



Masifnya Sertipikat Ganda Sebagai Salah Satu Problematika

Hukum Pertanahan di Indonesia

(Studi Kasus Putusan 128/PDT.G/1996/PN.BKS)

Dian Nirmala Putri¹, Sri Wahyu Handayani²

Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, Indonesia^{1,2}

Email Korespondensi: dian.nirmala.p@mhs.unsoed.ac.id, sri.handayani@unsoed.ac.id

Article received: 15 Oktober 2025, Review process: 21 Oktober 2025

Article Accepted: 11 November 2025, Article published: 01 Desember 2025

ABSTRACT

Land certificates, as legal proof of ownership, have legal force over land rights in Indonesia. In practice, problems still arise in the form of duplicate certificates, a condition where two or more certificates are issued for the same plot of land. This threatens legal certainty and gives rise to land disputes, as occurred in Decision Number 128/PDT.G/1996/PN.BKS in Bekasi. This study aims to analyze the causes of duplicate certificates and examine preventive measures that can be taken by the National Land Agency to minimize these problems. This research is expected to provide academic contributions to the formulation of land policies that guarantee legal certainty for the community. The method used in this study is normative with a qualitative approach, with secondary data in the form of primary, secondary, and tertiary legal materials collected through literature studies. The results of the study indicate that the causes of duplicate certificates are weak administrative systems, lack of coordination between agencies, and minimal outreach to the community. Preventive measures that can be taken by the National Land Agency include improving the data digitization system, strengthening coordination, and conducting comprehensive legal education.

Keywords: Duplicate Certificates, Problems, Land Law

ABSTRAK

Sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah memiliki kekuatan hukum atas hak atas tanah di Indonesia. Praktiknya, masih ditemukan permasalahan berupa sertipikat ganda, yakni suatu kondisi saat dua atau lebih sertipikat diterbitkan dalam satu bidang tanah yang sama. Hal tersebut mengancam kepastian hukum dan menimbulkan sengketa pertanahan, seperti yang terjadi dalam Putusan Nomor 128/PDT.G/1996/PN.BKS di Bekasi. Penelitian ini bertujuan menganalisis penyebab terjadinya sertipikat ganda dan mengkaji langkah preventif yang dapat diambil oleh Badan Pertanahan Nasional dalam meminimalisir permasalahan tersebut. Penelitian ini diharapkan memberi kontribusi akademis bagi perumusan kebijakan pertanahan yang menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif dengan pendekatan kualitatif, dengan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dikumpulkan melalui studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab terjadinya sertipikat ganda ialah lemahnya sistem administrasi, kurangnya koordinasi antar instansi, dan minimnya sosialisasi kepada masyarakat. Langkah preventif yang dapat ditempuh Badan Pertanahan Nasional adalah dengan meningkatkan sistem digitalisasi data, memperkuat koordinasi, serta melakukan edukasi hukum menyeluruh.

Kata Kunci: Sertipikat Ganda, Problematika, Hukum Pertanahan

PENDAHULUAN

Tanah sebagai unsur penting bagi manusia dalam menjalani kehidupan, tanah juga berperan penting bagi bangsa Indonesia yang merupakan negara kepulauan. Tanah berfungsi sangat penting bagi kehidupan manusia yang digunakan dalam kegiatan produktif baik yang ada didalam maupun diatas permukaan bumi. Kedudukan tanah yang sedemikian pentingnya membuat tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah (Dewandaru, Hastuti & Wisnaeni, 2020). Sertifikat hak milik atas tanah diperoleh dengan cara mendaftarkan hal atas tanah di Kantor Pertanahan untuk diterbitkan surat tanda bukti hak yang berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah bagi pemegang hak (Wardoyo, 2024). Penerbitan sertifikat hak atas tanah bertujuan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah dalam menjamin kepastian hukum karena sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (Siagian & Rahmadany, 2023).

Sertifikat tanah adalah dokumen hukum yang sangat penting untuk pengakuan hak atas tanah di Indonesia. Sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang sah dan memberi kepastian hukum bagi pemiliknya, akan tetapi dalam praktiknya, terdapat problematika seperti adanya sertifikat ganda yang menjadi masalah serius dalam mengancam kepastian hukum bagi masyarakat. Terjadinya sertifikat ganda adalah saat dua atau lebih sertifikat dikeluarkan untuk bidang tanah yang sama. Hal tersebut seringkali disebabkan oleh kesalahan administrasi, manipulasi data, dan tindakan korupsi dalam proses pendaftaran tanah (Annisa et al., 2024). Kondisi tanah yang semakin tinggi nilainya diiringi dengan lemahnya sistem administrasi pertanahan memicu masifnya problem yang menyangkut kepemilikan tanah, seperti kasus terkait permasalahan tanah yang terjadi di Bekasi. Rumah warga digusur karena sertifikat kepemilikan atas tanahnya ganda. Sertifikat tanah ganda merupakan salah satu problematika hukum pertanahan di Indonesia yang seharusnya menjadi perhatian khusus agar tercipta kepastian hukum pertanahan di Indonesia (Saputra, Silvana & Marino, 2021).

