

## **TINJAUAN YURIDIS MENGENAI SENGKETA TANAH AKIBAT SERTIFIKAT TANAH GANDA**

Rio Ferry Irfansyah; Dr. Rizka, S.Ag., M.H.

Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, mempelajari, dan menguraikan berkenaan tentang faktor penyebab dan upaya penyelesaian sengketa tanah akibat sertifikat tanah ganda ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020. Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan artikel ini menggunakan metode yuridis normatif yang merupakan cara atau metode yang menganalisis konsep, asas, norma, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Sertifikat tanah ganda merupakan salah satu contoh terjadinya sengketa tanah. Pengertian sertifikat ganda yaitu penerbitan dua sertifikat dengan bidang yang sama, luas yang sama, dan batas yang sama namun berbeda kepemilikan. Sertifikat tanah ganda akan menyebabkan terjadinya tumpang tindih. Hasil dari penelitian ini adalah terdapat beberapa faktor penyebab eksternal maupun internal dari sertifikat tanah ganda dan upaya penyelesaian sengketa tanah menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Selain itu, terdapat dua cara penyelesaian sertifikat tanah ganda yakni jalur non litigasi dan jalur litigasi.

Kata Kunci: *Sengketa Tanah, Sertifikat Ganda, Tinjauan Yuridis*

### **ABSTRACT**

The writing of this article aims to find out, study, and describe the causal factors and efforts to resolve land disputes due to multiple land certificates in terms of Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning / Head of the National Land Agency Number 21 of 2020. The research method used in the preparation of this article uses a normative juridical approach, which is a method or method that analyzes concepts, principles, norms, and laws and regulations related to the subject matter. Multiple land certificates are one example of a land dispute. A double certificate is the issuance of two certificates with the same field, area, and exact boundaries but different ownership. Multiple land certificates will cause overlapping. The results of this research are that there are several external and internal causal factors of multiple land certificates and efforts to resolve land disputes according to the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning / Head of the National Land Agency Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases. In addition, there are two ways to resolve multiple land certificates: the non-litigation path and the litigation path.

Keywords: *Land dispute, Multiple certificates, Juridical review*

## 1. PENDAHULUAN

Pada zaman globalisasi sekarang ini, kemajuan dan perubahan beberapa negara di dunia terutama negara berkembang tidak dapat lepas dari imbas pergerakan negara maju. Antara satu negara dengan negara lain tentunya memiliki hubungan ketergantungan dan keterkaitan yang tidak dapat dipungkiri. Hal tersebut berkaitan dengan tujuan dalam membangun sebuah negara yaitu mewujudkan kesejahteraan dan perdamaian di dalam maupun di luar. Seperti halnya negara kita yaitu Indonesia, dimana Indonesia juga memiliki tujuan dalam pembangunan nasional yaitu untuk merealisasikan masyarakat yang makmur, adil, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.<sup>1</sup> Hal tersebut berhubungan dengan tanah karena sebagai sarana pendukung terselenggaranya pembangunan melibatkan aspek tanah.

Tanah termasuk hal pokok dalam hidup dan kehidupan bagi manusia. Dapat diketahui harga tanah akan mengalami perkembangan dari masa ke masa maka investasi yang tepat untuk masa depan adalah tanah.<sup>2</sup> Oleh karena itu, manusia tentunya berusaha semaksimal mungkin untuk menguasai atau mempunyai tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam ruang lingkup hukum agraria, urusan pemilikan tanah sering disebut dengan agraria. Kedudukan tanah menjadi sangat penting karena adanya keinginan dari individu untuk menguasai atau memiliki tanah. Tanah juga memiliki nilai ekonomis sebab tanah merupakan bagian dalam era pembangunan nasional seperti sekarang ini. Jadi tidak dapat dikesampingkan dan dapat menunjang pertumbuhan ekonomi.

Hukum agraria sendiri mempunyai peraturan yang spesifik terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Adanya UUPA ini dimaksudkan untuk menekankan dasar dalam rangka menjamin kepastian hukum tentang hak atas tanah yang ditujukan

---

<sup>1</sup> Rendra Onny Fernando Chandra, 2020, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut Pp No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 26 (3), 358-371. <sup>2</sup> Rahmat Ramadhani, 2021, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," *Jurnal Sosial dan Ekonomi*. 2 (1). 31-40.

kepada seluruh warga negara. Pada dasarnya hukum pertanahan mempunyai landasan konstitusional yang bersumber dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menjelaskan mengenai bumi, air dan kekayaan alam dimiliki negara dan dimanfaatkan untuk kemakmuran rakyatnya. Kemakmuran rakyat tersebut diwujudkan dalam bentuk surat atau akta yang menjamin hak milik seseorang atas suatu tanah. Agar mendapatkan jaminan atas tanahnya tersebut harus melalui pendaftaran tanah terlebih dahulu.<sup>2</sup>

