

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT GANDA HAK MILIK ATAS TANAH DI INDONESIA

[Satriani]¹, [Besse Sari Anggraeni]²

Fakultas Hukum Universitas Halu Oleo

satriani179@aho.ac.id¹, bessesarianggraeni19@gmail.com²

Abstract

Duplicate land certificates remain a significant issue as they frequently lead to land disputes that result in both material and immaterial losses for legitimate landowners. This study aims to examine the forms of legal protection available to owners affected by duplicate certificates. Using a normative legal research method, the study employs statutory and conceptual approaches supported by library research, and the findings are analyzed qualitatively. The results indicate that preventive legal protection involves several key measures, including Complete Systematic Land Registration (PTSL), land administration digitalization, strengthened internal supervision, capacity building for human resources, public education and socialization, and enhanced inter-agency coordination. In contrast, repressive legal protection focuses on dispute resolution through judicial processes, mediation, cancellation of duplicate certificates by the National Land Agency, compensation, and the enforcement of criminal sanctions when necessary. This research contributes theoretically to the discourse on legal protection within land administration, particularly in emphasizing the importance of the precautionary principle in certificate issuance. It also provides broader insights into how preventive and repressive legal mechanisms can effectively mitigate and resolve the ongoing challenges associated with duplicate land certificates.

Keywords: Legal Protection; Dual Certificate Disputes; Land Ownership Rights.

Abstrak

Permasalahan sertifikat ganda menjadi problem serius hingga saat ini karena seringkali berakhir pada sengketa pertanahan yang dapat menyebabkan kerugian baik materil maupun inmateril terhadap pemiliki sertifikat hak milik atas tanah yang sah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat ganda, Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual melalui studi kepustakaan (Library Research) yang dianalisis secara Kualitatif normatif, Hasil Penelitian menunjukkan bahwa upaya perlindungan hukum preventif dilakukan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, digitalisasi pertanahan, pengawasan internal dan peningkatan Sumber Daya Manusia, Sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat, serta koordinasi antar instansi, kemudian upaya perlindungan hukum represif yaitu penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, mediasi, pembatalan sertifikat ganda oleh badan pertanahan nasional, pemberian ganti rugi dan penegakan hukum pidana. Penelitian ini memberikan Kontribusi teoritis terhadap teori perlindungan hukum dalam konteks admininstrasi pertanahan utamanya dalam penerapan prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat serta memberikan

pemahaman yang lebih luas bagaimana perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif dapat mencegah dan mengatasi permasalahan sertifikat ganda .

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Sengketa sertifikat ganda; Hak Milik Atas Tanah.

Pendahuluan

Permasalahan sertifikat ganda tentu menjadi permasalahan yang serius hingga saat ini karena sering kali berakhir pada sengketa pertanahan yang dapat menyebabkan kerugian baik materil maupun immateril terhadap pemilik sertifikat hak milik atas tanah. Dalam jurnal hukum yang berjudul perlindungan hukum pemegang sertifikat hak milik atas tanah dengan terbitnya sertifikat ganda berdasarkan asas kepastian hukum yang ditulis oleh Kiki rezky menjelaskan bahwa faktor penyebab munculnya sertifikat ganda yaitu disebabkan oleh 2 faktor baik dari faktor Badan Pertanahan Nasional tidak teliti dalam menentukan batas-batas tanah dalam melakukan pendaftaran tanah kemudian faktor dari pemilik tanah yang tidak memiliki itikad baik dalam memberikan patok batas-batas tanah yang didaftarkan. (Rizki et al., 2020) Selain itu didalam jurnal hukum yang berjudul penyelesaian sengketa hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik dengan adanya penerbitan sertifikat ganda yang ditulis oleh agus salim menjelaskan bahwa kasus sertifikat hak atas tanah ganda dapat terjadi karena pemilik tanah tidak memiliki itikad baik dengan kesengajaan menunjukkan data fisik dan data yuridis yang tidak sesuai :(Salim 2019)

Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik atas tanah telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, undang-undang No 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak milik atas

tanah maka dilakukan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia, pendaftaran tanah merupakan langkah yang harus dilakukan oleh pemilik tanah agar mendapatkan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum, kemudian secara teknis pendaftaran tanah di atur didalam PP no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, dalam aturan ini ditegaskan mengenai mekanisme pendaftaran tanah serta output dari pendaftaran tanah berupa sertifikat yang menjadi alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Aturan tersebut diatas secara jelas telah menjadi payung hukum dan menjadi acuan dalam perlindungan hukum hak milik atas tanah di Indonesia, di tegaskan dalam aturan tersebut bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak milik atas tanah serta memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah, maka dilakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik indonesia, namun pada kenyataannya perlindungan hukum hak milik atas tanah melalui pendaftaran tanah belum sepenuhnya dapat memberikan rasa aman bagi pemilik sertifikat, warga negara yang telah mendaftarkan tanah dan memiliki sertifikat sebagai bukti yang kuat atas kepemilikan tanah masih bisa terusik kepemilikan sertifikat hak atas tanah karena dalam kenyataannya sering kali ditemui permasalahan sertifikat ganda yang terjadi hingga saat ini.