Sebelumnya penulis telah melakukan riset terlebih dahulu dan menemukan artikel yang mempunyai kesamaan dengan penulis diantaranya yakni Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Zulfikar Putra, Haris, Andi Risna, Dwi Kristiana, Silmi Olivia, Maratun Soleha, dan Nurhikmah dengan judul Perspektif Hukum Tentang Sertifikat Ganda, dalam jurnal ATHENA: Journal of Social, Culture and Society Vol. 1, Issue 1, Januari 2023, dalam tulisan ini membahas problematika sertifikat ganda di Kabupaten Kolaka yang masif terjadi karena ketidakvalidan data pada Badan Pertanahan Nasional, khususnya sebelum adanya digitalisasi peta pada tahun 2017. Minimnya koordinasi antar lembaga terkait, kurangnya selektifitas dalam penerbitan sertifikat, dan rendahnya kesadaran Masyarakat turut memperparah kondisi ini. Tujuan penelitian ini guna mengungkap yang

menjadi penyebab utama terjadinya sertifikat ganda, mengidentifikasi pihak yang bertanggung jawab, dan merumuskan upaya preventif agar kasus yang serupa tidak masif terjadi. Hal tersebut dapat ditempuh dengan cara digitalisasi data, penegakan hukum pertanahan, serta edukasi kepada masyarakat (Putra et al., 2023).

Kedua, Penelitian yang dilakukan oleh Nifantri Mulya Ningsih, Marthinus Johane Saptenno, dan Sherlock Halmes Lekipiouw dengan judul Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda, dalam jurnal TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum Vol. 2, No. 5, Juli 2022, Menurut artikel ini, yang menyebabkan terjadinya sengketa hukum antara pihak pihak adalah tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap penerbitan sertifikat ganda atas bidang tanah yang sama. Tujuan penelitian ini guna mengetahui bentuk pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional serta akibat hukum yang ditimbulkan dari penerbitan sertifikat ganda tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dengan pendekatan perundang undangan dan konseptual disertai analisis kualitatif atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, kemudian hasil penelitian ini memperlihatkan bahwa Badan Pertanahan Nasional bertanggungjawab dengan mutlak atas kesalahan administratif yang menyebabkan terbitnya sertifikat ganda. Akibat hukum yang terjadi adalah ketidakpastian hukum, kerugian bagi pihak yang dirugikan, serta kemungkinan pembatalan sertifikat yang bermasalah dengan putusan pengadilan (Ningsih, Saptenno & Lekipiouw, 2022).

Ketiga, Penelitian yang dilakukan oleh Amalul Arifin Slamet, dengan judul Tinjauan Yuridis Terhadap Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Sengketa Sertifikat Ganda, dalam Jurnal Hukum dan Keadilan Vol. 11, No. 2, September 2024, dalam tulisan ini membahas terkait dengan penyebab terciptanya sertifikat ganda hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan penyelesaian sengketa tersebut melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor penyebab Badan Pertanahan Nasional menerbitkan sertifikat ganda yang indikasinya dikarenakan kesalahan administratif, penyalahgunaan kewenangan, dan minimnya pemahaman masyarakat, serta mengevaluasi efektivitas penyelesaian sengketa oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memberi kepastian hukum guna perlindungan hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif dan pendekatan deskriptif analitis. Hasil penelitian ini menunjukkan perlunya reformasi sistem administrasi pertanahan dan juga peningkatan penggunaan teknologi serta sistem informasi digital oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai usaha preventif terulangnya kasus serupa dikemudian hari (Slamet, 2024).

Ketiga penelitian tersebut tidak sama dengan penelitian penulis, karena penelitian penulis difokuskan pada pertama mengapa dapat terjadi sertifikat ganda dalam satu bidang tanah seperti pada kasus dalam Putusan Nomor 128/PDT.G/1996/PN.BKS ?, kedua bagaimana langkah preventif yang dapat diambil oleh Badan Pertanahan Nasional dalam meminimalisir terjadinya sertifikat

ganda ?. Tujuan dari penelitian ini pertama untuk menemukan dan menganalisa penyebab terjadinya sertifikat ganda dalam satu bidang tanah seperti yang terdapat pada kasus dalam Putusan Nomor 128/PDT.G/1996/PN.BKS, kedua untuk menemukan dan menganalisa langkah preventif yang dapat diambil oleh Badan Pertanahan Nasional dalam meminimalisir terjadinya sertifikat ganda. Manfaat penelitian ini diantaranya untuk memberikan kontribusi ilmiah sebagai pertimbangan akademis bagi pemerintah dalam hal ini adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam meminimalisir masifnya sertifikat ganda. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum dan Teori Perlindungan Hukum.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif atau doktrinal dengan pendekatan kualitatif yang berfokus pada analisis kualitas norma dan peraturan yang berkaitan dengan problematika sertifikat ganda sebagai isu pertanahan di Indonesia. Seluruh data diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa literatur ilmiah, jurnal, dan hasil penelitian terdahulu, serta bahan hukum tersier seperti kamus dan ensiklopedia hukum. Seluruh bahan hukum dianalisis secara deskriptif-analitis melalui proses interpretasi, sistematisasi, dan evaluasi norma untuk mengidentifikasi faktor penyebab sertifikat ganda serta merumuskan langkah preventif Badan Pertanahan Nasional. Pendekatan ini dipilih karena permasalahan yang dikaji bersifat normatif, berkaitan dengan ketidakefektifan administrasi pertanahan dan perlunya penguatan instrumen hukum guna mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda Dalam Satu Bidang Tanah Seperti Yang Terdapat Pada Kasus Dalam Putusan Nomor 128/PDT.G/1996/PN.BKS