Ketentuan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah adalah hal wajib bagi pemerintah di Indonesia karena telah tercantum dalam pasal 19 UUPA, yang dapat dimaknai bahwa tujuan dari pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah guna menjamin kejelasan atas hukumnya. Tentu akan menimbulkan resiko ketika pemilik suatu bidang tanah tidak mendaftarkan objek kepemilikannya tersebut. Pendaftaran tersebut mencakup atas pengukuran serta pembukuan, pendaftaran hak serta peralihan hak, dan di tahap akhir dengan diserahkan surat tanda bukti kepemilikan atau yang biasa kita kenal dengan sebutan sertifikat.<sup>3</sup> Ketentuan selanjutnya pemerintah membuat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 memiliki posisi yang vital dan penentu maka bukan sekedar pelaksana ketentuan Pasal 19 UUPA namun menjadi tulang punggung berjalan atau tidaknya administrasi pertanahan di Indonesia.<sup>4</sup>

Pendaftaran tanah adalah salah satu bentuk administrasi pertanahan yang menghasilkan sebuah dokumen yang biasa disebut dengan sertifikat. Sertifikat merupakan akta atau tanda bukti kepemilikan yang memuat data fisik dan data yuridis. Tanda bukti tersebut menyatakan bahwa telah dilakukan administrasi oleh lembaga yang berwenang. Oleh sebab itu, pemilik tanah bersertifikat merupakan dasar yang kuat dalam pembuktian bahwa tanah ini menjadi miliknya karena

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, hal.278.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Kiki Rizki dkk, 2020, "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum," 3 (1), 688 - 704.

diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Pada dasarnya kedudukan sertifikat kuat bagi pemilik tanah namun apabila terdapat penerbitan sertifikat lain pada suatu bidang tanah mengubah status sertifikat yang sebelumnya kuat menjadi lemah karena sertifikat tersebut tidak berlaku jika digunakan sebagai alat bukti.<sup>5</sup> Hal tersebut harus dilakukan peninjauan ulang untuk menentukan sertifikat mana yang dianggap sah secara hukum. Peninjauan yang dilakukan bertujuan agar mengetahui bagaimana cara memperoleh sertifikat tersebut apakah telah sesuai prosedur atau belum. Tentu dalam penerbitan sertifikat tanah tersebut terdapat beberapa permasalahan yang terjadi.

Permasalahan tersebut disebut sengketa tanah dan sengketa tanah merupakan masalah yang kompleks serta meluas sehingga dalam menyelesaikan membutuhkan keseriusan dengan waktu yang tidak singkat. Sengketa tanah sering disebabkan oleh tidak dilengkapinya dengan surat bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 dijelaskan arti dari sengketa tanah itu sendiri yaitu permasalahan pertanahan yang terjadi antar individu, badan hukum, atau lembaga yang berdampak kecil. Namun apabila permasalahan tanah tersebut memerlukan penyelesaian di lembaga peradilan disebut dengan perkara pertanahan. Salah satu contoh dari sengketa tanah yaitu sertifikat tanah ganda.

Sertifikat ganda merupakan sertifikat yang lebih dari satu dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk bidang tanah yang sama, nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) yang sama, dan batas yang sama sehingga mengakibatkan tumpang tindih. Tumpang tindih biasanya dapat terjadi di seluruh maupun sebagian dari tanah atas milik seseorang. Apabila tumpang tindih timbul secara keseluruhan maka salah satu sertifikat akan dibatalkan. Namun jika terjadi tumpang tindih secara sebagian maka hanya dilakukan pelepasan hak.<sup>6</sup> Dampak yang terjadi apabila terjadi sertifikat ganda adalah menyebabkan konflik perdata antara para pihak, dimana kedua pihak tentunya berupaya guna bukti kejelasan hukum atas tanah

---

<sup>5</sup> Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, hal.162.

<sup>6</sup> Pratomo Beritno, 2020, "Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Di Kota Palangka Raya," *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, 5 (1), 682-707.

tersebut dan berakhir diselesaikan di lembaga peradilan. Jika terjadi tumpang tindih secara otomatis terdapat sertifikat lain yang telah terbit. Sertifikat yang baru terbit tersebut dapat dikatakan cacat administrasi. Hal yang mendasari mengapa sertifikat tersebut dianggap cacat administrasi yaitu Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pasal tersebut menyebutkan beberapa kategori sertifikat yang dapat dianggap cacat administrasi antara lain kesalahan prosedur dalam proses penetapan atau penerbitan hak atas tanah, kesalahan prosedur dalam pengukuran, kesalahan subjek hak, tumpang tindih hak atas tanah, dan lain sebagainya. Maka sertifikat tanah ganda termasuk dalam kategori sertifikat yang cacat administrasi. Akibat yang ditimbulkan apabila sertifikat termasuk cacat administrasi yaitu pembatalan atau tercatat untuk pemeliharaan data pada salah satu sertifikat tersebut.

Permasalahan sertifikat tanah ganda tentu memerlukan upaya penyelesaian. Upaya penyelesaian yang ditempuh bertujuan agar permasalahan sertifikat tanah ganda tidak berlarut-larut dan menemukan titik terang. Upaya penyelesaian disini terdapat dua langkah yaitu upaya non litigasi atau di luar pengadilan dan upaya litigasi atau di pengadilan. Bahwa sesuai dengan Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menjelaskan bahwa upaya pertama yang harus dilakukan adalah mengajukan pengaduan ke Kantor Pertanahan setempat. Bentuk pengaduan tersebut termasuk langkah pertama untuk menempuh upaya non litigasi atau di luar pengadilan. Namun apabila upaya non litigasi atau di luar pengadilan tersebut tidak berhasil karena tidak ada pihak yang sepakat maka ditempuh upaya terakhir yaitu upaya litigasi atau di pengadilan.