Terdapat sejumlah karya ilmiah yang membahas tentang perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat ganda hak milik atas tanah yang relevan dengan penelitian ini, artikel berjudul penyelesaian sengketa hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik dengan adanya penerbitan sertifikat ganda karya Agus Salim, artikel ini membahas tentang faktor penyebab timbulnya sertifikat ganda dan perlindungan hukum melalui proses penyelesaian sengketa setelah terbitnya sertifikat ganda.(Salim, 2019) selain itu artikel berjudul perlindungan hukum pemegang sertifikat hak milik atas tanah dengan terbitnya sertifikat ganda berdasarkan asas kepastian hukum karya Kiki Rizki, Rini Irianti Sundar,Jafar Sidik,Lina Jamilah,Yeni Yunithawati, artikel ini membahas tentang faktor penyebab munculnya sertifikat ganda dan bentuk perlindungan hukum setelah adanya pencabutan sertifikat. (Rizki et al., 2020). Kemudian artikel berjudul Kepastian hukum Penerbitan sertifikat ganda bagi pemegang hak milik atas tanah oleh kantor pertanahan yang ditulis oleh Dewi Anggraeni Dkk, menitiberatkan pembahasan pada pertanggungjawaban BPN selaku pejabat negara dalam kasus terbitnya sertifikat ganda(Anggraeni et al., n.d.) selain itu Anton bagus Sasmito dkk, dalam artikel yang berjudul Tinjauan Yuridis Perlindungan hukum Terhadap Pemilik hak atas tanah dan Sertifikat Ganda membahas tentang faktor penyebab munculnya sertifikat ganda, perlindungan hukum preventif berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan perlindungan hukum represif yaitu peran hakim dalam menentukan pemegang sertifikat yang sah.(Bagus Sasmito et al., 2025)

Berbeda dari karya ilmiah tersebut, artikel ini berfokus pada pembahasan upaya

perlindungan hukum terhadap sertifikat ganda hak milik atas tanah dengan mengkaji perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat agar tidak terjadi lagi kasus penerbitan sertifikat ganda baik dari segi kebijakan maupun peran badan pertanahan Nasional, kemudian perlindungan hukum preventif dengan mengkaji upaya yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait apabila telah diterbitkan sertifikat ganda baik melalui penyelesaian secara non litigasi, maupun penyelesaian secara litigasi. sehingga dengan kajian ini dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat terkait Upaya pemerintah dalam mengatasi permasalahan sertifikat ganda dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat ganda dan Upaya hukum yang bisa di tempuh apabila diperhadapkan pada permasalahan kepemilikan sertifikat ganda.

Metode Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif (legal research) yang bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat ganda hak milik atas tanah menurut hukum positif di Indonesia, dengan menelaah undang-undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, peraturan menteri ATR/BPN serta peraturan tentang upaya penyelesaian sengketa pertanahan terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak milik atas tanah, Penelitian yang dilakukan dengan mempelajari perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat ganda hak milik atas tanah serta upaya

penyelesaian permasalahan sertifikat ganda hak milik atas tanah.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), yaitu dengan menelusuri, menginventarisasi, dan mengkaji peraturan perundang-undangan, literatur, jurnal, serta putusan pengadilan yang relevan dengan masalah penelitian. Analisis bahan hukum dilakukan secara Kualitatif normatif, yakni menguraikan bahan hukum yang telah diperoleh kemudian dianalisis dengan penalaran deduktif. Metode deduktif digunakan dengan menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum berdasarkan pada asas dan peraturan perundang-undangan untuk menjawab permasalahan yang bersifat khusus, yaitu perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat ganda hak milik atas tanah dan penyelesaian permasalahan kepemilikan sertifikat ganda hak milik atas tanah.

Hasil dan Pembahasan

Perlindungan hukum merupakan Upaya negara untuk menjamin dan melindungi hak-hak warga negara agar terpenuhi sehingga dapat menciptakan keadilan, ketertiban dan kepastian hukum. Hal ini sejalan dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh satjipto rahardjo yang menegaskan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan perlindungan terhadap masyarakat yang dirugikan dan perlindungan tersebut dapat memberikan jaminan kepada masyarakat untuk menikmati semua hak yang diberikan oleh negara. Hal ini menunjukkan bahwa negara harus hadir dalam memberikan perlindungan hukum demi terwujudnya kepastian hukum bagi warga negara.

Upaya perlindungan hukum itu kemudian diwujudkan melalui peraturan

hukum yang berlaku, hal ini sejalan dengan amanat konstitusi yang tertuang didalam undang-undang dasar negara republik Indonesia tahun 1945 pasal 1 ayat 3 yang menegaskan bahwa “Negara Indonesia Adalah negara Hukum”(Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, T.T.). pasal tersebut mengandung makna bahwa segala Tindakan pemerintah, Lembaga negara dan warga negara harus tunduk dan patuh pada hukum yang berlaku dan setiap produk hukum yang dibuat dapat memberikan jaminan kepastian hukum demi terwujudnya keadilan dan ketertiban dalam Masyarakat.

Perlindungan hukum terhadap warga masyarakat jika haknya dilanggar juga telah dijamin dalam konstitusi undang-undang dasar 1945 pasal 28D ayat 1 yang menegaskan bahwa “negara menjamin hak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil” (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, N.D.).

Berdasarkan pasal tersebut diatas maka negara turut hadir memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah. Bentuk perlindungan hukum hak milik atas tanah telah di tegaskan melalui undang-undang pokok agraria sebagai dasar dari hukum agraria di Indonesia.

Undang-undang No 5 Tahun 1960 menjadi dasar dalam pengaturan hukum agrarian dan pertanahan. Terkhusus pada kepemilikan hak atas tanah ditegaskan didalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menegaskan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-

macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”(Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia, N.D.)

Pasal ini menunjukkan bahwa negara memberikan pengakuan terhadap hak individu maupun kolektif terhadap penguasaan tanah sehingga warga negara memiliki kepastian hukum bahwa hak atas tanah mereka diakui dan dilindungi oleh hukum.

Perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah lebih lanjut dijelaskan didalam pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menegaskan bahwa : “Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”(Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia, n.d.) Pasal tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah diberikan oleh negara secara penuh tanpa adanya diskriminasi dalam kepemilikan tanah, semua individu berhak memperoleh perlindungan atas kepemilikan tanah yang diperoleh dengan itikad baik.

Ketentuan selanjutnya mengenai perlindungan hukum hak milik atas tanah agar memberikan kepastian hukum dari Undang-Undang Pokok Agraria No 5 tahun 1960 dijelaskan didalam pasal 19 bahwa untuk menjamin kepastian hukum maka diadakan pendaftaran tanah diseluruhwilayah republic Indonesia menurut ketentuan hukum yang berlaku maka diadakan pendaftaran tanah diseluruhwilayah republic Indonesia

menurut ketentuan hukum yang berlaku(Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia, n.d.)