Faktor-faktor yang dapat menimbulkan adanya sengketa sertifikat tanah ganda diantaranya karena ketidaktahuan masyarakat, lemahnya aturan mengenai pendaftaran tanah, kelalaian, dan mafia tanah. Adanya surat keputusan yang dikeluarkan oleh beberapa instansi terhadap obyek tanah dapat menimbulkan permasalahan terkait dengan overlapping sehingga mengalami tumpang tindih. Kurangnya koordinasi dari instansi penyelenggara dalam pengurusan pembebasan tanah dapat menimbulkan terjadinya sengketa. Pemilik tanah juga mempunyai adil besar dalam permasalahan timbulnya sengketa karena kurangnya pengawasan dan pengelolaan tanah secara berkala serta penelitian lapangan di lokasi (Saputra, Silvana & Marino, 2021).

Objek penelitian dalam penulisan jurnal ini adalah bidang tanah seluas 150 meter persegi yang terletak di Setia Mekar Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Permasalahan ini bermula saat seorang warga bernama Yealdi (56 tahun) mengaku sudah memiliki sertifikat tanah hak milik sejak tahun 2015, namun pada akhir Januari tahun 2025 digusur. Putusan pengadilan menyebut

tanah yang ditinggali Yealdi merupakan milik orang lain, sehingga disita oleh Pengadilan Negeri Cikarang Kelas II pada akhir Januari tahun 2025. Pada saat diwawancara di rumah orang tuanya hari senin tanggal 3 Februari 2025, Yealdi menyampaikan kepada BBC News Indonesia bahwa mempunyai semua bukti bukti pembelian tanah tersebut secara sah. Yealdi merupakan salah satu yang terdampak dari kasus ini (BBC NEWS INDONESIA, 2025).

Yealdi membeli tanah tersebut secara lunas dari Hidayat Pujo Santoso, salah satu anak dari seseorang bermana Kayat. Hidayat mengklaim bahwa mempunyai lahan seluas 827 meter persegi yang bersisian dengan ruas jalan di Perumahan BTP, Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Yealdi membeli 150 meter persegi dengan harga Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter dan mengatas namakan sertifikat hak miliknya atas nama Adam Karana, ayah dari Yealdi. setelah pelunasan tersebut, Yealdi mendapatkan sertifikat hak miliknya dengan nomor 121109 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 15 mei 2015 dan ditandatangani oleh pejabat setempat. Yealdi kemudian membangun bengkel di bagian depan dan membangun rumah di bagian belakang. Pada tanggal 18 Desember 2024, Pengadilan Negeri Cikarang Kelas II mengirimkan surat ke Yealdi yang isinya meminta penghuni di atas lahan tersebut segera mengosongkan tempat, padahal Yealdi tidak pernah dipanggil oleh pengadilan. Surat kedua datang pada tanggal 20 Januari 2025 dan isinya masih sama. Setelah pemberitahuan surat kedua, Yealdi dan beberapa orang yang terdampak diajak bernegosiasi dengan perwakilan pemilik tanah, ia ditawarkan untuk membayar ulang lahan tersebut sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per meter. Kalau ditotal maka Yealdi harus membayar sebesar Rp. 375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), akan tetapi Yealdi tidak sanggup membayarnya (BBC NEWS INDONESIA, 2025).

Lahan tersebut telah dipagari seng dengan plang papan bertuliskan "Tanah ini milik Mimi Jamilah, seluas 36.030 M² berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap inkrah. Dilarang merusak/menghilangkan tanda/batas pagar tanah ini diancam pidana pasal 167, 170, 385, dan 389 KUHP". Yealdi sekeluarga sekarang menumpang di rumah orang tuanya, tetapi tetap menuntut keadilan. Eksekusi yang berlangsung pada hari Jumat tanggal 31 Januari 2025 itu merujuk pada putusan Pengadilan Negeri Bekasi dengan nomor 128/PDT.G/1996/PN.BKS tertanggal 25 Maret 1997. BBC News Indonesia melihat dan membaca dengan saksama dokumen putusan tersebut. Berdasarkan Salinan putusan tersebut, silsilah tanah seluas 36,030 meter persegi ini bermula pada tanggal 25 Juli 1976 saat terjadi kesepakatan akta jual beli atas sebidang tanah hak milik nomor 325/Djatimulya yang sekarang bernama Setia Mekar. Akta jual beli tersebut ditandatangani oleh pemilik atau penjualnya yang Bernama R. Juju Saribanon Dolly kepada H. Abdul Hamid yang merupakan orang tua kandung dari Mimi Jamilah. Jual beli tersebut dilakukan dihadapan camat selaku pejabat pembuat akta tanah yang tertera dalam akta jual beli nomor 272/II/1976. Di dalam pokok perkara tertera "Bahwa dengan ditandatanganinya akta jual beli tersebut,

secara hukum kepemilikan atas tanah itu beralih dari R. Juju Saribanon Dolly kepada H. Abdul Hamid" (BBC NEWS INDONESIA, 2025).

