Jurnal Ilmiah Penelitian
LAW_JURNAL
E-ISSN : 2746-4571
P-ISSN : 2746-3966

Volume VI, Nomor 1,
Juli, 2025

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM ATAS PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA DALAM SATU OBJEK TANAH DAN BANGUNAN

Abdul Malik Mufty[1], Dwight Nusawakan[2]

*Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih, Jayapura, Indonesia
**Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih, Jayapura, Indonesia
Email: amalikmufty@fh.uncen.ac.id*, dwightnusawakan8990@gmail.com**

ABSTRAK

Sertifikat tanah yang berfungsi sebagai dasar kepastian hukum dan perlindungan atas kepemilikan tanah sering mengalami pelanggaran prinsip legalitas melalui fenomena "sertifikat ganda," yang tidak hanya merugikan pemilik sah dan pihak ketiga seperti bank, tetapi juga mengancam stabilitas ekonomi makro akibat nilai aset yang terlibat serta disebabkan oleh faktor administratif, kelalaian, hingga praktik korupsi. Oleh karena itu, penting untuk mengevaluasi mekanisme pertanggungjawaban hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam penerbitan sertifikat ganda dan memastikan efektivitas perlindungan hukum bagi korban untuk mendapatkan keadilan. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang mengkaji pertanggungjawaban hukum atas sertifikat ganda menggunakan pendekatan kasus, konseptual, dan data sekunder (UU Pokok Agraria, PP 24/1997, Putusan MK, jurnal, buku) melalui studi pustaka serta dianalisis secara kualitatif normatif. Hasil penelitian menunjukan penerbitan sertifikat ganda disebabkan oleh lemahnya kapasitas aparatur, minimnya koordinasi, lambatnya digitalisasi, serta praktik korupsi dan kolusi, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa. Penanganannya memerlukan reformasi birokrasi, digitalisasi sistem pertanahan, dan peningkatan kesadaran hukum untuk memastikan transparansi, akuntabilitas, dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.

Kata Kunci: Pertanggungjawaban Hukum, Sertifikat Ganda, Kepastikan Hukum

1. Pendahuluan

Sertifikat tanah dalam sistem hukum agraria nasional memiliki peran strategis sebagai dokumen legalitas hak atas tanah. Sebagai alat bukti yang sah, sertifikat menjadi dasar bagi pemiliknya untuk menjalankan hak-haknya atas tanah, baik dalam bentuk penguasaan, penggunaan, maupun pemindahtanganan.[1] Kehadirannya sangat penting dalam memastikan kepastian hukum, tertib administrasi, serta perlindungan hukum bagi masyarakat. Dengan demikian, penerbitan sertifikat harus dilakukan secara teliti dan profesional agar tidak menimbulkan tumpang tindih atau konflik hukum di masa depan. Namun, kenyataan di lapangan seringkali menyimpang dari idealisme tersebut, salah satunya ditandai dengan munculnya fenomena “sertifikat ganda”, yaitu kondisi di mana satu objek tanah dan bangunan memiliki dua atau lebih sertifikat yang diterbitkan atas nama pemilik berbeda.[2]

[1] Permadi, I. P. (2023). Potensi Sengketa Hak Atas Tanah Di Indonesia. *Justisi*, *9*(2), 201-216.

[2] Koswara, D., Fakhriah, E. L., & Haspada, D. (2024). Konsekuensi Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Ditinjau Dari Undang Undang No. 5 Tahun 1960 (Uupa) Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum. *Iustitia Omnibus: Jurnal Ilmu Hukum*, *5*(2), 91-105.

Jurnal Ilmiah Penelitian
LAW_JURNAL
E-ISSN : 2746-4571
P-ISSN : 2746-3966
Volume VI, Nomor 1,
Juli, 2025

Fenomena ini merupakan pelanggaran prinsip dasar dalam sistem pendaftaran tanah, yaitu asas kepastian hukum, yang menyatakan bahwa hanya ada satu hak yang dapat didaftarkan dalam satu bidang tanah.[3] Keberadaan sertifikat ganda secara langsung mengancam asas legalitas dan integritas sistem pertanahan nasional. Lebih jauh lagi, hal ini berpotensi menimbulkan sengketa antara para pemegang sertifikat, bahkan dapat melibatkan pihak ketiga seperti bank atau lembaga keuangan lainnya yang telah memberikan kredit berdasarkan jaminan sertifikat tersebut. Akibatnya, selain merugikan individu, kasus sertifikat ganda juga dapat membahayakan stabilitas ekonomi makro karena menyangkut nilai aset yang besar.

Terjadinya sertifikat ganda tidak dapat dilepaskan dari berbagai faktor penyebab, baik bersifat struktural maupun insidental.[4] Dari segi administratif, rendahnya kapasitas aparatur Kantor Pertanahan, minimnya koordinasi antarinstansi terkait, serta lambatnya proses digitalisasi data tanah masih menjadi penyebab utama. Di sisi lain, faktor kelalaian atau malpraktik oleh notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan petugas lapangan juga turut andil dalam timbulnya kesalahan pendaftaran. Tidak jarang, praktik korupsi dan kolusi antarpihak tertentu menjadi modus operandi untuk menerbitkan sertifikat secara ilegal atas suatu objek tanah yang sebenarnya sudah memiliki pemilik sah.

Dari sudut pandang hukum, penerbitan sertifikat ganda merupakan pelanggaran serius terhadap Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna tidak boleh bertentangan dengan fakta di lapangan. Selain itu, prinsip *res ipsa loquitur* —bahwa tanah tidak bisa dipindahkan—juga menunjukkan bahwa setiap objek tanah hanya bisa memiliki satu pemilik pada satu waktu. Apabila terjadi pelanggaran terhadap prinsip-prinsip tersebut, maka pihak-pihak yang terlibat dalam proses penerbitan sertifikat wajib dimintai pertanggungjawaban hukum, baik secara administratif, perdata, maupun pidana.

Dalam kerangka hukum pertanahan, negara memiliki tanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak kepemilikan tanah rakyatnya. Jika terjadi kesalahan dalam proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh instansi pemerintah, maka negara dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan prinsip *state liability*.[5] Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 5/PUU-VIII/2010 yang menyatakan bahwa negara berkewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat jika terjadi kesalahan administratif dalam pelayanan publik, termasuk dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu, penting untuk dikaji lebih lanjut apakah mekanisme pertanggungjawaban negara tersebut telah cukup efektif dalam menyelesaikan kasus sertifikat ganda.