Dalam ketentuan tersebut diatas di jelaskan bahwa negara akan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah melalui pendaftaran tanah dengan pemberian surat tanda bukti yakni sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, sertifikat tanah yang diterbitkan dari hasil pendaftaran tanah menjadi bukti otentik dan sah atas kepemilikan tanah.

Kemudian secara teknis mengenai pendaftaran tanah diatur dalam peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dalam peraturan ini Kembali ditegaskan mengenai urgensi pendaftaran tanah. Adapun Tujuan di adakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum serta menyediakan informasi pertanahan bagi pihak yang berkepentingan Kemudian kepemilikan tanah dengan bukti sertifikat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 32 ayat 1,2 dan 3 yang menegaskan bahwa :

Ayat (1) “Sertipikat yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah ini dan atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelumnya, yang memuat data fisik dan data yuridis mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun, merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang surat ukur dan buku tanah yang

bersangkutan tidak menunjukkan hal yang bertentangan dengan itu".(97pp024, n.d.)

Adapun makna dari pasal tersebut diatas bahwa sertifikat merupakan bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis atas kepemilikan tanah, kemudian setiap pihak yang memegang sertifikat diberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum dengan penegasan bahwa perlindungan hukum tersebut diberikan jika sertifikat diperoleh dengan itikad baik, diterbitkan secara sah dan sesuai dengan prosedur serta tanah dikuasai secara nyata.

Hal ini menunjukan bahwa pemerintah telah menjamin perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat, Namun dalam perjalannya hingga saat ini, permasalahan pendaftaran tanah dengan penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah bukan menjadi akhir dalam memberikan rasa aman kepada individu terhadap kepemilikan tanah, dalam kenyataannya pemilik sertifikat hak atas tanah yang di terbitkan oleh BPN juga masih bisa menghadapi permasalahan hukum. Hal ini berkaitan dengan permasalahan kepemilikan sertifikat ganda.

Penyebab munculnya permasalahan sertifikat tanah dapat disebabkan karena kesalahan dari Badan Pertanahan Nasional selaku badan yang menangani pendaftaran tanah baik berupa kesalahan administrasi, kekurangan data yang valid maupun kesalahan teknis dalam pengukuran tanah maupun kesalahan yang disebabkan oleh pihak yang melakukan pendaftaran tanah dengan memalsukan data atau memberikan data yang tidak benar dalam melakukan pendaftaran tanah dan pihak BPN tidak melakukan verifikasi yang baik sehingga memunculkan cela dalam penerbitan sertifikat ganda.

Berdasarkan permasalahan tersebut dilakukan upaya perlindungan hukum

baik untuk menghindari terjadinya sertifikat ganda maupun perlindungan dan pertanggungjawaban dari pihak terkait terhadap terbitnya sertifikat ganda, hal ini sejalah dengan teori yang dikemukakan oleh soerjono soekanto mengenai teori perlindungan hukum yang mengaskan bahwa perlindungan hukum diberikan kepada subject hukum dalam bentuk perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif, baik diberikan secara lisan maupun secara tertulis. perlindungan hukum merupakan suatu upaya untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang baik yang dilakukan oleh penguasa maupun orang lain yang tidak sesuai dengan aturan hukum, sehingga dalam kehidupan bermasyarakat dapat tercipta ketertiban dan ketentraman sehingga manusia dapat menikmati martabatnya sebagai manusia.(Sulistyorini & Khoirul Huda, n.d.)

Perlindungan hukum terhadap masyarakat dapat memberikan rasa keadilan, kepastian dan kemanfaatan bagi masyarakat, bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat ganda diuraikan kedalam dua aspek yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

A. Upaya Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah upaya perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat sebagai bentuk pencegahan terhadap suatu permasalahan hukum yang terjadi agar tidak terjadi pelanggaran hak. Kemudian perlindungan hukum represif adalah perlindungan yang diberikan kepada subject hukum yang menjadi korban atas pelanggaran hak dan bagaimana memulihkan hak

tersebut kembali kepada pemilik hak yang sesungguhnya dengan berbagai bentuk perlindungan hukum yang diberikan.

Dalam kasus sengketa tanah tentang sertifikat ganda diuraikan bentuk perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif sebagai berikut :

Upaya perlindungan hukum preventif terhadap permasalahan sertifikat ganda dititiberatkan pada upaya pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dalam mengatasi permasalahan sertifikat ganda, beberapa upaya perlindungan hukum preventif yang dilakukan saat ini antara lain :

1. Penguatan Sistem Pendaftaran Tanah melalui program PTSL

Kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan tanah menjadikan sertifikat sebagai hal penting yang harus dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, namun kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah tidak cukup memberikan rasa aman kepada pemegang sertifikat, karena pada kenyataannya masih terdapat Permasalahan sertifikat ganda yang juga menjadi salah satu sumber sengketa pertanahan yang sering terjadi di Indonesia.

Permasalahan sertifikat tanah memang menjadi perhatian yang cukup serius selain karena rendahnya pendaftaran tanah dan kepemilikan sertifikat serta permasalahan munculnya sertifikat ganda menjadikan perhatian serius oleh pemerintah, Berangkat dari realitas tersebut pemerintah pada tahun 2018 melaui intruksi presiden No. 2 tahun 2018 mengeluarkan aturan tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia. Kemudian diatur lebih rinci tentang pendaftaran tanah sistematis

lengkap didalam peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 tentang percepatan PTSL, didalam peraturan ini dijelaskan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pasal 1 ayat (2) yang menjelaskan bahwa:

“Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah sebagai kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah dalam satu wilayah desa/kelurahan (atau setingkat), mencakup pengumpulan data fisik dan yuridis untuk keperluan pendaftaran”(Menteri Agraria Dan Tata Ruang, N.D.)

Pelaksanaan PTSL merupakan langkah strategis yang dilakukan oleh pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan termasuk sebagai upaya untuk mengatasi munculnya sertifikat ganda akibat kesalahan administrasi dalam pencatatan data fisik maupun data yuridis, pengukuran batas – batas yang tidak tepat, dan pendaftaran tanah yang tidak dilakukan secara menyeluruh atau sporadik.