Berdasarkan penjabaran yang telah disebutkan di atas, maka penulis ingin mengkaji penelitian ini dengan judul “TINJAUAN YURIDIS MENGENAI SENGKETA TANAH AKIBAT SERTIFIKAT TANAH GANDA”. Sebab permasalahan tentang pertanahan yang terjadi di Indonesia menjadi perkara yang sensitif lantaran menyebabkan konflik berkepanjangan sehingga perlu untuk dikaji kembali khususnya sertifikat tanah ganda yang perlu diketahui apa faktor penyebab

dan bagaimana upaya penyelesaiannya. Selain itu, belum terdapat peraturan penyelesaian secara khusus tentang sertifikat tanah ganda tetapi yang terdapat hanya peraturan yang mengatur penyelesaian sengketa tanah yang di dalamnya termasuk sertifikat ganda.

## **2. METODE**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Metode yuridis normatif merupakan metode yang menganalisis konsep, asas, norma, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Metode yuridis normatif dapat dilakukan dengan menelaah bahan hukum primer atau data sekunder. Data sekunder tersebut antara lain seperti peraturan perundang-undangan, buku, artikel, jurnal, dan lain sebagainya. Oleh karena itu, metode yuridis normatif memerlukan beberapa data atau informasi yang berkesinambungan dengan objek penelitian.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Faktor Penyebab Timbulnya Sertifikat Tanah Ganda**

Sertifikat tanah ganda dapat timbul ketika terdapat dua sertifikat yang telah terbit dengan kepemilikan yang berbeda, nomor SHM yang sama, bidang yang sama, dan luas yang sama.<sup>7</sup> Sertifikat tanah ganda termasuk salah satu sengketa tanah karena berakibat terjadi perselisihan antara pemilik tanah yang merasa dirugikan dengan orang yang menguasai tanah tersebut. Terjadinya sertifikat tanah ganda tentu memiliki suatu sebab dari luar yaitu masyarakat sebagai pemilik tanah maupun dari dalam yaitu Kantor Pertanahan sebagai penerbit sertifikat tanah. Oleh karena itu, perlu diketahui apa yang menjadi faktor penyebab dari sertifikat tanah ganda tersebut. Berikut beberapa faktor penyebab timbulnya sertifikat tanah ganda:

---

<sup>7</sup> Thania Audria Radina dkk, 2021, "Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang)," 10 (2), 505-518.

a. Ketidakpahaman Masyarakat<sup>8</sup>

Masyarakat sebagai pemilik suatu bidang tanah umumnya belum mengetahui mengenai perbedaan dari sudah terdaftar atau belum suatu bidang tanah di kantor pertanahan. Sebagian dari masyarakat terdapat yang belum mengetahui tentang fungsi dari sertifikat tanah tersebut. Hal tersebut dialami masyarakat karena selama mereka menempati tanah tersebut tidak mengalami suatu masalah kepemilikan. Jadi masyarakat dapat dikatakan lebih yakin tidak ada perbedaan antara telah bersertifikat atau belum tanah tersebut.

b. Magersari

Magersari merupakan tanah yang dimiliki oleh pribadi maupun milik keraton namun tanah tersebut ditempati serta dikelola oleh orang lain dengan izin si pemilik tanah tersebut. Hal tersebut memungkinkan adanya keserakahan yang terjadi dalam diri orang yang menumpang di tanah tersebut. Adanya keserakahan tersebut ketika orang yang menumpang mendaftarkan tanah milik orang lain agar menjadi miliknya. Oleh karena itu, si pemilik tanah tentu dirugikan karena terdapat orang yang menguasai tanahnya.

c. Batas yang salah

Dalam tahap pendaftaran tanah salah satunya yaitu penetapan batas bidang tanah. Hal yang mungkin terjadi adalah si pemilik tanah yang bersangkutan berbuat curang atau berbohong dengan sengaja maupun salah dalam menunjukkan batas bidang tanah. Dengan demikian, jika telah diterbitkan sertifikatnya ternyata si pemilik tanah yang berbatasan mengetahui bahwa sebagian tanahnya masuk ke sertifikat pemilik tanah yang bersangkutan maka terjadi sertifikat tanah ganda sebagian.

---

<sup>8</sup> Roki Arnanda Saputra dkk, 2021, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Serta Bentuk Kepastian Hukumnya", Jurnal Jentera, 4 (2), 555-573.

#### d. Sengketa Waris<sup>9</sup>

Pewaris tentu akan meninggalkan harta peninggalan yang salah satunya berupa bidang tanah. Harta peninggalan dari pewaris akan diterima oleh ahli waris. Kaitannya dengan sertifikat tanah ganda adalah ketika salah satu dari ahli waris melakukan penjualan atas tanah tersebut tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Selain itu, dapat juga disebabkan oleh pewaris sendiri dengan menjual tanahnya kepada pembeli tanpa memberitahu ahli waris dan ketika ahli waris membuat sertifikat atas tanah tersebut menyebabkan timbulnya sertifikat ganda.