[3] Permadi, I. (2016). Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum. *Yustisia*, *5*(2), 448-467.

[4] Putra, Z., Risna, A., Kristiana, D., Olivia, S., Soleha, M., & Nurhikmah, N. (2023). Perspektif hukum tentang sertifikat ganda. *Athena: Journal of Social, Culture and Society*, *1*(1), 22-25.

[5] Marasabessy, F. (2018). Tindak Pidana Pemalsuan Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Implikasi Hukum Penerbitan Sertifikat Yang Tidak Prosedural. *Jurnal Asy-Syukriyyah*, *19*(1), 80-94.

Jurnal Ilmiah Penelitian
LAW_JURNAL
E-ISSN : 2746-4571
P-ISSN : 2746-3966
Volume VI, Nomor 1,
Juli, 2025

Selain itu, perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan menjadi isu yang tak kalah penting. Mereka yang menjadi korban dari penerbitan sertifikat ganda sering kali menghadapi kesulitan dalam mempertahankan haknya, baik secara fisik maupun yuridis. Proses hukum yang panjang dan biaya yang tinggi menjadi tantangan tersendiri bagi mereka untuk memperoleh keadilan.[6] Dalam konteks ini, penting untuk memahami mekanisme hukum yang tersedia, baik melalui jalur litigasi seperti gugatan perdata atau upaya administratif, maupun jalur non-litigasi seperti mediasi atau restitusi dari instansi terkait. Upaya tersebut diharapkan dapat memberikan solusi yang adil dan efektif bagi semua pihak yang terlibat.

Terjadinya sertifikat ganda tidak dapat dilepaskan dari berbagai faktor penyebab, baik bersifat struktural maupun insidental. Faktor-faktor tersebut meliputi rendahnya kapasitas aparatur Kantor Pertanahan, minimnya koordinasi antarinstansi terkait, lambatnya proses digitalisasi data tanah, kelalaian atau malpraktik oleh notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta praktik korupsi dan kolusi. Dari uraian diatas maka rumusan masalahnya adalah: Pertama, apa saja faktor utama penyebab terjadinya sertifikat ganda dalam sistem pendaftaran tanah. Kedua, Bagaimana mekanisme hukum yang tersedia bagi pihak yang dirugikan untuk memperoleh kepastian hukum dan ganti rugi?

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis penyebab utama terjadinya penerbitan sertifikat ganda dalam satu objek tanah dan bangunan, baik dari segi administrasi pertanahan maupun pelaksanaan pendaftaran tanah. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengkaji mekanisme hukum yang tersedia bagi pihak yang dirugikan akibat adanya sertifikat ganda, termasuk upaya litigasi, non-litigasi, serta restitusi dari instansi terkait. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan solusi yang adil dan efektif untuk menyelesaikan kasus sertifikat ganda, sekaligus meningkatkan kepastian hukum dalam sistem pertanahan nasional.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan sebagai penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk mengkaji aspek-aspek normatif dari ketentuan hukum positif terkait pertanggungjawaban hukum atas penerbitan sertifikat ganda dalam satu objek tanah dan bangunan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan kasus untuk menganalisis fenomena nyata dan putusan pengadilan terkait sengketa sertifikat ganda, serta pendekatan konseptual untuk memahami prinsip-prinsip hukum, teori tanggung jawab negara (*state liability*), dan mekanisme perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Sumber data bersifat sekunder, terdiri dari bahan hukum primer seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 5/PUU-VIII/2010 serta bahan hukum sekunder berupa jurnal, artikel, buku referensi, dan laporan penelitian yang relevan, dan bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan ensiklopedia. Pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka secara sistematis, sedangkan analisis data menggunakan metode kualitatif normatif

[6] Sari, A. Z. P. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Ganda (Studi di Kelurahan Tukangkayu, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi). *Dinamika*, *30*(1), 9266-9281.

Jurnal Ilmiah Penelitian
LAW_JURNAL
E-ISSN : 2746-4571
P-ISSN : 2746-3966
Volume VI, Nomor 1,
Juli, 2025

dengan cara menginterpretasikan norma hukum, prinsip hukum dan putusan pengadilan guna menjawab rumusan masalah dan mencapai tujuan penelitian.

3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Penyebab Utama Terjadinya Penerbitan Sertifikat Ganda Dalam Satu Objek Tanah Dan Bangunan Dari Segi Administrasi Pertanahan Dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dalam sistem hukum agraria nasional merupakan mekanisme penting yang berfungsi untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah serta menjamin perlindungan terhadap hak-hak para pemiliknya.[7] Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk menciptakan tata tertib dan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum. Sertifikat tanah sebagai hasil dari proses pendaftaran tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, idealnya sertifikat hanya diterbitkan satu lembar untuk satu objek tanah tertentu agar tidak menimbulkan tumpang tindih hak dan sengketa hukum di masa depan.[8] Namun dalam praktiknya, masih sering ditemukan kasus di mana satu bidang tanah dan bangunan memiliki dua atau lebih sertifikat atas nama pemilik yang berbeda, sebuah kondisi yang dikenal sebagai "sertifikat ganda". Fenomena ini merupakan pelanggaran prinsip dasar pendaftaran tanah, yaitu prinsip kepastian hukum, yang menyatakan bahwa hanya ada satu hak yang dapat didaftarkan pada satu bidang tanah tertentu. Keberadaan sertifikat ganda secara langsung mengancam integritas sistem pertanahan nasional, menciptakan ketidakpastian hukum, serta berpotensi menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil bagi para pihak yang terlibat.