H. Abdul Hamid belum melakukan balik nama atas lahan tersebut meskipun sudah membelinya karena akan dijual kembali. Pada tanggal 24 Desember 1979, H. Abdul Hamid menguasakan tanah tersebut kepada Achmad Arief guna membantu menjual tanah tersebut. Proses tersebut dilakukan tanpa adanya suatu ikatan apapun dalam perjanjian lainnya, selain yang tercantum dalam pemberian kuasa dibawah tangan. Achmad Arief kemudian memberikan akta pemindahan kuasa kepada Bambang Haryanto pada tanggal 19 Januari 1980 untuk menjualkan tanah tersebut. H. Abdul Hamid telah menerima uang muka atas pembayaran tanah tersebut sebesar Rp. 1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah), akan tetapi sampai pada tahun 1997 Bambang Haryanto tidak melaksanakan pembayaran selanjutnya sebagai salah satu syarat sahnya suatu jual beli kepada H. Abdul Hamid. Pada tahun 1980, Bambang Haryanto diketahui mempunyai utang piutang sebesar Rp. 96.000.000,00 (sembilan puluh enam ratus rupiah) kepada PT Lima Mas Indah milik Kayat. Bambang Haryanto menyerahkan sertifikat hak milik H. Abdul Hamid bernomor 325 kepada Kayat sebagai jaminan. Nilai tanah dalam sertifikat tersebut sebesar Rp. 72.000.000,00 (tujuh puluh dua ratus rupiah), sehingga terdapat kekurangan sekitar Rp. 23.940.000,00 (dua puluh tiga ratus empat puluh ratus rupiah). Lebih jauh lagi, dikarenakan tidak mendapat peralihan hak atas tanah secara sah dari Bambang Haryanto, Kayat menghubungi R. Juju Saribanon Dolly dengan memanfaatkan keadaan belum balik nama kepemilikan. Dalam pokok perkara disebutkan bahwa "Dan karena usaha usaha Kayat mengirimkan utusan kepada Juju, maka Juju memercayainya dan menandatangani akta jual beli tanah atas hak milik nomor 325 dalam akta jual beli nomor 508/IV/T.B/1982 dengan Kayat dihadapan notaris dan pejabat pembuat akta tanah Ny. S. Kamariah Suparwo pada tanggal 5 April 1982" (BBC NEWS INDONESIA, 2025).

Atas tindakannya tersebut, Juju disebut menerima uang kepengurusan tanah pada tanggal 31 Maret 1982 senilai Rp. 3.600.000,00 (tiga juta enam ratus ribu rupiah) dari PT Lima Mas Indah yang dimiliki oleh Kayat. Setelah permasalahan ini muncul, Juju mengaku bahwa pada tanggal 3 Desember 1989 dalam suatu musyawarah yang diketahui oleh Kepala Desa Setia Mekar beserta dua orang saksi. Juju mengakui bahwa hanya menjual tanahnya kepada H. Abdul Hamid pada tanggal 25 Juli 1976 dan didatangi oleh utusan Kayat untuk balik nama sertifikat tanah tersebut serta menerima imbalan. Juju juga mengakui bahwa telah menandatangani akta jual beli nomor 508/IV/T.B/1982 pada tanggal 5 April 1982 dan mengakui bahwa telah terpedaya oleh Kayat. Diluar sepengetahuan semua orang, ternyata Kayat telah memecah-mecah sertifikat hak milik nomor 325 tersebut menjadi empat bagian serta menjual sebagian kepada seseorang bernama Toenggoel Paraloan Siagian. Empat sertifikat baru tersebut yaitu: Sertifikat Hak Milik no. 704/Setia Mekar atas nama Toenggoel, Sertifikat Hak Milik no. 705/Setia Mekar atas nama Toenggoel, Sertifikat Hak Milik no. 706/Setia Mekar atas nama Kayat, Sertifikat Hak Milik no. 707/Setia Mekar atas nama Kayat. Berdasarkan

kasus tersebut, anak kandung H. Abdul Hamid yakni Mimi Jamilah menggugat secara perdata ke Pengadilan Negeri Bekasi. Amiryun Aziz selaku pengacara Mimi Jamilah berpendapat bahwa perbuatan Kayat dan Toenggoel menyalahi hukum dan merugikan ayah kliennya. Hal tersebutlah yang mendasari mereka meminta kepada majelis hakim untuk membatalkan jual beli tanah tersebut dan mengembalikan sertifikat tanah yang telah dipecah menjadi empat bagian tersebut kepada pemilik yang sah (BBC NEWS INDONESIA, 2025).

