

# PENYELESAIAN SENGKETA DALAM KEPEMILIKAN SERTIFIKAT GANDA MENURUT UU No. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

Putu Agus Pradika, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [agspradika@gmail.com](mailto:agspradika@gmail.com)

A.A. Istri Eka Krisna Yanti, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [gungistri\\_krisnayanti@unud.ac.id](mailto:gungistri_krisnayanti@unud.ac.id)

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk meneliti keabsahan sertifikat ganda berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 serta bentuk perlindungannya. Penelitian hukum normatif umumnya menggunakan data sekunder, termasuk dokumen hukum primer, dokumen hukum tersier, dan literatur hukum. Dalam proses analisis data hukum tersebut, penelitian normatif mempertimbangkan beragam penafsiran yang biasanya muncul dalam disiplin ilmu hukum. Selanjutnya Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara perundang-undangan (Statute Approach). Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa untuk menentukan keabsahan dari sertifikat ganda hak atas tanah, diperlukan pemenuhan beberapa tahapan prosedur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini penting untuk mendapatkan pengakuan yuridis atas bukti kepemilikan tanah yang ada, sehingga pemilik hak atas tanah dapat memperoleh perlindungan hukum yang sesuai. Dengan kata lain, penelitian ini menyoroti pentingnya memahami prosedur hukum yang berlaku untuk menentukan keabsahan sertifikat ganda dan upaya perlindungannya, serta menekankan perlunya pematuhan terhadap aturan yang berlaku dalam rangka memastikan hak kepemilikan tanah yang sah dan mendapatkan perlindungan hukum yang sesuai. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sengketa terkait sertifikat ganda sering kali disebabkan oleh kesalahan administratif yang terjadi dalam proses pendataan atau pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Kesalahan ini mengakibatkan terbitnya sertifikat tanah yang tumpang tindih atau ganda. Penelitian adalah instrumen kunci dalam kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi. Penulisan dilakukan dengan menerapkan metode penelitian normatif, yang mencakup pengolahan dan evaluasi data yang bergantung pada jenis data yang digunakan.

**Kata Kunci:** Keabsahan, Sertifikat Ganda, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

## ABSTRACT

*This research aims to examine the validity of dual certificates based on the Basic Agrarian Law (UUPA) no. 5 of 1960 and its forms of protection. Normative legal research generally uses secondary data, including primary legal documents, tertiary legal documents, and legal literature. In the process of analyzing legal data, normative research considers various interpretations that usually arise in the legal discipline. Furthermore, the approach used in this research is a statutory approach. The research results also show that to determine the validity of a double certificate of land rights, it is necessary to fulfill several procedural stages in accordance with applicable laws and regulations. This is important to obtain juridical recognition of existing evidence of land ownership, so that owners of land rights can obtain appropriate legal protection. In other words, this research highlights the importance of understanding the legal procedures that apply to determine the validity of multiple certificates and their protection efforts, and emphasizes the need to comply with applicable regulations in order to ensure legal land ownership*

rights and obtain appropriate legal protection. The research results show that disputes related to double certificates are often caused by administrative errors that occur in the data collection or land registration process by the National Land Agency. This error resulted in the issuance of overlapping or duplicate land certificates. Research is a key instrument in scientific and technological progress. Writing is carried out by applying normative research methods, which include processing and evaluating data depending on the type of data used.

**Key Words:** *Legality, Double Certificate, Basic Agrarian Law (UUPA).*

## **1. Pendahuluan**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Tanah memiliki peran yang sangat krusial dalam konteks hukum karena dapat mengukuhkan hubungan dan perilaku hukum serta dampaknya terhadap perseorangan dan masyarakat. Untuk mencegah konflik dalam masyarakat terkait permasalahan tanah, diperlukan regulasi, penggunaan, dan pemanfaatan lahan tanah, yang diatur oleh UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan adopsi undang-undang pokok agraria, Indonesia kini memiliki Hukum Agraria Nasional yang bertujuan mencapai keadilan dan kesejahteraan masyarakat melalui pengaturan Hak-hak atas properti atau kepemilikan tanah.