Penerbitan sertifikat ganda bukanlah suatu kebetulan belaka, melainkan merupakan hasil dari berbagai faktor penyebab yang bersumber dari lemahnya administrasi pertanahan dan kurang optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah di tingkat lapangan. Salah satu penyebab utama yang sering muncul adalah rendahnya kapasitas dan profesionalisme aparatur Kantor Pertanahan setempat.[9] Petugas yang terlibat dalam proses pendaftaran tanah, termasuk juru ukur, petugas desa, dan staf administrasi, harus memiliki kompetensi yang memadai dalam membaca situasi fisik dan yuridis suatu objek tanah. Namun kenyataannya, banyak dari mereka yang tidak melakukan pengecekan dan pengujian yang cermat terhadap status tanah yang akan didaftarkan. Hal ini menyebabkan terjadi kesalahan identifikasi objek tanah, sehingga pada akhirnya bisa saja dua atau lebih sertifikat diterbitkan untuk objek yang sama. Faktor lain yang turut berkontribusi adalah minimnya koordinasi antara instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah daerah dan notaris/PPAT dalam proses pendaftaran tanah. Kurangnya sinkronisasi data dan

[7] Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, *1*(3), 263-289.

[8] Sumiati, H., & Kadaryanto, B. (2021). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum*, *7*(2), 135-145.

[9] Sapioper, H. C., & Flassy, M. (2021). Kualitas Pelayanan Sertifikat Tanah Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura. *Jurnal Borneo Administrator*, *17*(1), 89-110.

Jurnal Ilmiah Penelitian
LAW_JURNAL
E-ISSN : 2746-4571
P-ISSN : 2746-3966
Volume VI, Nomor 1,
Juli, 2025

informasi antarinstansi tersebut menyebabkan tidak adanya sistem *cross-check* yang efektif, sehingga meningkatkan risiko terjadinya penerbitan sertifikat ganda.

Lambatnya proses digitalisasi dan integrasi sistem informasi pertanahan juga menjadi salah satu penyebab utama terjadinya sertifikat ganda.[10] Meskipun BPN telah berupaya mengembangkan sistem informasi pertanahan berbasis teknologi informasi, namun implementasinya belum merata di seluruh wilayah Indonesia. Di banyak daerah, data tanah masih tersimpan dalam format manual dan belum sepenuhnya terintegrasi dengan database pusat. Akibatnya, ketika suatu objek tanah diajukan untuk pendaftaran hak baru, tidak semua riwayat kepemilikan atau sertifikat sebelumnya dapat diketahui secara lengkap dan akurat. Kondisi ini membuka celah bagi oknum-oknum tertentu untuk memanfaatkannya dengan cara mengajukan pendaftaran hak atas tanah yang sebenarnya sudah memiliki pemilik sah. Selain itu, sistem informasi yang belum sepenuhnya transparan juga menyulitkan masyarakat umum untuk melakukan verifikasi terhadap status tanah secara mandiri, sehingga semakin memperbesar potensi terjadinya sertifikat ganda.

Faktor kelalaian atau malpraktik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan notaris juga turut andil dalam timbulnya fenomena sertifikat ganda. PPAT memiliki tanggung jawab besar dalam memastikan bahwa objek tanah yang menjadi subjek jual beli atau pemindahtanganan hak lainnya benar-benar dalam keadaan bebas sengketa dan tidak sedang menjadi objek sertifikat milik pihak lain. Namun dalam beberapa kasus, PPAT tidak melakukan *due diligence* secara memadai, baik karena keterbatasan waktu, tekanan dari pihak pembeli, atau bahkan karena adanya kolusi dengan oknum tertentu. Hal ini menyebabkan proses pemindahtanganan dilakukan tanpa memastikan keabsahan objek tanah, sehingga pada akhirnya bisa saja dua atau lebih sertifikat diterbitkan atas objek yang sama. Notaris sebagai pihak yang membuat akta otentik juga memiliki tanggung jawab hukum jika ternyata akta yang dibuatnya menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat yang bertentangan dengan fakta di lapangan.[11] Dalam konteks ini, tanggung jawab hukum notaris dan PPAT menjadi isu penting yang perlu dikaji lebih lanjut.

Selain faktor struktural dan teknis, praktik korupsi dan kolusi juga menjadi penyebab utama terjadinya sertifikat ganda.[12] Beberapa kasus menunjukkan bahwa penerbitan sertifikat ganda dilakukan secara sengaja oleh oknum aparatur pertanahan yang terlibat dalam praktik-praktik ilegal, seperti pemalsuan dokumen, manipulasi data, atau penerbitan sertifikat secara fiktif. Modus operandi yang sering digunakan adalah dengan memanfaatkan data lama atau sertifikat yang hilang untuk mengajukan pendaftaran ulang tanah, padahal objek tersebut sebenarnya sudah dimiliki oleh orang lain. Dalam kasus ini, oknum aparatur yang terlibat biasanya menerima imbalan dari pihak yang ingin mengambil alih tanah secara tidak sah. Praktik semacam ini jelas melanggar

[10] Maharani, P. I., Nurfadilah, D., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. (2024). Kendala Serta Solusi Efektif Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL) Di Era Digital. *Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa*, *2*(6), 470-480.

[11] Warsito, H., & Adriansyah, H. (2022). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta Oleh Notaris. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, *11*(1), 24-33.

[12] Basir, A., & Dewi, M. N. K. (2023). Efektivitas Pelaksanaan Sistem Informasi dan Manajemen Pertanahan Nasional (Simtanas) sebagai Upaya Preventif Sertipikat Ganda (Overlapping). *Alauddin Law Development Journal*, *5*(1), 175-188.

Jurnal Ilmiah Penelitian
LAW_JURNAL
E-ISSN : 2746-4571
P-ISSN : 2746-3966
Volume VI, Nomor 1,
Juli, 2025

ketentuan hukum yang berlaku dan menimbulkan dampak hukum yang serius, baik terhadap pihak yang dirugikan maupun terhadap kredibilitas instansi pemerintah terkait.[13]

Dari perspektif hukum, penerbitan sertifikat ganda merupakan pelanggaran serius terhadap prinsip *res ipsa loquitur* , yaitu bahwa tanah tidak dapat dipindahkan dan hanya bisa dimiliki oleh satu pihak pada satu waktu tertentu. Jika terdapat dua sertifikat untuk satu objek yang sama, maka salah satu dari sertifikat tersebut pasti bertentangan dengan fakta di lapangan.[14] Dalam hal ini, negara sebagai penyelenggara administrasi publik, khususnya dalam bidang pertanahan, memiliki tanggung jawab untuk menjaga akurasi dan keandalan sistem pendaftaran tanah. Apabila terjadi kesalahan dalam proses pendaftaran yang dilakukan oleh instansi pemerintah, maka negara dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan prinsip *state liability*. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 5/PUU-VIII/2010 menyatakan bahwa negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat jika terjadi kesalahan administratif dalam pelayanan publik, termasuk dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu, penting untuk dievaluasi apakah mekanisme pertanggungjawaban negara tersebut sudah cukup efektif dalam menyelesaikan masalah sertifikat ganda.