Berdasarkan pernyataan majelis hakim Pengadilan Negeri Bekasi, Mimi Jamilah sebagai penggugat merupakan satu-satunya ahli waris dari H. Abdul Hamid dan menjadi pemilik sah peninggalan orang tuanya berupa tanah seluas 36,030 meter persegi di Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi. Hakim menyatakan bahwa tanah tersebut dibeli berdasarkan akta jual beli nomor 272/II/1976 dan telah berbentuk sertifikat hak milik nomor 325/Desa Jatimulya, tetapi penggugat belum sempat membalikkan nama atas nama H. Abdul Hamid maupun penggugat sendiri. Sesuai silsilah, tanah tersebut dijual kepada Bambang Haryanto, namun Bambang Haryanto tidak menepati janjinya walaupun telah menyerahkan uang muka sebesar Rp. 1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah). Berdasarkan surat perjanjian yang dibuat pada tanggal 25 September 1980, apabila Bambang Haryanto tidak menepati janjinya, perjanjian jual beli tersebut gugur atau tidak berlaku lagi, sehingga sertifikat yang telah ada wajib dikembalikan pada penggugat yakni Mimi Jamilah dikarenakan dianggap batal jual beli atas dasar surat perjanjian singkat, tetapi sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada Mimi Jamilah dan malah diserahkan kepada Kayat dalam rangka penyelesaian utang piutang. Hakim pun menimbang bahwa berdasarkan uraian uraian diatas, hubungan hukum yang benar terjadi ialah hanya antara penggugat (saat itu H. Abdul Hamid) dengan Bambang Haryanto, sedangkan diantara penggugat dengan tergugat II, IV, dan V yakni Kayat, Toenggoel dan Ny. S. Kamariah Suparwo sama sekali tidak terdapat hubungan hukum (BBC NEWS INDONESIA, 2025).

Majelis hakim dengan pertimbangan bahwa sertifikat hak milik nomor 325/Jatimulya kepada Kayat dinilai cukup berasal menurut hukum, sehingga permohonan penggugat dalam pembatalan pengalihan hak kepada tergugat 2 (Kayat) harus dikabulkan karena tidak berkekuatan hukum. Pembatalan juga berlaku pada soal pemecahan sertifikat yang menjadi 4 bagian serta pembatalan akta jual beli tanah no. 508/IV/T.B/1982 tertanggal 5 April 1982 antara Kayat dengan Juju. Dalam pertimbangan selanjutnya majelis berpendapat bahwa conservatoire beslag hanya mengenai tanah di Bekasi dengan nomor sertifikat 325/Jatimulya yang sita jaminan akan dilaksanakan oleh juru sita M. Ishak tanggal 20 Maret 1997. Putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Bekasi ada 11 poin, yang 9 diantaranya adalah: 1) mengabulkan sebagian gugatan Mimi Jamilah; 2) menyatakan sah menurut hukum akta jual beli tanah nomor 272/II/1976 tertanggal 25 Juli 1976 antara R. Juju Saribanon Dolly dengan H. Abdul Hamid pada sebidang tanah hak milik nomor 325/Jatimulya; 3) membatalkan pengalihan hak atas tanah milik nomor 325/Jatimulya dari Bambang Haryanto kepada Kayat; 4) menyatakan akta jual beli nomor 508/IV/T.B/1982 tanggal 5 April 1982 antara Kayat dengan

Juju tidak mempunyai kekuatan hukum; 5) menyatakan Haji Abdul Hamid adalah pemilik sah berdasar akta jual beli nomor 272/II/1976 tanggal 25 Juli 1976; 6) mengembalikan kepemilikan sertifikat hak milik nomor 325/Jatimulya atas sebidang tanah kepada pemilik yang sah Haji Abdul Hamid; 7) menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah dalam sertifikat hak milik nomor 325/Jatimulya yang telah dipecah dan dijual oleh Kayat yang dilaksanakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Bekasi nomor 8/CB/1997/128/Pdt/G/1996/PN.BKS tanggal 20 Maret 1997; 8) menyatakan tergugat Bambang Haryanto melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan pembayaran kepada Haji Abdul Hamid; 9) menyatakan pemisahan, pemecahan, jual beli atas tanah dengan sertifikat hak milik nomor 325/Jatimulya dari Kayat kepada Toenggoel dan atau pihak lain yang tercantum dalam sertifikat hak milik nomor 704, 705, 706, 707 Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi tidak berkekuatan hukum tetap (BBC NEWS INDONESIA, 2025).