#### e. Jual Beli Bawah Tangan

Jual beli bawah tangan merupakan jual beli yang dilakukan antara kedua belah pihak dengan cara zaman dulu dimana orang tua dulu melakukan jual beli tanpa melibatkan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal tersebut dilakukan karena anggapan dari orang tua terdahulu prosesnya lebih mudah dan biaya yang dikeluarkan secara bersih hanya untuk membeli suatu bidang tanah. Kaitannya dengan permasalahan sertifikat tanah ganda yaitu ketika orang tua sebagai pemilik tanah telah meninggal maka otomatis tanah tersebut menjadi harta peninggalan. Apabila pewaris lupa atau tidak memberitahu kepada ahli waris bahwa bidang tanah tersebut telah dijual ke orang lain secara perjanjian bawah tangan dan telah di sertifikat oleh pembeli dan ahli waris setelah mendapatkan bagiannya juga membuat sertifikat atas bagiannya maka terjadi permasalahan sertifikat tanah ganda.

#### f. Pemalsuan Sertifikat<sup>10</sup>

Pemalsuan sertifikat dapat dilakukan oleh orang yang tidak bertanggung jawab dengan cara menyalin semua isi atau data dari sertifikat yang asli ke dalam blangko

---

<sup>9</sup> Septivany Christa Perdana, 2018, "Sertifikat Ganda Pada Proyek Pembangunan Rumah Susun (*Double Certificate Problem in Condominium Project*)," Jurnal Legal Reasoning, 1 (1), 68-80.

<sup>10</sup> Agus Salim, 2019, "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda," Jurnal USM Law Review, 2 (2), 174-187. <sup>12</sup> Septivany Christa Perdana, 2018, Sertifikat Ganda Pada Proyek Pembangunan Rumah Susun (*Double Certificate Problem in Condominium Project*), Jurnal Legal Reasoning, 1 (1), 68-80.

sertifikat palsu. Bahwa tujuan dari memalsukan sertifikat jelas untuk menguasai tanah tersebut. Pemalsuan atas sertifikat tanah dapat dilakukan ketika adanya perjanjian jual beli, sewa-menyewa, dan lain sebagainya. Pemalsuan sertifikat tanah biasanya oleh orang yang tidak bertanggung jawab. Pelaku atau orang tersebut dapat dijerat secara hukum pidana dengan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Bahwa dalam pasal tersebut dijelaskan pelaku pemalsuan atas dokumen dapat dikenakan hukuman penjara selama enam tahun.

g. Data Tidak Valid di Kantor Pertanahan<sup>12</sup>

Salah satu lembaga yang bergerak di bidang pertanahan yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN tentu memiliki data atau arsip pertanahan sesuai dengan domisili kantor tersebut berada. BPN juga harus memiliki catatan mengenai peta pendaftaran tanah yang telah didaftarkan. Sehingga ketika terdapat pengajuan pendaftaran tanah dapat diketahui bahwa tanah tersebut telah terbit sertifikatnya. Kaitannya dengan permasalahan sertifikat tanah ganda yaitu ketika BPN menerbitkan sebuah sertifikat tanah namun data yang tersedia atau tersimpan di kantor tersebut terdapat kesalahan. Hal tersebut akan menimbulkan sengketa tanah karena data yang ada berbeda dengan kenyataan di lapangan.

h. Ketidaktelitian Pegawai di Kantor Pertanahan<sup>11</sup>

Bahwa terdapat beberapa tahapan dalam pendaftaran atau penerbitan sertifikat tanah. Salah satu tahapan dari pendaftaran tanah yaitu pengukuran sebuah bidang tanah. Dalam pengukuran bidang tanah tersebut melibatkan pegawai dari kantor pertanahan. Kaitannya dengan permasalahan sertifikat tanah ganda ketika pegawai kantor pertanahan tidak teliti atau teledor dalam melaksanakan pengukuran. Dalam pengukuran tentu mencakup batas, luas, atau letak dari bidang tanah tersebut. Apabila terdapat kesalahan dalam hal tersebut berpotensi akan terjadi sengketa tanah mengenai batas, luas, dan letak yang dapat merugikan pihak lain.

---

<sup>11</sup> Slamet Yusuf H dkk, 2023, "Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah," *Journal of Comprehensive Science*, 2 (6), 1521-1531.

i. Tanah terbengkalai

Tanah terbengkalai atau tidak terawat banyak ditemukan di perkotaan maupun pedesaan. Pada umumnya disebabkan karena orang yang membeli suatu bidang tanah tersebut jauh dari tempat tinggalnya. Pemilik tanah memaknai sebagai suatu investasi ketika membeli bidang tanah yang letaknya jauh. Keadaan tanah yang seperti itu dapat memicu terjadinya tindakan atau itikad tidak baik dari seseorang misalnya dengan tidak diberi batas tanah yang jelas membuat orang lain sengaja memanfaatkan atau memakan hak pemilik tanah tersebut, dengan tidak pernah dikunjungi oleh si pemilik dapat dicurangi oleh orang lain dengan mendirikan sebuah bangunan di atas tanah tersebut, dengan tidak pernah dibersihkan oleh si pemilik dapat digunakan sebagai tempat pembuangan sampah, dan lain sebagainya. Oleh karena itu, berkaitan dengan sertifikat tanah ganda ketika orang lain yang beritikad tidak baik telah mendaftarkan kembali tanah tersebut agar menjadi hak miliknya.