Kehadiran sertifikat ganda juga berimplikasi luas terhadap stabilitas ekonomi dan sosial, terutama dalam hubungannya dengan transaksi properti dan kredit perbankan. Bank dan lembaga keuangan lainnya sering kali menggunakan sertifikat tanah sebagai agunan dalam pemberian kredit.[15] Ketika sertifikat tersebut ternyata tumpang tindih dengan sertifikat lain, maka bank bisa mengalami kerugian besar karena jaminan yang diberikan tidak memiliki legalitas yang kuat. Hal ini berpotensi memicu krisis kepercayaan terhadap sistem hukum pertanahan nasional, yang pada akhirnya akan mempengaruhi iklim investasi dan pertumbuhan ekonomi. Untuk itu, dibutuhkan sistem kontrol yang lebih ketat dan transparan dalam proses pendaftaran tanah agar tidak terjadi kesalahan yang berdampak luas seperti ini.

Upaya preventif untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda harus dilakukan secara menyeluruh, baik dari segi peningkatan kapasitas SDM aparatur pertanahan, perbaikan sistem informasi pertanahan, hingga penguatan pengawasan internal dan eksternal terhadap proses pendaftaran tanah.[16] Reformasi birokrasi di lingkungan BPN perlu terus digalakkan untuk memastikan bahwa prosedur pendaftaran tanah dilakukan secara transparan, akuntabel, dan partisipatif. Selain itu, masyarakat juga perlu diberikan akses yang lebih mudah terhadap informasi pertanahan, sehingga mereka dapat secara aktif memverifikasi status tanah sebelum melakukan transaksi.[17] Dengan demikian, risiko terjadinya sertifikat ganda dapat diminimalkan dan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah dapat benar-benar terwujud.

---

[13] Tjandra, S. M., Nabila, I. R., & Ely, C. A. (2025). Tinjauan Yuridis Terhadap Kasus Mafia Tanah di Dago Elos. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, *5*(3), 1263-1278.

[14] Joko, D. J. S., & SH, M. (2021). *Perkembangan pertanggungjawaban pidana korporasi dalam sistem hukum pidana di Indonesia*. Kepel Press.

[15] Devi, R. S., Hamonangan, A., Barus, R. M., & Putra, R. M. (2024). Kedudukan Hukum Covernote Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pencairan Kredit Oleh Bank. *Jurnal Darma Agung*, *32*(5), 412-418.

[16] Syukran, L. M., & Suhastini, N. (2019). Strategi Badan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah Dalam Menanggulangi Sertifikat Ganda. *Journal of Government and Politics (JGOP)*, *1*(1), 43-56.

[17] Didi, L. (2023). Akuntabilitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Buton. *Administratio Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, *12* (2), 84-94.

Jurnal Ilmiah Penelitian
LAW_JURNAL
E-ISSN : 2746-4571
P-ISSN : 2746-3966
Volume VI, Nomor 1,
Juli, 2025

Salah satu tantangan lain yang tidak kalah penting adalah rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya validasi status tanah sebelum melakukan transaksi. Banyak masyarakat awam yang langsung percaya begitu saja terhadap keabsahan sertifikat yang ditunjukkan oleh penjual, tanpa melakukan pengecekan langsung ke Kantor Pertanahan setempat. Padahal, meskipun sertifikat tersebut tampak resmi, tetapi jika ternyata tumpang tindih dengan sertifikat lain, maka transaksi tersebut dapat batal demi hukum. Maka dari itu, edukasi hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya memvalidasi status tanah sebelum melakukan transaksi sangat diperlukan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda. Edukasi ini bisa dilakukan melalui berbagai media, baik secara langsung melalui program penyuluhan hukum, maupun melalui kampanye digital yang mudah diakses oleh masyarakat luas.

Perlunya standarisasi prosedur pendaftaran tanah yang seragam di seluruh wilayah Indonesia. Saat ini, masih terdapat variasi dalam penerapan prosedur pendaftaran tanah antar wilayah, sehingga berpotensi menimbulkan inkonsistensi dan celah administratif. Standarisasi ini harus mencakup seluruh tahapan mulai dari pengajuan permohonan, verifikasi fisik dan yuridis, sampai pada proses penerbitan sertifikat. Dengan adanya standarisasi, diharapkan proses pendaftaran tanah dapat dilakukan secara lebih konsisten dan meminimalkan potensi kesalahan yang bisa menyebabkan sertifikat ganda. Selain itu, evaluasi berkala terhadap prosedur yang berlaku juga perlu dilakukan untuk memastikan bahwa sistem tersebut tetap relevan dengan perkembangan hukum dan teknologi.

Sistem hukum agraria di Indonesia masih diwarnai oleh keberadaan tanah-tanah berstatus *bekas hak erfpacht* atau *hak guna usaha* yang belum sepenuhnya diselesaikan statusnya. Dalam beberapa kasus, tanah yang sebelumnya dikuasai oleh perusahaan asing atau bekas perkebunan milik Belanda, kini menjadi rebutan karena tidak jelasnya status kepemilikan. Oknum tertentu memanfaatkan ambiguitas status hukum tanah tersebut untuk mengajukan pendaftaran hak atas tanah secara sepihak, yang kemudian berujung pada penerbitan sertifikat ganda. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah warisan kolonial ini juga menjadi bagian penting dalam upaya mencegah terjadinya sertifikat ganda.

Kebijakan redistribusi tanah yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka reforma agraria juga harus dilakukan dengan hati-hati agar tidak menimbulkan konflik horizontal atau perebutan lahan yang berujung pada sertifikat ganda. Program sertifikasi massal yang digalakkan dalam beberapa tahun terakhir memang berhasil meningkatkan jumlah sertifikat yang diterbitkan, namun di sisi lain, program ini juga rentan terhadap kesalahan administratif jika tidak diiringi dengan kontrol yang ketat. Misalnya, dalam program sertifikasi massal, banyak tanah yang didaftarkan tanpa melalui proses inventarisasi dan pengukuran yang mendetail, sehingga berpotensi menimbulkan tumpang tindih dengan sertifikat yang sudah ada sebelumnya. Untuk itu, penting kiranya agar pemerintah tetap menjaga keseimbangan antara kecepatan penerbitan sertifikat dan mutu akurasi data yang dikelola.