Darman Simanjuntak sebagai kepala kantor ATR/BPN Kabupaten Bekasi menjelaskan versinya terkait kasus di Setia Mekar, bahwa sertifikat nomor 325/Desa Jatimulya yang tercatat dikantornya telah dijual Juju Saribanon Dolly kepada Kayat tahun 1982, sedangkan akta jual beli nomor 272/II/1976 antara Juju Saribanon Dolly dengan H. Abdul Hamid tidak didaftarkan. Namun Ketika keluar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tahun 1997 yang menyatakan sertifikat tahun 1982 sudah tidak berkekuatan hukum tetap, Darman mengaku tidak mengetahui dengan alasan pihaknya tidak diikutsertakan dalam perkara tersebut. Darman juga mengatakan bahwa terjadi perjanjian damai antara ahli waris sah dari Haji Abdul Hamid yaitu Mimi Jamilah dengan Toenggoel tahun 2002 terkait tanah bersertifikat nomor 704 dan 705 yang kemungkinan membuat BPN Kabupaten Bekasi mengeluarkan sertifikat hak milik kepada warga cluster Setia Mekar 2. Selanjutnya Darman juga mengaku tidak mengetahui mengenai soal pecahan sertifikat 706 yang dimiliki sejumlah warga. Kepala Departemen Advokasi Konkorsium Pembaruan Agraria (KPA) Roni Septian, mengatakan bahwa perkara sertifikat ganda sudah berulang kali terjadi dengan sebab utama karena ketidaktelitian petugas pertanahan dalam memeriksa tanah yang hendak didaftarkan. Hal tersebut merupakan faktor malas dari petugasnya, faktor lainnya adalah karena kekurangan petugas sedangkan pengajuan yang masuk untuk pembuatan sertifikat ada ribuan. Situasi yang demikian dapat menimbulkan celah (suap) antara petugas pertanahan dengan orang-orang yang disebut mafia tanah. Faktor selanjutnya adalah karena masyarakatnya yang nakal dengan menjual tanahnya ke lebih dari satu orang setelah mengetahui lahan tersebut belum didaftarkan ke kantor pertanahan. Darman Simanjuntak sebagai kepala kantor ATR/BPN Kabupaten Bekasi mengatakan bahwa secara prosedural penerbitan sebuah sertifikat harus melewati tiga tahapan yakni pengukuran, pemeriksaan dokumen, pengumuman. Pihak pemohon paling lama diberikan waktu dua bulan untuk memberikan jawaban. Jika ada sanggahan akan diperbaiki, kalau tidak sertifikat langsung diterbitkan. BPN dalam mensikapi kasus sertifikat ganda akan melakukan analisis terkait dasar penerbitannya, jika sertifikat yang diterbitkan

belum sampai lima tahun BPN dapat melakukan pembatalan karena dianggap cacat administrasi (BBC NEWS INDONESIA, 2025).

Teori yang dipakai dalam rumusan masalah pertama adalah teori kepastian hukum. Teori yuridis yang ada pada teori kepastian hukum mempunyai arti sebagai teori perundang-undangan. Penganut teori kepastian hukum meyakini bahwa kepastian hukum lebih penting daripada keadilan dengan sifatnya yang sangat relatif. Ada empat hal yang mendasar dalam kepastian hukum menurut Gustav Radbruch, yaitu hukum bersifat positif berwujud perundang-undangan, hukum berdasar fakta, fakta yang ada harus dirumuskan secara jelas agar tidak ada kekeliruan dalam pemaknaan, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Jan M. Otto mengemukakan ada lima syarat dalam situasi tertentu masyarakat agar tercapai kepastian hukum, yaitu: 1) adanya aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh dari kekuasaan negara; 2) instansi-instansi dari penguasa menerapkan aturan hukum secara konsisten; 3) persetujuan mayoritas warga terhadap muatan isi dari aturan-aturan yang ada; 4) hakim dalam peradilan bersifat mandiri dengan menerapkan aturan-aturan hukum secara konsisten dalam penyelesaian sengketa hukum; 5) dilaksanakannya Keputusan peradilan secara konkret (Nur, 2023). Kehidupan berbangsa dan bernegara memerlukan keamanan dan ketertiban sebagai syarat dalam kepastian hukum. Semua peraturan perundang-undangan merupakan pedoman dalam kehidupan untuk mengambil tindakan agar dicapai kepastian hukum sejalan dengan tujuan dari hukum tersebut (Beratu, Isakandar & Syahputra, 2023). Peraturan yang dibuat dengan jelas dan logis dan disahkan sebagai cara untuk menjamin kepastian hukum akan dapat meminimalisir timbulnya sertifikat ganda.

Langkah Preventif Yang Dapat Diambil Oleh Badan Pertanahan Nasional Dalam Meminimalisir Terjadinya Sertifikat Ganda

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, satu bidang tanah hanya terdaftar dalam satu sertifikat. Kenyataan di lapangan sering ditemukan sengketa hak milik atas tanah karena adanya sertifikat ganda, yaitu adanya lebih dari satu sertifikat dengan beda pemilik diatas tanah yang sama. Mahkamah Agung mengatakan bahwa bila ada dua atau lebih sertifikat atas tanah yang sama, maka sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum adalah sertifikat yang diterbitkan lebih awal. Pendapat Mahkamah Agung tersebut tertuang dalam putusan nomor 976/K/Pdt/2015, yang dikuatkan dalam putusan Mahkamah Agung nomor 170 K/Pdt/2017 dan 1318 K/Pdt/2017 (BBC NEWS INDONESIA, 2025).

Sistem yang berjalan secara adil dan transparan dalam pengelolaan pada pemberian hak atas tanah, mempromosikan pendekatan yang inklusif dan berbasis pada keadilan dalam menangani sengketa pertanahan akan dapat mencegah timbulnya persaingan yang tidak sehat. Penanganan yang baik terhadap persaingan dalam penguasaan tanah akan dapat mencegah timbulnya perselisihan yang serius, baik pada sengketa formal di pengadilan maupun adanya konflik informal di masyarakat sehingga akan tercipta lingkungan yang stabil dan damai