Maksud utama Undang-Undang Pokok Agraria adalah membentuk landasan bagi pembentukan Hukum Agraria Nasional yang bertujuan mencapai kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan masyarakat. Ini dilakukan dengan menyusun dasar undang-undang yang komprehensif tentang tanah serta menggagas kebijakan yang menyediakan perlindungan hukum atas hak tanah warga negara. Dalam kerangka Undang-Undang Pokok Agraria, kepastian hukum mengenai kepemilikan lahan hanya bisa diperoleh melalui prosedur pendaftaran tanah, yang menghasilkan sertifikat tanah.<sup>1</sup>

Regulasi hak atas tanah adalah tanggung jawab setiap negara demi memastikan stabilitas hukum dan melindungi hak-hak individu. Selain menciptakan kepastian hukum, peraturan hukum dalam negara ini juga memberikan perlindungan hukum terhadap pengakuan hak-hak yang diberikan kepada warga negara. Pendaftaran tanah juga merupakan kewajiban yang ditetapkan oleh Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal tersebut dengan jelas menyatakan bahwa pemerintah wajib melakukan pendaftaran lahan di semua daerah di seluruh Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan bersama Peraturan Pemerintah, dengan maksud untuk memastikan kestabilan hukum.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pendaftaran adalah serangkaian tindakan yang dilaksanakan oleh Pemerintah secara berkelanjutan, terstruktur, dan berkesinambungan. Ini mencakup proses pengolahan, pengumpulan, pencatatan, dan pengelolaan data fisik dan data hukum melalui pemetaan dan daftar informasi tentang berbagai aspek tanah dan unit-unit perumahan, termasuk pemberian surat sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang sudah memiliki hak atau kepemilikan atas unit rumah susun, serta hak-hak tertentu yang melekat pada mereka.

---

<sup>1</sup> Febriella & Djajaputera, Clara Regina & Gunawan. "Analisis Keabsahan Pemegang Sertipikat Tanah Dengan Adanya Sengketa Sertipikat Ganda (Contoh kasus: sertipikat ganda dengan nomor perkara 321/PDT.G/2018/PNSMG)." *Jurnal Hukum Adigama* 4, No. 2 (2021) 4255-4256.

Maksud utama dari pendaftaran sebidang tanah ialah untuk jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah tersebut. Ayat ini ditujukan kepada pemerintah, sebagai entitas yang memiliki tanggung jawab dalam mengatur proses pendaftaran tanah. Sementara itu, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 dalam undang-undang pokok agraria mengacu pada pemegang hak kepemilikan tanah, yang mengatur hak dan kewajiban yang ada antara pemerintah dan pemegang hak atas tanah tersebut.<sup>2</sup>

Meskipun peraturan terkait pendaftaran tanah telah diatur dengan jelas dalam undang-undang pokok agraria dan telah diterapkan melalui PP No. 24 tahun 1997, masih ada beberapa sertifikat tanah yang menjadi sumber kontroversi. Bahkan, beberapa di antaranya telah menjadi perdebatan hukum di Lembaga Peradilan. Beberapa putusan tersebut mempunyai legalitas atau efek hukum yang cukup untuk menggugurkan dokumen kepemilikan tanah lain, bahkan jika sertifikat tersebut sudah diterbitkan selama lima tahun. Akibatnya, pemegang hak atas tanah bisa kehilangan kepemilikan haknya karena gugatan pihak lain yang memiliki sertifikat tanah yang sama, yang mengakibatkan pembatalan sertifikat tersebut.

Sertifikat Tanah belum benar-benar penuh dapat Memberikan jaminan perlindungan hukum merupakan tindakan yang mengakui hak untuk mendapat perlindungan hukum yang memadai bagi kepunyaan hak atas tanah. Oleh karena itu, perlu adanya kepastian hukum yang lebih kuat untuk pemilik hak atas tanah, meskipun mereka sudah memiliki nama mereka terdaftar dalam sertifikat tanah. Ini menjadi penting karena semua ini terkait dengan tujuan pemerintah dalam mencapai ketertiban pertanahan, penggunaan tanah yang tepat, administrasi pertanahan yang efisien, pemeliharaan data pertanahan, dan juga pelestarian lingkungan. Dalam konteks ini, permasalahan penelitian yang diajukan adalah bagaimana sengketa terkait sertifikat tanah ganda dapat diselesaikan. Adapun maksud dari melakukan tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis proses penanganan sengketa terkait adanya sertifikat tanah ganda. Dampak yang terjadi dari sertifikat ganda adanya problematika, yaitu legalitas sertifikat hak milik atas tanah.