Jurnal Ilmiah Penelitian
LAW_JURNAL
E-ISSN : 2746-4571
P-ISSN : 2746-3966
Volume VI, Nomor 1,
Juli, 2025

Mekanisme Hukum Yang Tersedia Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Adanya Sertifikat Ganda Untuk Memperoleh Kepastian Hukum Dan Ganti Rugi

Sertifikat tanah sistem hukum agraria Indonesia merupakan alat bukti yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna atas kepemilikan hak atas tanah. Namun, fenomena sertifikat ganda yaitu kondisi di mana satu objek tanah dan bangunan memiliki dua atau lebih sertifikat atas nama pemilik berbeda telah menciptakan konflik hukum serius dan merusak integritas sistem pendaftaran tanah. Fenomena ini tidak hanya melanggar prinsip kepastian hukum yang menyatakan bahwa hanya ada satu hak yang dapat didaftarkan dalam satu bidang tanah, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum serta kerugian materiil maupun immateriil bagi pihak-pihak yang merasa dirugikan. Oleh karena itu, penting untuk memahami mekanisme hukum yang tersedia bagi pihak yang dirugikan sebagai upaya mendapatkan kepastian hukum dan ganti rugi atas segala dampak negatif yang ditimbulkan dari adanya sertifikat ganda.[18]

Saat ini, pihak yang menjadi korban dari penerbitan sertifikat ganda umumnya menghadapi kesulitan dalam mempertahankan haknya, baik secara fisik maupun yuridis. Mereka bisa saja telah lama menguasai tanah tersebut secara faktual, namun karena adanya sertifikat kedua yang diterbitkan atas nama orang lain, maka mereka terancam kehilangan hak atas tanah yang selama ini mereka yakini sebagai milik sah mereka. Dalam konteks hukum perdata, setiap pihak yang merasa haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri guna memperoleh putusan yang bersifat deklaratif, konstitutif, atau bahkan restoratif. Salah satu jalur hukum yang sering digunakan oleh pihak yang dirugikan adalah pengajuan gugatan pembatalan akta jual beli atau gugatan inkonstitusionalitas sertifikat yang diterbitkan secara tidak sah.[19] Dengan demikian, pihak yang dirugikan berusaha membuktikan bahwa proses penerbitan sertifikat tersebut bertentangan dengan fakta di lapangan dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam kasus sertifikat ganda di Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, sebagaimana dilaporkan oleh *BBC News Indonesia,* membuktikan bahwa mekanisme hukum tersebut sering kali tidak cukup efektif jika tidak didukung oleh tata kelola administrasi pertanahan yang transparan dan akuntabel. Dalam kasus tersebut, Y sebagai salah satu warga yang telah memiliki sertifikat hak milik sejak 2015, digusur karena tanah yang ia beli ternyata telah diputuskan oleh pengadilan sebagai milik MJ berdasarkan putusan tahun 1997.[20] Hal ini mencerminkan realitas bahwa meskipun suatu sertifikat diterbitkan secara sah oleh instansi terkait, statusnya bisa dibatalkan jika terdapat putusan pengadilan yang menyatakan kepemilikan sebelumnya masih sah dan belum dialihkan secara hukum. Fenomena ini menjadi contoh kongkret bagaimana sistem

[18] Adnyana, K. R. T., Dantes, K. F., & Setianto, M. J. (2024). Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Tanpa Hak Oleh Pemerintah (Studi Putusan Nomor 83/Pdt. G/2017/PN Sgr). *Jurnal Komunitas Yustisia*, *7*(3), 11-20.

[19] Mubarak, A., Zulaeha, M., & Tornado, A. S. (2022). Legalitas Hukum Pihak Penggugat Dalam Mengajukan Gugatan Di Pengadilan Dengan Akta Pengikatan Jual Beli. *Banua Law Review*, *4*(1), 1-22.

[20] BBC News Indonesia. (2025). 'Sertifikat ganda' di Bekasi gusur rumah warga – Mengapa BPN terbitkan sertifikat di atas tanah sengketa?. diakses pada https://www.bbc.com/indonesia/articles/cx2yv2dpr4do tanggal 31 Mei 2025 Pukul 08.11 WIT

Jurnal Ilmiah Penelitian
LAW_JURNAL
E-ISSN : 2746-4571
P-ISSN : 2746-3966
Volume VI, Nomor 1,
Juli, 2025

pendaftaran tanah yang tidak sinkron dengan riwayat kepemilikan faktual dan putusan pengadilan dapat menimbulkan konflik hukum yang berkepanjangan.[21]

Dalam konteks hukum perdata, Y seharusnya dapat menggunakan mekanisme gugatan inkonstitusionalitas sertifikat atau gugatan perbuatan melawan hukum terhadap pihak-pihak yang dinilai bertanggung jawab atas terbitnya sertifikat yang tumpang tindih. Namun, kenyataannya, proses hukum yang panjang dan biaya yang tinggi membuat upaya ini sangat sulit diakses oleh masyarakat awam. Apalagi, Y mengaku tidak pernah dipanggil dalam proses persidangan sebelumnya dan baru mengetahui sengketa tersebut ketika eksekusi lahan dilakukan pada Januari 2025. Hal ini menunjukkan bahwa prinsip kepastian hukum yang seharusnya diberikan oleh sertifikat tanah gagal diwujudkan karena adanya ketidaksesuaian antara data fisik dan yuridis tanah serta lemahnya sistem informasi pertanahan yang memungkinkan penerbitan sertifikat di atas objek yang sudah bersengketa. Dalam hal ini, Kantor ATR/BPN Kabupaten Bekasi beralasan bahwa mereka tidak mengetahui putusan pengadilan sebelumnya karena tidak diikutsertakan dalam perkara, sehingga sertifikat diterbitkan berdasarkan dokumen yang tersedia di database mereka. Fakta ini mengungkapkan lemahnya koordinasi antarinstansi , termasuk antara BPN dan pengadilan, yang menjadi salah satu penyebab utama terjadinya sertifikat ganda.