yang berkeadilan bagi semua anggota masyarakat. Sebagai cara untuk meminimalisir terjadinya sertifikat ganda, Badan Pertanahan Nasional menerapkan upaya preventif dan represif. Upaya preventif yang dilakukan adalah dengan melakukan sosialisasi berkala di masyarakat mengenai persoalan tentang tanah dan prosedur cara pendaftaran tanah yang benar menurut hukum. Upaya represif dilakukan dengan cara meningkatkan sinergitas antar pejabat yang berkaitan dengan pendaftaran akta tanah untuk memastikan kelengkapan berkas pendaftaran guna mencegah kesalahan administrasi. Langkah-langkah pendaftaran yang dilakukan tersebut diharapkan dapat mencegah terjadinya sertifikat ganda dimasa mendatang. Upaya-upaya tersebut dilakukan karena terjadinya sertifikat ganda disebabkan oleh beberapa faktor, seperti adanya unsur kesengajaan dengan cara memanipulasi data, unsur ketidaksengajaan karena kesalahan administrasi dan informasi, serta kesalahan administrasi dalam pemrosesan dokumen dan kegagalan pencatatannya (Kurnia & Wisnaeni, 2025).

Penegakan keadilan yang diupayakan pada kasus sertifikat ganda agar dilakukan secara holistik dengan cara melibatkan semua pihak yang berkepentingan, baik pemerintah, aparatur pertanahan, masyarakat dan stakeholder lainnya yang terkait. Upaya tersebut bertujuan agar sistem pertanahan nasional dapat berjalan secara transparan, akuntabel serta dapat optimal melindungi secara hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Adanya sistem yang kuat, mekanismenya jelas, disertai partisipasi aktif masyarakat, maka fenomena sertifikat ganda dapat dicegah dan diselesaikan secara adil dan efektif (Mufty & Nusawakan, 2025). Indonesia adalah merupakan negara hukum sehingga harus dapat menjamin kepastian hukum atas hak-hak rakyatnya, termasuk didalamnya adalah bidan pertanahan. Apabila sampai terjadi kesalahan dalam proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pihak instansi pemerintah, maka negara bertanggung jawab untuk memberikan perlindungan hukum dan mekanisme perbaikan bagi pihak yang dirugikan. Badan Pertanahan Nasional selaku instansi pemerintah yang menerbitkan sertifikat tanah, demi efektifitas dan kepastian hukum serta keadilan bagi para pihak, dalam melakukan penerbitan sertifikat tanah dapat melakukan pengecekan pada peta-peta bidang tanah pada seluruh wilayah Indonesia dan melakukan penertiban administrasi dengan menggunakan teknologi yang berkembang dan memudahkan masyarakat dalam melakukan pengecekan terhadap objek tanah miliknya (Utama & Ufran, 2023).

Masyarakat atau para pihak yang merasa dirugikan mengenai keabsahan tanahnya, dapat melakukan pengaduan atau pelaporan dalam bentuk lampiran melalui surat secara tertulis kepada BPN agar BPN dapat mempertimbangkan dan menyiapkan berkas untuk menyelesaikan sengketa para pihak. BPN mempunyai peran mengakomodir segala bentuk pengaduan atau pelaporan tersebut dengan memfasilitasi untuk adanya mediasi para pihak yang bersengketa, jika tidak dapat diselesaikan melalui mediasi maka BPN selalu mengarahkan melalui jalur litigasi atau Pengadilan. Berbekal dari data-data yang dimiliki atau setelah putusan inkrah, maka BPN dapat memproses pencatatan untuk pembatalan sertifikat mana yang tidak sah menurut putusan pengadilan, dengan begitu BPN bersifat netral dan

tidak berpihak (Kamilah et al., 2025). Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai peranan penting tersebut mendorong perlu selalu meningkatkan kualitas administrasi dan pengawasan dalam proses pendaftaran tanah sebagai cara untuk memastikan bahwa setiap sertifikat yang diterbitkan sah dan tidak menimbulkan sengketa. Penggunaan teknologi dan sistem informasi yang lebih canggih akan dapat membantu meminimalkan kesalahan dan memastikan transparansi dalam proses pendaftaran tanah (Hanisa, Handayani & Karjoko, 2025).

Teori yang dipakai dalam rumusan masalah kedua adalah teori perlindungan hukum. Adanya hukum adalah sebagai cara untuk mewujudkan perlindungan yang bersifat tidak hanya sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif (Prayoga, Husodo & Maharani, 2023). Salah satu bentuk usaha pemerintah dan pembuat undang-undang yang dilakukan dibidang perlindungan hukum adalah dengan cara melindungi kepentingan hukum masyarakat di suatu negara melalui para petugas hukumnya. Dapat dikatakan bahwa bentuk perlindungan hukum adalah merupakan wujud dari terbentuknya politik hukum di suatu negara hukum yang salah satu fungsinya untuk menciptakan produk hukum yang dapat melindungi kepentingan hukum bagi setiap warga negara (Sibarani, 2021). Penerapan teori perlindungan hukum disini mempunyai sifat preventif dengan menekankan pentingnya pencegahan agar hak masyarakat tidak dirugikan sebelum terjadi sengketa. Sebagai cara untuk meminimalisir terjadinya sertifikat ganda. Badan Pertanahan Nasional sebagai institusi yang mempunyai kewenangan dalam pengambilan keputusan, mengambil langkah preventif untuk meminimalisir terjadinya sertifikat ganda. Cara yang dipakai adalah dengan meningkatkan akurasi data pertanahan melalui digitalisasi, memperketat verifikasi dokumen, serta membuka akses informasi kepemilikan tanah kepada publik. Upaya pencegahan selanjutnya yang sejalan dengan tujuan perlindungan hukum adalah dengan cara melakukan koordinasi terhadap lembaga terkait serta meningkatkan integritas pegawai.