Oleh karena itu melalui program PTSL ini hadir sebagai upaya untuk mengatasi permasalahan – permasalahan yang mungkin bisa muncul terkait dengan penerbitan sertifikat termasuk dalam permasalahan munculnya sertifikat ganda.

Adapun peranan dari program PTSL dalam mencegah sertifikat ganda antara lain :

a. Pendataan menyeluruh (Sistematis Lengkap)

Pendataan menyeluruh atau pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah yang

dilakukan secara serentak dalam satu wilayah desa / Kelurahan untuk semua bidang tanah tanpa terkecuali. Mencakup seluruh bidang tanah yang ada dalam wilayah tersebut baik yang belum bersertifikat maupun sudah bersertifikat yang dilakukan secara terencana mencakup pendataan data fisik dan data yuridis melalui proses yang sistematis yakni Perencanaan/ Sosialisasi, Pengumpulan data fisik, Pengumpulan data Yuridis, Pengumuman Data dan penerbitan sertifikat.

Prosedur yang sistematis tersebut menjadikan pendaftaran tanah sistematis lengkap dapat mencegah munculnya sertifikat ganda karena seluruh bidang tanah didaftarkan sekaligus.

b. Penguatan Basis Data dan Peta Bidang Tanah

Penguatan basis data dan peta bidang tanah melalui penggunaan teknologi dalam program pendaftaran tanah sistematis Lengkap (PTSL) Merupakan salah satu langkah strategis pemerintah dalam mempercepat proses pendaftaran tanah dan meningkatkan perlindungan hukum dalam pemberian kepastian hukum kepada pemegang sertifikat hak atas tanah, Salah satu bentuk penerapan teknologi informasi yang efektif adalah pemanfaatan Sistem Informasi Geografis (SIG) dalam aktivitas pemetaan serta pengelolaan pertanahan. SIG memungkinkan pengembangan peta digital yang presisi dan rinci, yang dapat diakses baik oleh masyarakat maupun instansi pemerintah. Melalui peta digital tersebut, data mengenai batas wilayah, pola pemanfaatan lahan, serta status kepemilikan tanah dapat disajikan secara terbuka. Teknologi ini tidak hanya memperlancar proses administrasi pertanahan, tetapi juga berkontribusi dalam perencanaan dan pengendalian penggunaan lahan.(11608-11623, n.d.)

Dengan system digital ini dapat memungkinkan pencegahan penerbitan sertifikat ganda karena system akan mendeteksi apabila terjadi duplikasi atau tumpeng tindih bidang secara otomatis.

c. Legalitas dan Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah

Program PTS memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat melalui penerbitan sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, sertifikat ini telah melalui proses verifikasi baik secara fisik maupun yuridis oleh petugas termasuk pemeriksaan batas-batas tanah dan dokumen yang menjadi dasar penerbitan sertifikat sehingga hanya pihak yang sah yang telah melalui proses verifikasi yang mendapatkan sertifikat, sehingga dapat menghindari atau mencegah terbitnya sertifikat ganda.

d. Partisipasi dan Validasi dari Masyarakat

Dalam upaya mengoptimalkan pelaksanaan pengumpulan data fisik dan identifikasi bidang tanah dalam program PTS, keterlibatan pihak ketiga serta partisipasi masyarakat sangatlah penting. Dengan kata lain, program ini berbasis pada partisipasi masyarakat. Keterlibatan masyarakat dilakukan melalui berbagai proses, seperti penyiapan data fisik, pemilihan secara partisipatif, pemasangan tapal batas, penentuan transaksi, dan pengakuan batas tanah oleh pemilik.(Rosalinda & Firly Nabila, 2025) keterbukaan data fisik dan data yuridis yang diumumkan kepada masyarakat sebelum dilakukan penerbitan sertifikat sehingga tidak ada ruang untuk mengklaim secara ganda dan sertifikat yang diterbitkan bisa memberikan jaminan kepastian hukum

yang kuat terhadap pemegang hak milik atas tanah.

2. Penguatan Sistem Informasi Pertanahan Melalui Digitalisasi sistem Pertanahan

ketidakterlibatan administrtasi dalam bidang pertanahan memunculkan berbagai persoalan dalam bidang pertanahan termasuk dalam persoalan terbitnya sertifikat ganda, penyebabnya yaitu Sistem pendaftaran tanah belum terintegrasi secara digital dan masih menggunakan Sistem pendaftaran tanah konvensional yang mengandalkan penggunaan data manual yang tersebar pada kantor pertanahan di seluruh indonesia dan tidak memiliki basis data nasional. Selain itu peta bidang tanah belum berbasis koordinat geospasial sehingga memungkinkan terjadinya tumpang tindih batas bidang tanah, selain itu akses informasi yang terbatas mengenai informasi pertanahan sehingga masyarakat sulit untuk melakukan verifikasi status tanah sebelum melakukan transaksi.

Berangkat dari persoalan administrasi pertanahan tersebut pemerintah melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU CK). Pasal 147 mengatur bahwa bukti hak atas tanah termasuk akta peralihan hak atas tanah, dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan tanah tak bergerak, dapat dilakukan dalam bentuk elektronik. Termasuk data, informasi elektronik dan atau dokumen elektronik, termasuk data pemegang hak, data fisik, data hukum, terkait barang sah dan asli yang disimpan dalam database sistem elektronik.(Ayu et al., 2024)

Selain itu sertifikat elektronik juga diatur dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Program Sertifikat Elektronik (E-Sertifikat). Didalam pasal 2 permen ATR/BPN No.1 tahun 2021

ditegaskan bahwa :(Berita Negara Republik Indonesia, N.D.)

- (1) Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik.
- (2) Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pendaftaran tanah untuk pertama kali; dan
 - b. pemeliharaan data pendaftaran tanah.
- (3) Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan melalui Sistem Elektronik.
- (4) Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal tersebut menegaskan bahwa Bukan hanya hasil akhir berupa sertifikat elektronik tetapi juga dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan pemeliharaan data pertanahan juga diselenggarakan melalui system elektronik.