j. Bencana alam

Negara Indonesia merupakan negara yang memiliki bencana alam paling kompleks. Hal tersebut berkaitan dengan status hak kepemilikan atas suatu bidang tanah. Bencana alam di Indonesia antara lain banjir, longsor, gunung meletus, kebakaran, dan lain sebagainya. Maka ketika terjadi salah satu dari bencana alam tersebut dapat mempengaruhi kondisi fisik dari suatu bidang tanah. Suatu bidang tanah yang terdampak atas bencana alam dapat mempengaruhi batas dan luas dari tanah tersebut. Selain itu, setelah terjadi bencana alam tentu banyak masyarakat yang kehilangan atau rusaknya beberapa data pribadi mereka dan salah satunya sertifikat yang merupakan dokumen penting atas tanah yang dimiliki. Maka ketika kantor pertanahan tidak menyimpan data atau peta pertanahan dengan baik dapat memicu terjadinya sertifikat tanah ganda ketika masyarakat mendaftarkan kembali tanahnya.

#### k. Pemekaran Wilayah

Pemekaran wilayah yang baru terjadi di negara Indonesia sejumlah 4 daerah baru pada beberapa saat yang lalu di Provinsi Papua. Sehingga di Indonesia pada saat ini berjumlah 38 provinsi karena penambahan 4 provinsi baru yang dilakukan oleh pemerintah. Maka kaitannya dengan terjadinya sertifikat tanah ganda ketika data yang terdapat di kantor pertanahan tidak disimpan dengan baik. Akibatnya masyarakat lama merasa dirugikan ketika sebagian atau keseluruhan dari tanahnya masuk dan terbit pada sertifikat yang baru oleh masyarakat pendatang. Jika di kantor pertanahan memiliki penyimpanan data pertanahan dengan baik maka akan jelas berapa luasnya atau letak batasnya sehingga tidak akan menimbulkan sengketa.

#### l. Sewa menyewa

Adapun definisi dari sewa menyewa dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada intinya menjelaskan bahwa suatu hubungan antara dua pihak yang telah sepakat dimana satu pihak menyerahkan barang atau jasa untuk dinikmati dan pihak lainnya menyerahkan uang sebagai bentuk pembayaran atas barang atau jasa yang telah dinikmati. Maka kaitannya dengan terjadinya sertifikat tanah ganda adalah ketika pihak penyewa memiliki itikad yang tidak baik atas suatu barang yang dinikmati, dalam hal ini barang yang dimaksud berupa tanah atau bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut. Pihak penyewa yang beritikad tidak baik tersebut dapat mendaftarkan kembali tanah atau bangunan yang disewa agar dapat berubah menjadi hak miliknya. Ketika pihak penyewa telah berhasil menerbitkan sertifikat atas namanya maka terdapat opsi bagi pihak penyewa. Opsi pihak penyewa dapat menikmati tanah tersebut maupun dapat dijual kembali pada pihak ketiga untuk mendapatkan hasil yang lebih besar. Keserakahan dari pihak penyewa telah melanggar janji (*wanprestasi*) bahkan telah melanggar secara hukum sehingga permasalahan tersebut dapat dibawa ke jalur hukum.

m. Tidak tersedianya data di kelurahan

Kelurahan merupakan bagian dari pemerintahan dalam lingkup desa yang harus memiliki beberapa data yang lengkap atas para penduduknya. Salah satu data yang tentu dimiliki adalah surat tanah letter C. Pada masa kolonial, surat tanah letter C digunakan oleh petugas pemungut pajak sebagai catatan pembayaran pajak di masa itu. Namun pada masa sekarang ini, surat tanah letter C merupakan arsip atau dokumen yang harus disimpan dengan baik oleh pihak kelurahan. Surat tanah letter C ini sebagai bukti kepemilikan yang terdapat di desa atau kelurahan dan nantinya akan dibutuhkan masyarakat untuk mengurus penerbitan sertifikat. Maka ketika pemerintah desa atau pihak kelurahan tersebut tidak menyimpan dengan baik bahkan tidak ada datanya maka akan terjadi sengketa seperti sertifikat tanah ganda.

n. Adanya oknum yang beritikad tidak baik

Beritikad tidak baik yang dimaksud adalah perbuatan yang curang atau berbohong. Oknum yang memiliki perbuatan seperti itu dapat muncul dari kalangan masyarakat bahkan dari pegawai kantor pertanahan itu sendiri. Oknum tersebut memiliki tujuan untuk menguasai hak milik orang lain atau hanya ikut serta guna melancarkan proses yang melanggar hukum tersebut. Maka kaitannya dengan terjadinya sertifikat tanah ganda yaitu ketika oknum tersebut melakukan penipuan atau pemalsuan atas terbitnya sertifikat lain atas suatu bidang tanah. Akibatnya masyarakat yang memiliki tanah tersebut dirugikan karena posisi atas sertifikat yang ia miliki lemah dan harus diuji oleh pihak yang berwenang untuk menentukan manakah yang sertifikat yang asli.