SIMPULAN

Sertifikat ganda timbul sebagai akibat dari lemahnya kepastian hukum dalam sistem pertanahan yang dipengaruhi oleh ketidaktahuan masyarakat, kelalaian, dan kurangnya koordinasi antarinstansi, serta praktik mafia tanah. Sertifikat ganda juga terjadi akibat dari tumpang tindih keputusan dari berbagai instansi dengan tidak adanya koordinasi yang jelas. Badan Pertanahan Nasional perlu menerapkan langkah preventif yang selaras dengan teori perlindungan hukum, yakni dengan melakukan sosialisasi kepada masyarakat terkait prosedur pendaftaran tanah yang sesuai dan meningkatkan sinergi antar pejabat yang terlibat dalam proses pendaftaran tanah guna memastikan kelengkapan dan keabsahan dokumen, dengan begitu kesalahan administratif yang dapat memicu timbulnya sengketa dapat dicegah sejak awal.

DAFTAR RUJUKAN

- Annisa, S., Rustan, A., Ichlas, R. I., & Umar, W. (2024). Analisis hukum terbitnya sertifikat ganda dan mekanisme penyelesaiannya. *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, 5(9), 2.
- BBC NEWS INDONESIA. (2025). 'Sertifikat ganda' di Bekasi gusur rumah warga - Mengapa BPN terbitkan sertifikat di atas tanah sengketa?
- Berutu, R. P., Iskandar, H., & Syahputra, D. (2023). Analisis kepastian hukum putusan Mahkamah Konstitusi nomor 91/PUU-XVIII/2020 tentang uji formil Undang-Undang Cipta Kerja. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa (JIM FH)*, 6(2), 11.
- Dewandaru, P. A., Hastuti, N. T., & Wisnaeni, F. (2020). Penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di Badan Pertanahan Nasional. *Notarius*, 13(1), 154.
- Hanisa, I., Handayani, I. G. K. A. R., & Karjoko, L. (2025). Implikasi hukum sengketa sertifikat ganda terhadap kepastian hak atas tanah dan asas kepastian hukum di Indonesia. *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains*, 4(1), 149.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan UUPA, isi, dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Kamilah, A., Sudaryanti, N., Hasanudin, A., & Mulyadi, D. (2025). Peran Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa tanah akibat overlapping. *Jurnal ISO: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora*, 5(1), 12.
- Kurnia, Y., & Wisnaeni, F. (2025). Upaya Badan Pertanahan Nasional dalam mencegah sertifikat ganda pada program PTSI. *Notarius*, 18(1), 181.
- Mufty, A. M., & Nusawakan, D. (2025). Pertanggungjawaban hukum atas penerbitan sertifikat ganda dalam satu objek tanah dan bangunan. *Jurnal Ilmiah Penelitian Law_Jurnal*, 6(1), 68.
- Ningsih, N. M., Saptenno, M. J., & Lekipiouw, S. H. (2022). Pertanggungjawaban hukum Badan Pertanahan Nasional terhadap penerbitan sertifikat ganda. *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(5), 532.
- Nur, Z. (2023). Keadilan dan kepastian hukum (Refleksi kajian filsafat hukum dalam pemikiran Imam Syatibi). *Misykat al-Anwar: Jurnal Kajian Islam dan Masyarakat*, 6(2), 255-256.
- Prayoga, D. A., Husodo, J. A., & Maharani, A. E. P. (2023). Perlindungan hukum terhadap hak warga negara dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional. *Sovereignty: Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, 2(2), 189.
- Putra, Z., Haris, Risna, A., Kristiana, D., Olivia, S., Soleha, M., & Nurhikmah. (2023). Perspektif hukum tentang sertifikat ganda. *ATHENA: Journal of Social, Culture and Society*, 1(1), 22.
- Riza, F., & Sibarani, F. A. (2021). *Prinsip the best interest of the child dalam proses peradilan anak*.
- Saputra, R. A., Silvana, S., & Marino, E. F. (2021). Penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda serta bentuk kepastian hukumnya. *Jurnal Jentera*, 4(2), 561.

- Siagian, A., & Rahmadany. (2023). Pentingnya kepemilikan sertifikat tanah untuk menjamin kepastian hukum tentang hak atas tanah. *Indonesia of Journal Business Law*, 2(2), 70.
- Slamet, A. A. (2024). Tinjauan yuridis terhadap Pengadilan Tata Usaha Negara dalam sengketa sertifikat ganda. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 11(2), 128.
- Utama, Z. R., & Ufran. (2023). Analisis perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik terhadap penerbitan sertifikat ganda. *Indonesia Berdaya*, 4(1), 420.
- Wardoyo, H. (2024). Syarat sah kepemilikan hak atas tanah dan kewenangan dalam penerbitan sertifikat tanah di Indonesia. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 7(1), 121.