Kemudian lebih lanjut dijelaskan di dalam pasal 3 bahwa :(Berita Negara Republik Indonesia, N.D.)

- (1) Hasil pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik berupa Data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik.
- (2) Data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah yang valid dan terjaga autentikasinya.
- (3) Seluruh Data, informasi dan/atau Dokumen Elektronik disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik.

Hal ini menunjukkan bahwa komitmen pemerintah dalam

mewujudkan tertib administrasi melalui digitalisasi system pertanahan sebagai Langkah strategis pemerintah untuk meningkatkan kemudahan masyarakat dalam mengakses informasi dengan mengoptimalkan pemanfaatan teknologi, informasi dan komunikasi serta sebagai upaya meminimalkan bahkan mencegah munculnya sertifikat ganda melalui digitalisasi sertifikat dan pelayanan pertanahan.

3. Pengawasan Internal dan Peningkatan SDM

Permasalahan sertifikat ganda bukan hanya terjadi akibat kesalahan teknis seperti peta data tanah yang tidak akurat tetapi juga bisa disebabkan oleh sistem pengawasan internal yang lemah pada Badan Pertanahan Nasional serta keterbatasan kompetensi sumber daya manusia (SDM) dalam menjalankan proses administrasi pertanahan dengan berbagai proses yang sangat kompleks.

Badan Pertanahan Nasional mengambil langkah untuk meningkatkan kapasitas internal dan integritasnya dalam menjalankan tugas sesuai dengan regulasi yang berlaku. Ini menjadi penting karena beberapa kesalahan prosedur pendaftaran tanah sering kali berasal dari internal BPN sendiri. Dengan melakukan introspeksi diri dan memperkuat kapasitas serta integritas internal, diharapkan BPN dapat mengurangi kesalahan-kesalahan tersebut dan meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat dalam proses pendaftaran tanah.(Kurnia & Wisnaeni, 2025)

Jika kesalahan penerbitan sertifikat terjadi karena kelalaian petugas BPN maka dibutuhkan Langkah konkret dalam pemberian sanksi terhadap pihak yang bersangkutan.

4. Sosialisasi dan Edukasi Kepada Masyarakat

Penyebab munculnya sertifikat ganda bukan hanya disebabkan oleh kesalahan teknis maupun kelalaian BPN tetapi juga bisa terjadi karena rendahnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikat tanah dan cara mencegah munculnya sertifikat ganda. Adapun tujuan penting dilakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat antara lain :

- a. Memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai urgensi pendaftaran tanah sesuai prosedur dalam memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemilik sertifikat
- b. Memberikan pemahaman kepada masyarakat terkait pentingnya melakukan transaksi jual beli tanah menggunakan akta otentik dengan melibatkan pejabat pembuat akta tanah (PPAT)
- c. Mendorong masyarakat untuk melakukan pembaharuan data pertanahan terlebih saat ini pemerintah melalui BPN telah memberlakukan sistem digitalisasi pertanahan.
- d. Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam program PTSL untuk mencegah terjadinya tumpang tindih baik mengenai batas-batas maupun tumpang tindih kepemilikan sertifikat.
- e. Memberikan pemahaman kepada masyarakat untuk melaporkan permasalahan pertanahan apabila ditemukan kasus sertifikat ganda atau terdapat data yang tidak sinkron kepada Badan Pertanahan Nasional.

Bentuk sosialisasi tersebut dapat dilakukan melalui edukasi langsung kepada masyarakat dengan sistem tatap muka seperti melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang bekerja sama antara BPN dengan

pemerintah daerah baik di tingkat kabupaten/ Kota, tingkat kecamatan maupun di tingkat kelurahan/ Desa.

Selain sosialisasi langsung, Pemerintah juga melakukan upaya sosialisasi dan edukasi melalui media digital, pembuatan website Badan pertanahan nasional dengan berbagai bentuk layanan yang disediakan memberikan ruang dan solusi yang cukup luas kepada masyarakat untuk setiap permasalahan pertanahan yang dihadapi termasuk dalam kasus sertifikat ganda.

Sosialisasi yang dilakukan baik secara langsung maupun melalui media digital merupakan upaya preventif yang dilakukan oleh badan pertanahan dalam mencegah berbagai permasalahan pertanahan yang ada.

5. Koordinasi antar instansi

Salah satu penyebab munculnya sertifikat ganda adalah terjadinya tumpang tindih kewenangan dan data, data yang dimiliki oleh BPN, Pemerintah daerah maupun PPAT kadang tidak sinkron satu sama lain temasuk dalam data kepemilikan tanah, batas-batas maupun status tanah. Oleh karena itu untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda diperlukan koordinasi antar instansi dengan mewujudkan one map policy sebagai dasar integrasi data nasional, dengan adanya integrasi data nasional mengenai peta bidang tanah dan kepemilikan tanah akan meningkatnya efektifitas pelayanan pertanahan kepada masyarakat.

Koordinasi tersebut di butuhkan dari beberapa instansi untuk terwujudnya efektifitas pelayanan pertanahan, Badan pertanahan nasional selaku instansi utama yang bertugas dalam penerbitan sertifikat harus terlibat aktif melakukan koordinasi dengan instansi lain seperti pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dengan memastikan transaksi tanah dilakukan

sesuai dengan prosedur, kemudian pemerintah daerah dalam hal ini Desa/kelurahan yang menyimpan data riwayat tanah seperti tanah adat, girik atau letter C, kemudian kementerian ATR/BPN pusat dalam mwujudkan One Map Policy serta lembaga penegak hukum seperti kepolisian, kejaksanaan dan lembaga peradilan dalam menindak serta menyelesaikan kasus sertifikat ganda yang mengindikasikan adanya pelanggaran hukum.