Berikut merupakan beberapa faktor penyebab terjadinya sertifikat tanah ganda. Beberapa faktor penyebab tersebut sebagian termasuk faktor internal dan sebagian yang lain termasuk faktor eksternal. Faktor internal dari sertifikat tanah ganda tentu disebabkan oleh kantor pertanahan yang kurang teliti maupun tidak mengarsipkan dokumen secara baik. Sedangkan faktor eksternal dari sertifikat tanah ganda tentu disebabkan oleh masyarakat yang kurang memahami tentang cara mendaftarkan tanah agar nantinya mendapatkan bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah. Selain itu, di antara beberapa faktor penyebab terjadinya sertifikat tanah ganda terdapat

unsur pidana di dalamnya. Hal tersebut disebabkan oleh latar belakang dari subjek yang melakukan atau melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, subjek yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan akan menerima atau mendapatkan sanksi yang telah tertulis.

## **2. Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Tanah Ganda**

Sebelum mengetahui cara untuk menyelesaikan sengketa tanah dalam hal ini sertifikat tanah ganda, harus kita ketahui hal yang pertama kita lakukan ketika mengetahui adanya sertifikat tanah ganda. Hal tersebut adalah pengaduan sengketa dan konflik yang tercantum dalam Pasal 1 angka 5 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Bahwa dijelaskan dalam pasal tersebut pengaduan merupakan upaya yang dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum maupun kepemilikan suatu bidang tanah ke Kementrian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional. Tentu pengaduan yang diterima oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional akan dipilah lagi untuk mengetahui kebenarannya. Jika telah ditemukan kebenaran bahwa hal tersebut kasus maka akan ditindaklanjuti. Tindak lanjut kasus tersebut disebut penanganan sengketa dan konflik sesuai dengan Pasal 6 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020. Bahwa dalam Pasal 6 dijelaskan beberapa tahapan yang harus dilalui yaitu sebagai berikut:

### **a. Pengkajian Kasus**

Pengkajian kasus merupakan kegiatan membahas pokok dan kronologi permasalahan dengan data yang telah ada agar kasus pertanahan tersebut mudah dipahami. Hasil dari pengkajian kasus tersebut akan dipakai sebagai acuan untuk gelar awal.

### **b. Gelar Awal**

Gelar awal dilakukan untuk menetapkan instansi atau lembaga yang sesuai kewenangan untuk menangani kasus, memastikan peraturan perundang-undangan yang digunakan, sebagai rencana kerja penelitian, dan lain sebagainya. Hasil dari

gelar awal tersebut berupa notula yang memuat inti gelar awal dan bertanda tangan notulis.

#### c. Penelitian

Penelitian dilakukan guna mengumpulkan data fisik, data yuridis, data lapangan, dan bahan keterangan. Apabila data-data yang dibutuhkan sulit ditemukan maka dapat melakukan pencarian proses penerbitan hak tanah dan mencari keterangan dari beberapa pihak. Hasil dari penelitian tersebut berupa laporan hasil penelitian yang memuat antara lain pokok permasalahan, kondisi di lapangan, akar permasalahan, dan lain sebagainya.

#### d. Ekspos Hasil Penelitian

Ekspos hasil penelitian merupakan kegiatan pemaparan data yang telah dikumpulkan sebelumnya serta status produk hukum para pihak. Ekspos hasil penelitian dilakukan agar sebagai bahan evaluasi dan pemecahan masalah, mengetahui jalannya penanganan kasus, memastikan rencana tindak lanjut, dan lain sebagainya. Hasil dari ekspos hasil penelitian berupa berita acara yang memuat kesimpulan dan saran.

#### e. Rapat Koordinasi

Rapat koordinasi dilakukan agar mendapatkan saran atau masukan dari ahli atau instansi yang berkaitan dengan penyelesaian kasus. Selain itu juga untuk memperoleh kesimpulan serta bahan keterangan tambahan untuk dimasukkan ke dalam berita acara rapat koordinasi.

#### f. Gelar Akhir

Gelar akhir merupakan kegiatan pengambilan sebuah keputusan yang dilakukan oleh Menteri, Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan. Gelar akhir dilakukan guna mengevaluasi penanganan yang dilakukan, menentukan kesesuaian data bukti dan bahan keterangan dari saksi atau ahli, penyempurnaan berkas kasus, dan memastikan kesesuaian penerapan hukum dengan kasusnya.

#### g. Penyelesaian Kasus

Penyelesaian kasus berupa sebuah keputusan yang diperoleh dari hasil gelar akhir. Sebuah keputusan tersebut berupa surat rekomendasi yang sesuai dengan kasus.

Bahwa telah dijelaskan tahapan yang dilakukan dalam penanganan sengketa dan konflik pertanahan. Oleh karena itu, terdapat dua cara penyelesaian dari sertifikat tanah ganda itu sendiri. Cara penyelesaiannya melalui jalur non pengadilan atau non litigasi yaitu seperti dilakukan mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan musyawarah atau berunding dan adanya pihak ketiga sebagai mediator.<sup>12</sup> Mediator tidak berhak untuk membuat sebuah keputusan karena hanya sebatas menjembatani jalannya musyawarah. Mediator dalam permasalahan sertifikat tanah ganda yaitu tokoh masyarakat, pihak pemerintah desa, dan pihak kantor pertanahan. Mediator harus bersifat netral atau tidak memihak salah satu pihak dalam menyelesaikan masalah. Penyelesaian masalah menggunakan mediasi akan menghasilkan kesepakatan antara kedua belah pihak atau *win-win solution*.

