bukti yang ada. Perlindungan yang diberikan UU Agraria bertujuan untuk memastikan hak kepemilikan sah atas tanah diakui dan dilindungi secara hukum, sehingga sengketa sertifikat dapat diminimalisasi. Namun, pelaksanaan UUPA memerlukan dukungan regulasi pelengkap agar kasus sertifikat ganda dapat ditangani lebih efektif (Pranoto, 2023).
3) Peraturan Pemerintah
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan regulasi teknis untuk pelaksanaan pendaftaran tanah sesuai dengan UUPA. Prosedur pendaftaran, penerbitan sertifikat, serta tata cara identifikasi dan penyelesaian sertifikat ganda diatur secara rinci dalam peraturan ini. Setiap permohonan pendaftaran tanah wajib melalui proses verifikasi demi meminimalkan kemungkinan terbitnya sertifikat ganda. Dalam praktiknya, peraturan ini membantu memberikan kerangka administrasi yang jelas dan dapat melindungi pemilik sah dari risiko sengketa. Jika ditemukan sertifikat ganda, dasar hukum ini memungkinkan BPN untuk membatalkan salah satu sertifikat dan menetapkan sertifikat yang sah. PP 24 Tahun 1997 menjadi landasan penting dalam memperkuat sistem administrasi pertanahan dan menjamin kepastian hukum pemilik resmi tanah (Hendra, 2022).
4) Peraturan Menteri
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2019 mengatur secara khusus penanganan sertifikat ganda sebagai aturan pelaksana UU dan PP sebelumnya. Mekanisme spesifik, instruksi teknis, serta prosedur pengaduan dan kajian sertifikat ganda menjadi fokus utama dalam peraturan ini. Penyelesaian sengketa yang cepat dan transparan ditegaskan sebagai prioritas guna melindungi hak-hak pemilik tanah yang sah. Peraturan ini juga mengatur langkah-langkah administratif standar untuk menangani prioritas permasalahan sertifikat ganda. Dengan demikian, proses identifikasi sertifikat ganda menjadi lebih sistematis, akuntabel, dan memberikan rasa aman hukum bagi pemegang sertifikat (Lestari, 2021).
5) Peraturan BPN
Peraturan internal Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mengatur tentang sistem informasi pertanahan elektronik dan verifikasi data telah diterapkan guna mencegah penerbitan sertifikat ganda. Penggunaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan (SIMTARU) dan aplikasi pendaftaran online memungkinkan penyimpanan data yang baik dan terintegrasi secara nasional. Peraturan ini mendorong verifikasi yang lebih ketat

sebelum sertifikat baru diterbitkan agar meminimalkan kesalahan administratif yang menyebabkan sertifikat ganda. Selain itu, penegakan sanksi dan upaya hukum administratif untuk penyelesaian yang cepat merupakan bagian dari upaya penguatan aturan tersebut. Oleh karena itu, peraturan BPN menjadi landasan penting dalam memberikan perlindungan hak kepemilikan sah melalui teknologi dan prosedur administratif mutakhir (Mulyani, 2020).

Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Sertifikat Ganda

1) Regulasi
   Salah satu faktor utama terjadinya sertifikat ganda adalah lemahnya regulasi dan tumpang tindihnya kebijakan pertanahan. Perubahan regulasi yang sering kali tidak disertai dengan sosialisasi memadai menimbulkan kekacauan administratif sehingga memudahkan penerbitan sertifikat ganda. Kurang koordinasinya antar instansi berwenang seperti BPN, dinas pertanahan daerah, dan lembaga administrasi lain turut memperbesar risiko kesalahan data dan penerbitan sertifikat yang saling tumpang tindih. Regulasi yang tidak konsisten dan kurang jelas menjadi celah terjadinya sengketa tanah, karena tidak adanya standar nasional yang mengikat secara ketat dalam tata kelola pendaftaran tanah. Kurangnya pengawasan dan evaluasi dalam pelaksanaan regulasi membuat masalah sertifikat ganda sulit diatasi secara signifikan (Wibowo, 2024).
2) Budaya
   Budaya masyarakat yang mengandalkan praktek tradisional dan transaksi informal dalam jual beli tanah turut memperparah potensi munculnya sertifikat ganda. Beberapa wilayah masyarakat lebih percaya pada persetujuan di tingkat lokal dan pengakuan komunitas, dibandingkan pada dokumen resmi. Warisan tanah secara turun temurun tanpa pembaruan sertifikat tepat waktu juga menyumbang pada kepemilikan tumpang tindih. Ketidaktahuan hukum (‘budaya gapura’) menyebabkan masyarakat kurang berhati-hati dalam mengurus dokumen, sehingga cenderung melakukan transaksi tanpa mengetahui status resmi tanah. Budaya ketidakpatuhan administratif ini menjadi tantangan utama dalam mencegah sengketa yang berawal dari sertifikat ganda (Sulistyo, 2023).
3) Masyarakat
   Pendidikan dan kesadaran hukum masyarakat yang rendah juga berkontribusi terhadap penyerakan sengketa sertifikat ganda. Banyak masyarakat tidak memahami pentingnya legalitas dan prosedur pengurusan sertifikat, sehingga memilih jalur cepat yang tidak sesuai prosedur resmi. Minimnya informasi dan bimbingan hukum dari pihak terkait menambah rendahnya pemahaman mengenai hak dan kewajiban dalam pertanahan. Kondisi ini memungkinkan terjadinya klaim ganda akibat ketidaktahuan mekanisme pendaftaran tanah yang benar. Praktik pemalsuan dokumen dan penyewaan sertifikat tanah secara ilegal juga menjadi penyebab sengketa (Rahman, 2022).
4) Struktur Hukum
   Struktur hukum dan administrasi pertanahan yang masih birokratis dan kompleks memperbesar risiko munculnya sertifikat ganda. Sistem pengelolaan data pertanahan yang lemah, ketidakseimbangan aturan pusat versus daerah, serta keterbatasan teknologi informasi dalam pencatatan dan verifikasi data menjadi penyulit utama. Kurangnya koordinasi antar lembaga dan prosedur yang rumit menghambat proses pendaftaran transparan dan efisien. Beban kerja pegawai yang tinggi dan minimnya pelatihan di bidang IT juga mempengaruhi akurasi data pertanahan yang tercatat, sehingga menimbulkan kesalahan legal. Reformasi struktur hukum dan administrasi sangat diperlukan untuk mengurangi sengketa bersumber dari sertifikat ganda (Nurhasanah, 2021).

Model Penyelesaian Hukum dalam Kasus Sertifikat Ganda

1) Penyelesaian melalui Pengadilan

Pengadilan merupakan lembaga formal yang berwenang menyelesaikan sengketa sertifikat ganda secara hukum dan definitif. Proses litigasi membuka ruang bagi pihak yang bersengketa untuk mengajukan bukti, melakukan pemeriksaan saksi, dan memperoleh putusan mengikat yang dapat dieksekusi. Namun, prosedur pengadilan yang panjang dan biaya tinggi sering menjadi hambatan masyarakat dalam menyelesaikan sengketa sertifikat. Kompleksitas perkara serta keterbatasan pengetahuan hukum para pihak juga dapat memperlambat putusan sehingga menambah ketidakpastian kepemilikan. Meskipun begitu, pengadilan tetap menjadi jalan terakhir untuk mendapatkan kepastian hukum atas hak kepemilikan saat jalur damai gagal (Maria, 2024).

2) Penyelesaian Non-Pengadilan
Alternatif penyelesaian non-litigasi, seperti mediasi, konsiliasi, dan arbitrase, menawarkan opsi lebih cepat dan ekonomis dalam penyelesaian sengketa. Pendekatan ini memberi kesempatan kepada pihak-pihak bertikai untuk berdialog dan mencapai hasil yang saling menguntungkan tanpa harus ke pengadilan. Dalam konteks sengketa sertifikat ganda, mediasi yang difasilitasi BPN atau lembaga independen membantu mengurangi beban pengadilan dan sekaligus menjaga hubungan sosial antar pihak. Mekanisme administrasi di BPN, seperti verifikasi dan pembatalan sertifikat oleh pihak berwenang, juga terbukti efektif dalam menangani sertifikat ganda. Pendekatan ini dianggap lebih fleksibel dan dapat meminimalisasi konflik berkepanjangan (Santosa, 2023; Fauzan, 2022).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan mengenai pengaturan, faktor penyebab, dan model penyelesaian sengketa sertifikat ganda di Indonesia, khususnya wilayah Malang, dapat diambil beberapa kesimpulan penting sebagai berikut.