B. Upaya Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif adalah bentuk perlindungan hukum yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran hak atau sengketa hukum yang bertujuan untuk mengembalikan hak pihak yang dirugikan demi menjamin terwujudnya keadilan dan kepastian hukum. Bentuk perlindungan hukum represif dalam sengketa sertifikat ganda antara lain :

1. Diselesaikan melalui jalur pengadilan

Jika terjadi sengketa mengenai kepemilikan sertifikat ganda maka dapat diselesaikan melalui jalur pengadilan baik melalui peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara.

Penggugat yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan pengadilan negeri untuk permohonan pembatalan sertifikat dan penetapan terhadap pemilik tanah yang sah. Hal ini diatur didalam pasal 32 ayat 2 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menegaskan bahwa : “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 secara 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 kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".(Presiden Republik Indonesia, N.D.)

Pasal tersebut mengandung makna bahwa seseorang diberikan kesempatan untuk menggungat kepemilikan sertifikat apabila bisa membuktikan bahwa sertifikat tersebut kepemilikannya tidak sah baik karena diperoleh dengan itikad tidak baik, kesalahan administrasi maupun dapat membuktikan sebaliknya terkait kepemilikan sertifikat, dengan catatan gugatan itu hanya bisa diajukan dalam waktu 5 tahun setelah sertifikat itu diterbitkan, guna memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap kempemilikan sertifikat maka setelah 5 tahun saertifikat telah diterbitkan tidak dapat lagi diajukan permohonan pembatalan sertifikat dalam artian sertifikat telah memperoleh kekuatan pembuktian penuh, jaminan perlindungan dan kepastian hukum.

Selanjutnya jika sengketa sertifikat tanah terjadi akibat kesalahan administrasi oleh pejabat Badan Pertanahan Nasional, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membantalkan keputusan tata usaha negara yaitu sertifikat yang telah diterbitkan oleh BPN, gugatan mengenai sertifikat ganda dapat diajukan pembatalan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara karena penerbitan sertifikat merupakan tugas pejabat negara dalam hal ini BPN, jadi jika terjadi kesalahan atau kekeliruan yang dianggap

merugikan orang lain maka dapat diajukan ke pengadilan Tata usaha negara yang berwenang mengadili dan memeriksa perkara terkait keputusan admininstrasi yang dibuat oleh pejabat negara.(Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah Dengan Pendekatan Litigasi Di Pengadilan Tata Usaha Negara Anggita, n.d.)

Kemudian pihak yang merasa dirugikan masih dapat melakukan upaya hukum di tingkat banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali apabila putusan pada pengadilan tingkat pertama belum memberikan rasa keadilan kepada pihak yang bersenggketa.

2. Penyelesaian Melalui Mediasi di pengadilan

Penyelesaian terhadap sengketa sertifikat ganda hak milik atas tanah sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara di pengadilan, terlebih dahulu dilakukan upaya mediasi yang merupakan prosedur wajib yang harus dilaksanakan saat mendaftarkan perkara dipegadilan, hal ini ditegaskan didalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Mediasi yang bertujuan untuk menemukan kesepakatan antara kedua belah pihak yang bersengketa.

3. Penyelesaian Melalui Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan nasional merupakan Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bertanggungjawab langsung kepada presiden, yang bertugas dalam mengelola data pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, salah satu tugasnya yaitu melakukan pendaftaran Tanah dan menerbitkan sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat dalam hal kepemilikan hak atas tanah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dapat dijelaskan beberapa tahapan penyelesaian permasalahan pertanahan melalui beberapa tahap antara lain :(Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang, n.d.)

a. Proses Pengaduan

Dalam hal terjadi permasalahan pertanahan yang dihadapi oleh masyarakat maka dapat dilakukan pengaduan baik pengaduan yang berasal dari perorangan/warga masyarakat, kelompok masyarakat, badan hukum,instansi pemerintah maupun kantor pertanahan itu sendiri. Kemudian pengaduan dapat disampaikan melalui loket penerimaan surat pengaduan pada kantor pertanahan, maupun melalui media online.

Syarat pengaduan yaitu Pengaduan dilengkapi dengan identitas yang lengkap sesuai dengan jenis pengadu, Uraian kasus atau kronologi terjadinya sengketa, Data pendukung yang berkaitan dengan object yang disengketakan, Pengaduan juga dapat dilakukan dengan mengisi form pengaduan yang telah disediakan baik secara langsung maupun melalui media online.

Aduan diterima dengan memberikan bukti pengaduan kepada pengadu, apabila pengaduan dilakukan secara langsung maka diberikan tanda terima pengaduan secara fisik, dan apabila pengaduan dilakukan melalui media online maka bukti pengaduan diberikan secara elektronik.

Kemudian pengaduan di proses dan diregister dalam pengaduan dan diteruskan kepada pihak yang berwenang memeriksa aduan tersebut, jika syarat aduan tidak lengkap maka akan

dikembalikan kepada pengadu baik secara tertulis maupun melalui media online.

Jika pengaduan telah memenuhi persyaratan maka pengaduan dituangkan dalam resume yang lengkap dan dilakukan kajian awal oleh petugas, jika bukan kasus maka aduan diteruskan kepada instansi yang berwenang dan pengadu mendapatkan pemberitahuan, jika termasuk kasus maka dientri dalam sistem informasi pengaduan.

Pada tahap penanganan ini dilakukan beberapa tahap antara lain Pengkajian kasus betujuan untuk mengkaji kasus lebih mendalam agar dipahami secara menyeluruh, dituangkan dalam satu dokumen yang berisi tentang pokok permasalahan, riwayat kasus, dokumen pendukung dan penjelasan penting lainnya. Dokumen ini yang menjadi rujukan untuk melakukan gelar awal.

Gelar awal merupakan tahapan untuk menentukan pihak atau lembaga yang berwenang memeriksa kasus, rencana penanganan serta target penyelesaian kasus yang di pemeriksaannya dilakukan baik oleh direktur/kepala bidang atau kepala seksi.