Selanjutnya konsiliasi merupakan penyelesaian sengketa secara damai atau lebih dikenal dengan sebutan kekeluargaan. Konsiliasi juga melibatkan pihak ketiga dalam pelaksanaannya yang disebut dengan konsiliator. Konsiliator tersebut berwenang untuk memaparkan pendapatnya tentang kasus posisi dan mencari jalan keluarnya. Konsiliator disini bersifat aktif dalam memberikan jalan keluar dari permasalahan. Pendapat yang disampaikan oleh konsiliator tentu tidak mengikat para pihak.

Cara penyelesaian secara non litigasi selanjutnya adalah arbitrase, definisi arbitrase tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang menjelaskan bahwa upaya penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan berdasarkan perjanjian arbitrase yang dibuat tertulis oleh para pihak. Pelaksanaan

---

<sup>12</sup> Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, hal.175.

arbitrase harus terdapat nota kesepakatan atau perjanjian dalam hal ini permasalahan tanah sebagai suatu syarat.<sup>13</sup> Nota kesepakatan atau perjanjian dibuat secara tertulis dan sebelum dilakukannya pemeriksaan pada arbitrase. Arbitrase juga melibatkan pihak ketiga yang disebut sebagai arbiter. Arbiter memiliki kewenangan yang berbeda dibanding mediator dan konsiliator. Kewenangan tersebut adalah berhak untuk membuat keputusan atas sengketa yang mengikat para pihak. Sehingga para pihak harus menaati apa yang menjadi keputusan arbiter.

Sehingga apabila tidak menemui titik terang atau kesepakatan akan diselesaikan secara pengadilan atau litigasi. Ranah Pengadilan Umum atau Negeri jika terdapat suatu pelanggaran terhadap hukum atau kesalahan prosedur yang dapat dilakukan oleh masyarakat maupun pegawai kantor pertanahan dalam penerbitan sertifikat sehingga mempengaruhi status kepemilikan atas suatu bidang tanah. Maka upaya yang dilakukan adalah gugatan dari salah satu pihak. Apabila dalam hal penerbitan sertifikat terdapat kesalahan dalam penerapan hukumnya atau hukum yang semestinya diterapkan namun tidak diterapkan maka termasuk ranah dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Apabila sengketa tersebut mengenai tanah wakaf maka termasuk ranah dari Pengadilan Agama.<sup>14</sup> Bahwa penyelesaian dengan jalur pengadilan akan memperoleh hasil berupa keputusan yang berkekuatan hukum. Hal yang menjadi pembeda antara Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam penyelesaian sertifikat tanah ganda adalah keputusan yang dikeluarkan oleh majelis hakim. Jika putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri akan dibuatkan berita acara dan menyatakan bahwa salah satu sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Sedangkan putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan tidak sah atau secara langsung membatalkan salah satu sertifikat. Hal tersebut dapat terjadi karena di dalam pengadilan mempunyai kewenangan untuk menentukan kebenaran. Bahwa untuk memutus sengketa akibat sertifikat tanah ganda majelis hakim akan berpegangan terhadap kepemilikan yang sah atas tanah tersebut. Beberapa bukti untuk

---

<sup>13</sup> Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, hal.181.

<sup>14</sup> Prasetyo dkk, 2020, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional", *NOTARIUS*, 13 (1), 154-169.

menunjukkan bahwa kepemilikan tanah tersebut sah maka diperlukan data dasar dari desa tanah tersebut berasal. Data dasarnya meliputi surat letter C, surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta aktual penguasaan atas tanah tersebut. Majelis hakim akan berpedoman pada beberapa data dasar dari desa dengan saksi yang mengetahui sejarah kepemilikan tanah tersebut serta pihak yang berbatasan langsung dengan objek tanah yang disengketakan. Selain itu, dalam memutuskan sengketa akibat sertifikat tanah ganda telah terdapat yurisprudensi. Adapun yurisprudensi dalam permasalahan sertifikat tanah ganda yakni Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018. Bahwa yurisprudensi tersebut menjelaskan “jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu”. Oleh karena itu, untuk menentukan sertifikat hak manakah yang terbit terlebih dahulu diperlukan pembuktian yang valid dan cukup. Ketika majelis hakim telah memutuskan sertifikat manakah yang asli maka salah satu sertifikat lainnya harus dibatalkan. Pembatalan salah satu sertifikat tersebut dilakukan oleh pihak kantor pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian, terdapat dua pilihan yang dapat digunakan dalam menyelesaikan sengketa tanah akibat sertifikat tanah ganda yakni jalur non litigasi dan jalur litigasi.