1) Pengaturan dan perlindungan hukum terhadap pemilik sah dalam kasus sertifikat ganda sangat dipengaruhi oleh berbagai regulasi mulai dari KUH Perdata, Undang-Undang Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri Agraria, hingga peraturan internal Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kombinasi hukum materiil dan hukum formal tersebut memberikan payung perlindungan bagi pemilik sah, namun implementasi di lapangan masih membutuhkan penguatan terutama dalam hal koordinasi dan pengawasan terhadap penerbitan sertifikat. Regulasi ini juga membentuk sistem administrasi pertanahan yang semakin terotomasi dan akurat untuk menghindari terjadinya tumpang tindih hak kepemilikan.
2) Faktor utama penyebab munculnya sertifikat ganda terdiri dari kelemahan regulasi yang tidak sinkron, budaya masyarakat yang masih mengandalkan sistem informal dalam kepemilikan tanah, kurangnya pengetahuan hukum masyarakat terhadap prosedur perdata, serta struktur hukum dan administrasi pertanahan yang masih memiliki banyak celah. Faktor budaya dan rendahnya kesadaran masyarakat menjadi tantangan utama dalam upaya pencegahan sengketa sertifikat ganda, selain aspek birokrasi dan teknologi yang perlu terus ditingkatkan.
3) Model penyelesaian sengketa sertifikat ganda dapat ditempuh melalui dua jalur utama, yaitu penyelesaian secara pengadilan dan non-pengadilan. Pengadilan memberikan solusi hukum yang mengikat secara formal, tetapi seringkali memakan waktu lama dan biaya tinggi sehingga kurang efisien bagi masyarakat umum. Sebaliknya, penyelesaian non-pengadilan seperti mediasi, konsiliasi, dan penyelesaian administratif di BPN memberikan alternatif cepat, murah, dan lebih efektif dalam menyelesaikan sengketa dengan menjaga hubungan sosial di antara pihak-pihak terkait. Oleh karena itu, pendekatan non-litigasi sangat dianjurkan sebagai langkah awal dalam menyelesaikan sengketa sertifikat ganda.
4) Secara keseluruhan, integrasi antara regulasi yang jelas, peningkatan kesadaran hukum masyarakat, perbaikan proses administrasi pertanahan, serta pemanfaatan model

penyelesaian hukum yang efisien sangat diperlukan untuk mengurangi dan mengatasi permasalahan sertifikat ganda di Indonesia.

REFERENSI

Adolph, Ralph. Kepemilikkan Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan. 2017, pp. 1–23.

Adrian Sutedi. (2011). Sertifikat Hak Atas Tanah : Sinar Grafika.

Africa, South. "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997." JURNAL Hukum Sengketa Sertifikat Ganda, vol. 66, no. July, 2018, pp. 6–17.

Ahmad Setiawan, S.H., M.H. (2020). Hukum Pertanahan (Peraturan, Problematika dan reformasi Agraria) : Laksbang Justitia.

Anatami, D. "Tanggung Jawab Siapa, Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah." Samudra Keadilan, vol. 12, no. 1, 2017, pp. 1–17.

Anggita, Rizky, et al. "Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut)." Notarius, vol. 14, no. 2, 2021, pp. 710–24.

Apriliani, Sandra Dikna. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Ganda (Overlapping)." Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum, vol. 22, no. 2, 2021, pp. 21–30,

Arani, Syaiful Akbar. Teori Teori Pelindungan Hukum Oleh Para Ahli. no. 2, 2018, pp. 8–10.

Dr. Winny Wiriani, S.H., MBA, M.Kn (2024). Hukum Aturan Pertanahan : Deepublish.

Fish, Base. Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum Kiki. no. February, 2020, pp. 1–9.

Gultom, Marolop Irvan. "Visi Misi Universitas Mataram." UPT ARSIP Universitas Mataram, no. 56, 2023, pp. 1–12,

Hajati, Sri, et al. Politik Hukum Pertanahan Indonesia. 2021.

Kitab undang – undang hukum perdata

Onny, Rendra, et al. "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut PP No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah." Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, vol. 26, no. 24, 2020, pp. 358–71.

Padyatama, Irsyad Wahyu, et al. Atas Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota. 2022.

Penelitian, Lembaga, et al. Universitas Kristen Indonesia Toraja. no. 2, 2019, p. 91811.

Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 pasal 32/33 tentang pendaftaran tanah

Putri, Bela Muhdayani. "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersetifikat Ganda." AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam, vol. 5, no. 2, 2023, pp. 1871–82,

Rodliyah. "Jurnal Risalah Kenotariatan." Jurnal Risalah Kenotariatan, vol. 4, no. 1, 2023, pp. 271–93.

Salim, Agus. "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda." Jurnal Usm Law Review, vol. 2, no. 2, 2019, p. 174.

Susandra, H. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. 2022, pp. 1–151.

Undang – undang no. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok – pokok agraria (UUPA)