Tahap selanjutnya yaitu penelitian dengan mengumpulkan berbagai bukti pendukung baik data fisik, data yuridis maupun data lainnya yang berhubungan dengan kasus yang ditangani kemudian dituangkan dalam berita acara hasil penelitian

Ekspos penelitian dilakukan untuk menentukan tahapan selanjutnya yang akan dilakukan dalam penyelesaian kasus dan hasilnya dituangkan dalam berita acara ekspos

Gelar akhir dilakukan jika data sudah cukup untuk menentukan penyelesaian kasus dimana pada tahap

ini memberikan keputusan penyelesaian dan surat rekomendasi maupun petunjuk menteri/dirjen. Setiap rekomendasi yang ada wajib untuk ditindaklanjuti oleh instansi yang berwenang.

Hasil akhir penyelesaian kasus, K1. Bersifat Final merupakan keputusan yang berisi Pembatalan, Perdamaian, atau surat penolakan permohonan, K2. Bersifat belum Final berisi petunjuk atau rekomendasi penyelesaian yang masih memerlukan syarat tambahan atau wewenang instansi lain,K3. Keputusan diluar dari kewenangan kementerian.(Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang, n.d.)

4. Pembatalah sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional

Pembatalah sertifikat diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 didalam pasal 29 dijelaskan bahwa pembatalah produk hukum dalam hal ini sertifikat dilakukan oleh pejabat yang berwenang baik karena alasan administrasi maupun karena putusan pengadilan yang berekuatan hukum tetap. Kemudian didalam pasal selanjutnya yaitu pasal 30 dijelaskan bahwa menteri maupun kepala kantor wilayah dapat menerbitkan putusan pembatalan karena adanya cacat administrasi dan karena adanya pputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, namun dalam pasal 32 dijelaskan bahwa pembatalah sertifikat karena cacat administrasi maupun karena putusan pengadilan tidak dapat dilakukan apabila hak atas tanah yang menjadi objek sengketa telah beralih kepada pihak ketiga dan pihak ketiga tersebut memperoleh hak atas tanah dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturanperundangundangan.(Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang, n.d.)

“Didalam pasal 35 ditegaskan bahwa pembatalah sertifikat karena cacat

administrasi atau cacat yuridis disebabkan karena kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah, adanya beberapa kesalahan seperti prosedur pengukuran, /prosedur penerbitan sertipikat pengganti, proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan, kesalahan penerapan peraturan perundangundangan,kesalahan subjek dan objek hak, kesalahan jenis hak,tumpang tindih hak atas tanah,tumpang tindih dengan kawasan hutan,kesalahan penetapan konsolidasi tanah,kesalahan penegasan tanah objek landreform,kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak,kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan,terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya,terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan,terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.”

Pemberian Ganti Rugi

Jika Sertifikat ganda terbit akibat dari kesalahan administratif yang dilakukan oleh BPN dan menyebabkan kerugian terhadap pihak yang berhak maka negara dapat dimintai pertanggungjawaban berupa ganti rugi

atas tindakan yang dilakukan oleh pejabatnya. Bentuk ganti rugi dapat berupa ganti rugi secara finansial, pengembalian tanah atau penerbitan sertifikat baru. Dasar dari pemberian ganti rugi diatur didalam undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintahan.

Seperti halnya yang dikemukakan oleh Darwis Anatami dengan judul artikel Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah mengatakan bahwa “apabila terjadi kerugian dengan adanya sertifikat ganda yang disebabkan oleh kelalaian, ketidaktelitian atau kesengajaan dari pihak Badan pertanahan Nasional, maka secara materil maupun secara moril BPN harus bertanggung jawab, dan pertanggungjawaban tersebut dapat diajukan dengan cara mengajukan gugatan kepada pengadilan”(Hukum Samudra Keadilan Volume & Anatami, n.d.)

6. Penegakan Hukum Pidana

Dalam beberapa kasus sertifikat ganda bisa terjadi karena adanya tindakan yang termasuk dalam kategori tindak pidana, adapun beberapa tindakan yang dilakukan antara lain :

- a. Pemalsuan Surat atau dokumen yang menjadi dasar dalam penerbitan sertifikat, apabila seseorang terbukti telah melakukan tindakan pemalsuan dokumen yang menjadi dasar penerbitan sertifikat di BPN maka seseorang tersebut dapat diberat dengan pasal 263 KUH Pidana dengan ancaman hukuman 6 tahun penjara.
- b. Memberikan keterangan palsu sebagai dasar dalam penerbitan Akta Otentik yaitu seseorang memberikan informasi dan keterangan palsu dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) kemudian keterangan tersebut dimuat dalam akta otentik baik akta jual beli maupun peralihan hak maka dapat

dikenakan pasal 266 KUH Pidana dengan ancaman hukuman 7 tahun penjara.

- c. Penyalahgunaan wewenang oleh Pejabat Badan pertanahan nasional yaitu tindakan yang dilakukan oleh Pejabat badan pertanahan nasional yang tidak sesuai dengan prosedur dan terbukti karena kesalahan atau kelalaianya menyebabkan timbulnya sertifikat ganda yang menyebabkan terjadinya kerugian negara, maka bisa diberat dengan pasal 421 KUH pidana atau undang-undang tindak pidana korupsi yaitu undang-Undang No.20 tahun 2001.

Simpulan

Sertifikat ganda merupakan salah satu penyebab sengketa pertanahan di Indonesia yang terjadi baik karena kesalahan teknis, kesalahan administrasi maupun karena adanya perbuatan melawan hukum. Sertifikat ganda tentu merugikan pihak yang secara sah terhadap hak milik atas tanah oleh karena itu dilakukan Upaya perlindungan hukum melalui perlindungan hukum represif yaitu Tindakan pencegahan yang dilakukan agar tidak muncul permasalahan sertifikat ganda melalui Program PTSL, Penguatan Basis data dan peta bidang tanah, Legalitas dan kepastian hukum kepemilikan tanah, partisipasi dan validasi Masyarakat, penguatan system pertanahan melalui digitaliasi pertanahan, Pengawasan internal dan peningkatan SDM, Sosialisasi dan edukasi Masyarakat serta melakukan koordinasi antar instansi, kemudian perlindungan hukum preventif melalui penyelesaian sengketa di pengadilan baik di peradilan umum maupun diperadilan tata usaha negara, penyelesaian melalui mediasi,

pembatalan sertifikat oleh BPN, pemberian Ganti rugi dan penegakan hukum pidana.