Berdasarkan kasus diatas menunjukkan bahwa dalam praktiknya proses litigasi ini tidak selalu mudah. Proses hukum yang panjang, biaya yang tinggi, serta beban pembuktian yang cukup berat membuat banyak pihak yang enggan menempuh jalur pengadilan. Selain itu, dalam beberapa kasus, sertifikat yang diajukan keberatannya sudah digunakan sebagai agunan kredit di bank, sehingga proses hukum tidak hanya melibatkan dua pihak yang bersengketa, tetapi juga pihak ketiga seperti lembaga keuangan. Hal ini memperkompleks penyelesaian sengketa dan meningkatkan risiko timbulnya sengketa hukum baru yang berkepanjangan. Oleh karena itu, penting kiranya agar pihak yang dirugikan memahami secara utuh berbagai alternatif mekanisme hukum yang tersedia, baik yang bersifat litigatif maupun non-litigatif, agar dapat memilih strategi yang paling efektif dan efisien untuk memperoleh perlindungan hukum.[22]

Salah satu mekanisme hukum yang tersedia adalah pengajuan keberatan administratif kepada instansi pertanahan yang menerbitkan sertifikat tersebut. Sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pihak yang merasa keberatan terhadap hasil pendaftaran tanah dapat mengajukan keberatan secara tertulis kepada Kantor Pertanahan setempat. Keberatan tersebut harus dilengkapi dengan bukti-bukti pendukung yang relevan, seperti salinan sertifikat asli, surat keterangan tanah dari desa, riwayat kepemilikan tanah, dan dokumen lain yang dapat membuktikan bahwa pihak tersebut memiliki hak yang sah atas objek tanah yang bersengketa. Setelah menerima keberatan, Kantor Pertanahan berkewajiban untuk melakukan verifikasi ulang terhadap status tanah, termasuk melakukan

[21] Luvianti, T., & Rasji, R. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014). *UNES Law Review*, *6*(2), 5076-5083.

[22] Hapsari, A. F., Aziz, A. S., Yatulloh, D. M., Taqwa, N. S., Yudhayana, S. W., Sumardiana, B., & Abidah, S. Q. (2025). Analisis Peran Advokat dalam Merancang Strategi Penyelesaian Sengketa: Studi Kasus di Kantor Hukum Josant and Friends. *Journal of Multidisciplinary Inquiry in Science, Technology and Educational Research*, *2*(2), 3665-3677.

Jurnal Ilmiah Penelitian
LAW_JURNAL
E-ISSN : 2746-4571
P-ISSN : 2746-3966
Volume VI, Nomor 1,
Juli, 2025

peninjauan ulang terhadap data fisik dan yuridis tanah, serta memeriksa validitas dokumen-dokumen yang menjadi dasar penerbitan sertifikat.

Apabila hasil verifikasi menunjukkan adanya kesalahan administratif dalam proses pendaftaran tanah, maka Kantor Pertanahan dapat mengambil langkah-langkah koreksi, seperti pencabutan sertifikat yang diterbitkan secara salah, penerbitan sertifikat baru yang benar, atau pemberian rekomendasi penyelesaian sengketa melalui mediasi antarpihak. Dalam hal ini, mediasi administratif merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang relatif cepat dan murah dibandingkan dengan proses litigasi di pengadilan. Mediasi dilakukan dengan melibatkan petugas Kantor Pertanahan sebagai mediator yang netral, sehingga diharapkan dapat menghasilkan kesepakatan damai antara para pihak yang bersengketa. Namun, jika mediasi gagal menghasilkan kesepakatan, maka pihak yang dirugikan tetap memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan.

Gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, pihak yang dirugikan akibat sertifikat ganda juga dapat mempertimbangkan penggunaan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata . Pasal ini mengatur tentang tanggung jawab hukum pihak yang lalai atau tidak memenuhi kewajiban kontraktualnya, sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Dalam konteks sengketa sertifikat ganda, Pasal 1243 KUHPerdata dapat diterapkan jika terdapat hubungan hukum kontraktual antara pihak yang dirugikan dengan pelaku (misalnya, hubungan antara pemohon sertifikat dengan notaris, PPAT, atau pejabat pertanahan). Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya (seperti melakukan tugas dengan itikad baik dan sesuai prosedur hukum), maka pihak tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul. Dengan demikian, baik kelalaian maupun kesengajaan dapat menjadi dasar untuk menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata. [23]

Dari perspektif hukum administrasi negara, pihak yang dirugikan juga memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap negara apabila kesalahan penerbitan sertifikat ganda terjadi karena kelalaian atau maladministrasi aparatur negara. Prinsip *state liability* memberikan dasar hukum bagi warga negara untuk menuntut tanggung jawab negara atas kerugian yang dialami akibat kesalahan administratif dalam penyelenggaraan layanan publik, termasuk dalam pendaftaran tanah. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 5/PUU-VIII/2010 menyatakan bahwa negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat jika terjadi kesalahan administratif dalam pelayanan publik. Dengan demikian, jika pihak yang dirugikan dapat membuktikan bahwa sertifikat ganda diterbitkan akibat kesalahan administratif Kantor Pertanahan atau instansi pemerintah lainnya, maka ia dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk memperoleh putusan pembatalan sertifikat serta klaim ganti rugi atas kerugian yang diderita.

Selain jalur litigatif, pihak yang dirugikan juga dapat menggunakan mekanisme non-litigatif seperti permohonan revisi administratif kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau pengajuan permohonan peninjauan kembali (PK) jika putusan pengadilan sebelumnya dinilai mengandung cacat hukum. PK biasanya diajukan ketika ditemukan bukti baru yang belum diajukan pada sidang sebelumnya atau jika ternyata putusan tersebut bertentangan dengan undang-undang atau

[23] Mughni, R. D., & Badriyah, S. M. (2025). Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Pertanahan: Analisis Yuridis Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung. *Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan dan Sosial Humaniora*, *5*(2), 253-269.