#### **4. PENUTUP**

Sengketa tanah yang terjadi di Indonesia tentu cukup banyak dan berbagai macam akar permasalahannya. Salah satu contoh dari sengketa tanah tersebut yaitu sertifikat tanah ganda. Sertifikat tanah ganda merupakan penerbitan dua sertifikat dengan bidang yang sama, luas yang sama, dan batas yang sama namun berbeda kepemilikan. Sertifikat tanah ganda akan menyebabkan terjadinya tumpang tindih. Tumpang tindih pada bidang tanah yang sama dapat terjadi seluruhnya maupun sebagian. Apabila terjadi tumpang tindih seluruhnya maka salah satu sertifikat akan dilakukan pembatalan ketika telah terbukti sertifikat yang asli. Sedangkan jika terjadi tumpang tindih sebagian maka hanya dilakukan pelepasan hak kepemilikan. Hal tersebut dapat terjadi karena terdapat faktor penyebabnya. Beberapa faktor penyebab terjadinya sertifikat tanah ganda antara lain tidak pahamnya masyarakat tentang sertifikat tanah, adanya sengketa waris, batas tanah yang salah, pemalsuan,

tidak telitinya pegawai kantor pertanahan, dan lain sebagainya. Oleh karena itu, perlu diketahui cara penyelesaian sengketa tanah akibat sertifikat tanah ganda tersebut. Sebelum dilakukan penanganan kasus tersebut, pihak yang merasa dirugikan atas tanahnya harus melakukan pengaduan ke kantor pertanahan terlebih dahulu. Apabila pengaduan diterima oleh pihak kantor pertanahan maka akan ditindaklanjuti sesuai tahapan penanganan kasus yang tercantum dalam Pasal 6 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Selain itu, terdapat dua cara penyelesaian sertifikat tanah ganda yakni jalur non litigasi dan jalur litigasi. Jalur non litigasi berupa mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Sedangkan jalur litigasi adalah upaya terakhir apabila tidak adanya kesepakatan dalam jalur non litigasi akan diselesaikan melalui pengadilan yang konsekuensinya berupa keputusan yang berkekuatan hukum.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

Santoso, Urip. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.

Syah, Mudakir Iskandar. (2019). *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer.

### **Jurnal**

Absori, dkk. (2022). Sosialisasi Kebijakan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Dalam Perspektif Reformasi Agraria. *Madani: Jurnal Masyarakat Sipil Indonesia*, 4 (1), 26-32.

Arba. Any Suryani., dan Galang Asmara. (2021). Sistem Pendaftaran Tanah Yang Berlaku Di Indonesia. *PEPADU*, 3, 395-401.

Ardiansyah, Galang Mahendra. Dewa Gede Sudika Mangku., dan Ni Putu Rai Yuliantini. (2022). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Banyuwangi (Studi Kasus Sengketa Tanah Di Kelurahan Klatak Kabupaten Banyuwangi). *Jurnal Komunikasi Yustisia*, 5 (2), 260-270.

Bangsawan, Moh. Indra dan Absori. (2019). Kebijakan Sertifikasi Tanah dan Implikasinya Terhadap Kesejahteraan Masyarakat. *Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 1-14.

- Beritno, Pratomo. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Di Kota Palangka Raya. *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, 5(1), 682-707.
- Chandra, Rendra Onny Fernando. (2020). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut Pp No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 26(3), 358-371.
- Dewandaru, Prasetyo Aryo. Nanik Tri Hastuti., dan Fifiana Wisnaeni. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional. *NOTARIUS*, 13 (1), 154-169.
- Dimas, Rionald. (2021). Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum. *SERINA III*, 209-216.
- Hasan, Slamet Yusuf. Weny Almoravid Dunga., dan Suwitno Yutye Imran. (2023). Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah. *Journal of Comprehensive Science*, 2 (6), 1521-1531.
- Perdana, Septivany Christa. (2018). Sertifikat Ganda Pada Proyek Pembangunan Rumah Susun (*Double Certificate Problem in Condominium Project*). *Jurnal Legal Reasoning*, 1 (1), 68-80.
- Prayoga, Agusti dan Moh. Indra Bangsawan. (2022). Pengaturan Kepemilikan Tanah sebagai Rangka Objek Penetapan Reforma Agraria. *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum*, 14-25.
- Radina, Thania Audria. Nur Adhim., dan Triyono. (2021). Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang). *DIPONEGORO LAW JOURNAL*, 10 (2), 505-518.
- Rahmawati, Ulfah Dwi dan Moh. Indra Bangsawan. (2022). Urgensi Kebijakan Satu Peta untuk Menyelesaikan Tumpang Tindih Penggunaan Lahan. *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum*. 42-59.
- Ramadhani, Rahmat. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.
- Rizki, K dkk. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum. *AKTUALITA*, 3(1), 688-704.
- Salim, Agus. (2019). Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda. *Jurnal USM Law Review*, 2(2), 174-187.

- Saputra, Roki Arnanda. Syifa' Silviana., dan Emir Fabrian Marino. (2021). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Serta Bentuk Kepastian Hukumnya. *Jurnal Jentera*, 4 (2), 555-573.
- Setiawati, Diana dkk. (2023). Penyuluhan Mengenai Pentingnya Pembuatan Akta Otentik Sebagai Bentuk Kepastian Hukum Bagi Masyarakat Desa Daleman. *Borobudur Journal on Legal Services*, 4 (1), 1-7.
- Simanjuntak, Enrico. (2019). Peran Yurisprudensi dalam Sistem Hukum di Indonesia. *Jurnal Konstitusi*, 16 (1), 84-104.
- Taqiyyah, Maya Anas dan Atik Winanti. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, 5 (1), 77-93.