Saran

Pemerintah harus terus berupaya untuk melakukan penguatan administrasi pertanahan melalui program digitalisasi pertanahan, segera melakukan integrasi data pertanahan dan sinkronisasi data pertanahan pusat dan daerah agar memiliki basis data nasional yang mudah untuk diakses oleh semua kalangan termasuk masyarakat umum. Selain itu pengetatan pengawasan dan penguatan Sumber Daya Manusia juga diperlukan agar meminimalisir bahkan mencegah terjadinya kesalahan administrasi serta penguatan aturan mengenai sanksi yang diberikan kepada petugas yang menerbitkan sertifikat ganda.

Penelitian ini terbatas pada kajian Normatif dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori dan literatur yang relevan dengan penelitian ini tanpa melakukan verifikasi empris terutama pada proses penyelesaian sengketa yang mungkin berbeda dari segi pola penyelesaian sengketa setiap daerah. Keterbatasan ini membuka ruang untuk penelitian empiris untuk memberikan Gambaran nyata mengenai perlindungan hukum represif dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda baik melalui proses litigasi maupun proses non litigasi.

Daftar Pustaka

1. Buku

- Hartanto, A. (2014). *Hukum pertanahan*. Laksbang Justitia Surabaya.
- Hatta, M. (2014). *Bab-bab tentang perolehan dan hapusnya hak atas tanah*. Liberty.

- Santoso, U. (2013). *Hukum agraria*. Kencana Prenadamedia Group.
- Soedjono, & Abdurrahman. (2003). *Prosedur pendaftaran tanah*. PT Rineka Cipta.
- Sutedi, A. (2014). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2012). *Sertifikat hak atas tanah*. Sinar Grafika.
- Wibawanti, E. S., & Murjiyanto, R. (2013). *Hak atas tanah dan peralihannya*. Liberty.

2. Artikel Jurnal

- Abrori, M. I., & Pratama, H. (2025). Analisis yuridis terhadap penggunaan teknologi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *INNOVATIVE: Journal of Social Science Research*, 5(4), 11608–11623. <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

- Ahadirhohman, C. R. (2024). *Penyelesaian sengketa tanah akibat sertifikat ganda ditinjau dari aspek hukum dan hak asasi manusia*. <http://repository.undaris.ac.id/id/eprint/1568/1/3.%20RINDA%20AHADIROHMAN.pdf>

- Anatami, D. (2017). Tanggung jawab siapa bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah. *Jurnal*

- Hukum Samudra Keadilan, 12(1).
<https://ejurnalunsam.id/index.php/jhsk/article/view/88/58>
- Anggita. (2024). Penyelesaian sengketa konflik kepemilikan tanah dengan pendekatan litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara. *Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law*, 1(1).
<https://journal.fhukum.uniku.ac.id/savana/article/view/30/19>
- Anggraeni, D., Widjajaatmadja, D. A. R., & Koto, Z. (2023). Kepastian hukum penerbitan sertifikat ganda bagi pemegang hak milik atas tanah oleh kantor pertanahan. *Jurnal ...*, 2(8).
<https://jmi.rivierapublishing.id/index.php/rp>
- Ayu, R., Dewi, R. M., & Susantio, C. (2024). Penggunaan sertifikat elektronik untuk meningkatkan efisiensi pendaftaran tanah dalam upaya pencegahan mafia tanah. *Syntax Admiration*, 5(9).
- Kurnia, Y., & Wisnaeni, F. (2025). Upaya Badan Pertanahan Nasional dalam mencegah sertifikat ganda pada program PTSL. *Notarius*, 18(1).
<https://doi.org/10.14710/nts.v17i3.53742>
- Oktaviani, H. (2025). Tinjauan yuridis tanggung jawab hukum kantor pertanahan atas penerbitan sertifikat ganda yang diajukan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). *Pustakawan 3 UNISSULA*.
<https://repository.unissula.ac.id/id/eprint/40884>
- Rizki, K., Sundary, R. I., Sidik, J., Jamilah, L., Yunithawati, Y., Program, A., & Kenotariatan, S. M. (2020). Perlindungan hukum pemegang sertifikat hak milik atas tanah dengan terbitnya sertifikat ganda berdasarkan asas kepastian hukum. *Aktualita*, 3(1), 688–704.
- Rosalinda, Y. S., & Nabila, M. F. (2025). Partisipasi masyarakat dalam proses pendaftaran tanah. *Jurnal Ilmiah Research Student*, 2(1), 104–115.
<https://doi.org/10.61722/jirs.v2i1.3624>
- Saputra, R. A., Silvana, S., & Marino, E. F. (2021). Penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda serta bentuk kepastian hukumnya. *Jurnal Jentera*, 4(2).
<https://jurnal.jentera.ac.id/index.php/jentera/article/view/40>
- Salim, A. (2019). Penyelesaian sengketa hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik dengan adanya penerbitan sertifikat ganda.

- Sasmito, A. B., Romlan, & Husain, M. A. (2025). Tinjauan yuridis perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah dalam sertifikat ganda. *Justicia Journal*, 14(2), 288. Fakultas Hukum, Universitas Darul 'Ulum.
- Sulistyorini, D., & Khoirul Huda, M. (n.d.). *Perlindungan hukum rumah sakit yang belum memenuhi kelas rawat inap standar JKN*. <http://yustisia.unmermadi.un.ac.id/index.php/yustisia>
- Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia. (n.d.).
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. (n.d.).

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah97pp024. (n.d.).
Berita Negara Republik Indonesia. (n.d.). [Www.Peraturan.Go.Id](http://www.peraturan.go.id)
Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Menteri Agraria Dan Tata Ruang. (n.d.)



© 2023 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)