Jurnal Ilmiah Penelitian
LAW_JURNAL
E-ISSN : 2746-4571
P-ISSN : 2746-3966
Volume VI, Nomor 1,
Juli, 2025

terdapat pelanggaran hak asasi manusia. Selain itu, pihak yang dirugikan juga dapat mengajukan permohonan ke Komisi Informasi Publik jika merasa haknya untuk mendapatkan informasi mengenai status tanah ditolak atau dipersulit oleh instansi terkait. Hak atas informasi merupakan bagian dari hak asasi manusia sebagaimana dijamin dalam UU Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, sehingga pihak yang dirugikan berhak mendapatkan akses penuh terhadap data pertanahan yang relevan untuk mendukung upaya hukumnya.

Upaya lain yang juga dapat dilakukan adalah melalui jalur pidana, terutama jika dugaan terjadinya sertifikat ganda disertai dengan unsur pemalsuan dokumen, penipuan, atau korupsi. Dalam konteks ini, pihak yang dirugikan dapat melaporkan kejadian tersebut ke pihak kepolisian atau Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), tergantung pada tingkat keseriusan dugaan pelanggaran hukum yang terjadi. Jika terbukti bahwa sertifikat ganda diterbitkan secara sengaja dengan modus operandi kriminal, maka pelaku dapat diproses secara hukum sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), seperti Pasal 263 tentang pemalsuan surat, Pasal 378 tentang penipuan, atau Pasal 2 ayat (1) UU Tipikor jika terlibat unsur korupsi. Proses hukum pidana ini tentu akan memperkuat posisi hukum pihak yang dirugikan dalam proses perdata atau administratif, karena putusan pidana yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dapat menjadi alat bukti yang kuat dalam perkara sipil.

Penting juga untuk dicatat bahwa dalam rangka memperkuat posisi hukumnya, pihak yang dirugikan harus aktif dalam mengumpulkan dan menyimpan semua dokumen yang relevan sejak awal. Dokumen-dokumen tersebut dapat berupa bukti penguasaan tanah secara faktual (seperti foto, video, atau saksi mata), riwayat kepemilikan tanah, surat-surat warisan, akta jual beli, serta dokumen administrasi pertanahan sebelum sertifikat ganda diterbitkan. Tanpa bukti yang lengkap dan akurat, sangat sulit bagi pihak yang dirugikan untuk membuktikan klaimnya di hadapan pengadilan atau instansi terkait. Oleh karena itu, edukasi hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya dokumentasi dan validasi status tanah sebelum melakukan transaksi sangat diperlukan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda dan mempermudah penyelesaian sengketa jika terlanjur terjadi.

Di samping itu, pihak yang dirugikan juga dapat memanfaatkan bantuan organisasi kemasyarakatan atau lembaga bantuan hukum (LBH) yang menyediakan layanan pendampingan hukum gratis atau dengan biaya yang terjangkau. Banyak LBH yang memiliki pengalaman dalam menangani kasus-kasus pertanahan dan sengketa agraria, sehingga dapat membantu pihak yang dirugikan dalam mempersiapkan dokumen, menyusun gugatan, dan menjalani proses hukum sampai tahap akhir. Selain itu, beberapa program pemerintah seperti Desa Sadar Hukum dan Gerakan Masyarakat Hukum Diponegoro (Gema Hukum) juga turut memberikan bantuan hukum kepada masyarakat dalam menyelesaikan masalah pertanahan, termasuk kasus sertifikat ganda.

Reformasi birokrasi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus terus digalakkan untuk meminimalkan potensi terjadinya sertifikat ganda di masa depan. Reformasi ini mencakup peningkatan kapasitas SDM aparatur pertanahan, penguatan sistem informasi pertanahan berbasis digital, serta penerapan sistem kontrol internal yang lebih ketat dalam proses pendaftaran tanah. Dengan adanya sistem informasi yang terintegrasi dan transparan, masyarakat akan lebih mudah melakukan pengecekan mandiri terhadap status tanah sebelum melakukan transaksi, sehingga risiko terjadinya sertifikat ganda dapat diminimalkan. Selain itu, penguatan fungsi

Jurnal Ilmiah Penelitian
LAW_JURNAL
E-ISSN : 2746-4571
P-ISSN : 2746-3966
Volume VI, Nomor 1,
Juli, 2025

pengawasan internal dan eksternal terhadap proses pendaftaran tanah juga menjadi penting untuk mencegah terjadinya malpraktik atau pelanggaran hukum oleh oknum aparatur pertanahan.

Terlepas dari berbagai mekanisme hukum yang tersedia, tantangan terbesar yang masih dihadapi oleh pihak yang dirugikan adalah rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya validasi status tanah sebelum melakukan transaksi. Banyak masyarakat awam yang langsung percaya begitu saja terhadap keabsahan sertifikat yang ditunjukkan oleh penjual, tanpa melakukan pengecekan langsung ke Kantor Pertanahan setempat. Padahal, meskipun sertifikat tersebut tampak resmi, tetapi jika ternyata tumpang tindih dengan sertifikat lain, maka transaksi tersebut dapat batal demi hukum. Maka dari itu, edukasi hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya memvalidasi status tanah sebelum melakukan transaksi sangat diperlukan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda. Edukasi ini bisa dilakukan melalui berbagai media, baik secara langsung melalui program penyuluhan hukum, maupun melalui kampanye digital yang mudah diakses oleh masyarakat luas.

Indonesia sebagai negara hukum harus menjamin kepastian hukum atas hak-hak rakyatnya, termasuk dalam bidang pertanahan. Jika terjadi kesalahan dalam proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh instansi pemerintah, maka negara memiliki tanggung jawab untuk memberikan perlindungan hukum dan mekanisme perbaikan bagi pihak yang dirugikan. Upaya untuk menegakkan keadilan dalam kasus sertifikat ganda harus dilakukan secara holistik, melibatkan pemerintah, aparatur pertanahan, masyarakat, serta stakeholder terkait lainnya agar sistem pertanahan nasional dapat berjalan secara transparan, akuntabel dan memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan adanya sistem yang kuat, mekanisme yang jelas, serta partisipasi aktif masyarakat, diharapkan fenomena sertifikat ganda dapat dicegah dan diselesaikan secara adil dan efektif.

4. Penutup

Penerbitan sertifikat ganda dalam satu objek tanah dan bangunan disebabkan oleh berbagai faktor, seperti lemahnya kapasitas aparatur, minimnya koordinasi antar instansi, lambatnya digitalisasi sistem informasi pertanahan serta praktik korupsi dan kolusi yang terjadi dalam proses pendaftaran tanah. Tanpa evaluasi menyeluruh dan reformasi pada sistem administrasi pertanahan, fenomena ini akan terus mengancam kepastian hukum atas hak-hak atas tanah di Indonesia. Pencegahan dan penanganannya memerlukan pendekatan holistik yang melibatkan pemerintah, aparatur pertanahan, masyarakat dan seluruh pemangku kepentingan agar sistem pertanahan nasional dapat berjalan secara transparan, akuntabel dan memberikan perlindungan hukum yang optimal.

Sertifikat ganda menciptakan konflik hukum serius yang merusak kepastian hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak yang dirugikan, sehingga diperlukan mekanisme hukum seperti gugatan perbuatan melawan hukum, keberatan administratif, mediasi, atau litigasi untuk memperoleh keadilan. Penyelesaian sengketa menjadi kompleks akibat lemahnya tata kelola administrasi pertanahan, minimnya koordinasi antarinstansi, dan tingginya biaya proses hukum. Oleh karena itu, reformasi birokrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN), peningkatan kesadaran hukum masyarakat, serta penguatan sistem informasi pertanahan yang transparan dan terintegrasi

Jurnal Ilmiah Penelitian
LAW_JURNAL
E-ISSN : 2746-4571
P-ISSN : 2746-3966
Volume VI, Nomor 1,
Juli, 2025

sangat diperlukan untuk mencegah dan menyelesaikan fenomena sertifikat ganda secara adil dan efektif.

.

Daftar Pustaka

Adnyana, K. R. T., Dantes, K. F., & Setianto, M. J. (2024). Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Tanpa Hak Oleh Pemerintah (Studi Putusan Nomor 83/Pdt. G/2017/PN Sgr). *Jurnal Komunitas Yustisia*, *7*(3), 11-20.

Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, *1*(3), 263-289.

Basir, A., & Dewi, M. N. K. (2023). Efektivitas Pelaksanaan Sistem Informasi dan Manajemen Pertanahan Nasional (Simtanas) sebagai Upaya Preventif Sertipikat Ganda (Overlapping). *Alauddin Law Development Journal*, *5*(1), 175-188.

BBC News Indonesia. (2025). 'Sertifikat ganda' di Bekasi gusur rumah warga – Mengapa BPN terbitkan sertifikat di atas tanah sengketa?. diakses pada https://www.bbc.com/indonesia/articles/cx2yv2dpr4do tanggal 31 Mei 2025 Pukul 08.11 WIT

Devi, R. S., Hamonangan, A., Barus, R. M., & Putra, R. M. (2024). Kedudukan Hukum Covernote Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pencairan Kredit Oleh Bank. *Jurnal Darma Agung*, *32*(5), 412-418.

Didi, L. (2023). Akuntabilitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Buton. *Administratio Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, *12* (2), 84-94.

Hapsari, A. F., Aziz, A. S., Yatulloh, D. M., Taqwa, N. S., Yudhayana, S. W., Sumardiana, B., & Abidah, S. Q. (2025). Analisis Peran Advokat dalam Merancang Strategi Penyelesaian Sengketa: Studi Kasus di Kantor Hukum Josant and Friends. *Journal of Multidisciplinary Inquiry in Science, Technology and Educational Research*, *2*(2), 3665-3677.

Joko, D. J. S., & SH, M. (2021). *Perkembangan pertanggungjawaban pidana korporasi dalam sistem hukum pidana di Indonesia*. Kepel Press.

Koswara, D., Fakhriah, E. L., & Haspada, D. (2024). Konsekuensi Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Ditinjau Dari Undang Undang No. 5 Tahun 1960 (Uupa) Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum. *Iustitia Omnibus: Jurnal Ilmu Hukum*, *5*(2), 91-105.

Luvianti, T., & Rasji, R. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014). *UNES Law Review*, *6*(2), 5076-5083.

Maharani, P. I., Nurfadilah, D., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. (2024). Kendala Serta Solusi Efektif Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL) Di Era Digital. *Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa*, *2*(6), 470-480.

Marasabessy, F. (2018). Tindak Pidana Pemalsuan Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Implikasi Hukum Penerbitan Sertifikat Yang Tidak Prosedural. *Jurnal Asy-Syukriyyah*, *19*(1), 80-94.

Mubarak, A., Zulaeha, M., & Tornado, A. S. (2022). Legalitas Hukum Pihak Penggugat Dalam Mengajukan Gugatan Di Pengadilan Dengan Akta Pengikatan Jual Beli. *Banua Law Review*, *4*(1), 1-22.

Mughni, R. D., & Badriyah, S. M. (2025). Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Pertanahan: Analisis Yuridis Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung. *Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan dan Sosial Humaniora*, *5*(2), 253-269.

Permadi, I. (2016). Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum. *Yustisia*, *5*(2), 448-467.

Permadi, I. P. (2023). Potensi Sengketa Hak Atas Tanah Di Indonesia. *Justisi*, *9*(2), 201-216.

Putra, Z., Risna, A., Kristiana, D., Olivia, S., Soleha, M., & Nurhikmah, N. (2023). Perspektif hukum tentang sertifikat ganda. *Athena: Journal of Social, Culture and Society*, *1*(1), 22-25.

Sapioper, H. C., & Flassy, M. (2021). Kualitas Pelayanan Sertifikat Tanah Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura. *Jurnal Borneo Administrator*, *17*(1), 89-110.

Sari, A. Z. P. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Ganda (Studi di Kelurahan Tukangkayu, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi). *Dinamika*, *30*(1), 9266-9281.

Sumiati, H., & Kadaryanto, B. (2021). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum*, *7*(2), 135-145.

Syukran, L. M., & Suhastini, N. (2019). Strategi Badan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah Dalam Menanggulangi Sertifikat Ganda. *Journal of Government and Politics (JGOP)*, *1*(1), 43-56.

Tjandra, S. M., Nabila, I. R., & Ely, C. A. (2025). Tinjauan Yuridis Terhadap Kasus Mafia Tanah di Dago Elos. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, *5*(3), 1263-1278.

Warsito, H., & Adriansyah, H. (2022). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta Oleh Notaris. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, *11*(1), 24-33.