Agar menghindari penulisan jurnal ini dari Tindakan plagiat serta sebagai bentuk keterangan tulisan ini ialah gagasan pikiran penulis serta orisinalitas tulisan, oleh karena hal tersebut penulis menyertakan karya tulis yang serupa namun konteks permasalahannya yang berbeda. Diantaranya tulisan dari Mulyadi, Satino Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, menggunakan frasa judul "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda"<sup>3</sup> dengan permasalahan pembahasan mengenai Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Saling Bertumpang Tindih dan Tanggung jawab BPN dalam mengatasi masalah sertifikat ganda dan upaya hukum yang melindunginya. Serta tulisan oleh Sharon Vanda Bokko, dan dkk yang menggunakan judul "Penyelesaian Sengketa Terkait dengan Sertifikat Ganda Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960"<sup>4</sup> dengan

---

<sup>2</sup> Rato, Fahamsyah, Masithoh, Dewi, Dominikus, & Ermanto. "Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Sebagai dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing di Indonesia." *Jurnal Syntax Transformasion* 2, No. 7 (2021) 937-948.

<sup>3</sup> Mulyadi, Satino, and Satino Satino. "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda." *Jurnal Yuridis* 6, No. 1 (2019) 147-173.

<sup>4</sup> Bokko, Sharon Vanda. "Penyelesaian Sengketa Terkait Dengan Sertifikat Ganda Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960." *Jurnal Lex Privatum* 9, No. 11 (2022).

permasalahan pembahasan mengenai Pengaturan Sistem Kepemilikan Tanah yang berdasarkan undang-undang no. 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria, dan Prosedur penanganan sertifikat ganda sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1927 tentang Pendaftaran Tanah. Didasarkan oleh uraian di atas maka, penelitian ini bertitik fokus pada Kedudukan sertifikat ganda sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah serta Penyelesaian dari Sengketa Sertifikat Ganda. Karena itu penulisan ini memiliki orisinalitas tersendiri didalam penelitian hukum kedepannya.

## 1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Kedudukan sertifikat ganda sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimanakah Penyelesaian dari Sengketa Sertifikat Ganda?

## 1.3. Tujuan Penulisan

Untuk Mengetahui Kedudukan dari sertifikat hak atas tanah sebagai tanda atau bukti dari kepemilikan hak atas tanah akibat adanya dua sertifikat yang sama hak atas tanah, serta penyelesaian dari sengketa sertifikat ganda.

## 2. Metode Penelitian

Penelitian adalah instrumen kunci dalam kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi. Penulisan dilakukan dengan menerapkan metode penelitian normatif, yang mencakup pengolahan dan evaluasi data yang bergantung pada jenis data yang digunakan. Penelitian hukum normatif umumnya menggunakan data sekunder, termasuk dokumen hukum primer, dokumen hukum tersier, dan literatur hukum. Dalam proses analisis data hukum tersebut, penelitian normatif mempertimbangkan beragam penafsiran yang biasanya muncul dalam disiplin ilmu hukum.<sup>5</sup>

Adapun dalam melakukan penelitian secara normatif ini digunakan sebuah pendekatan penelitian yakni pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.<sup>6</sup>

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1. Kedudukan Sertifikat Ganda Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Pada alur pembuatan sertifikat tanah, langkah utama yang harus diambil adalah mendaftarkan tanah tersebut. Sistem pendaftaran tanah yang saat ini diterapkan mengikuti prinsip stelsel aktif. Dengan demikian, apabila pemilik tanah proaktif dalam proses pendaftaran kepemilikannya, maka proses pendaftaran akan terus berlanjut. Di sisi lain, jika pemilik tanah tidak aktif dalam melaksanakan pendaftaran, maka BPN tidak akan melakukan pendaftaran atau memprosesnya. Terkait pembuatan akta, prosesnya bisa melalui seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>5</sup> Aulia & Udiana, Anissa & I Made. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sah Hak Atas Tanah Dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah." *Jurnal Kertha Semaya* 5, No. 2 (2017) 3.

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm.60

(PPAT), sementara di beberapa daerah, pendaftaran bisa dilakukan langsung melalui pejabat pemerintah, seperti camat. Namun, perlu dicatat bahwa dalam beberapa daerah di Jakarta, kewenangan camat sebagai PPAT sudah tidak berlaku lagi. Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Pasal 19:

- A. Untuk memastikan kepastian hukum, lembaga yang berwenang harus melaksanakan prosedur pendaftaran tanah sesuai dengan regulasi yang berlaku dan ketentuan yang ditetapkan oleh pihak berwenang.
- B. Pendaftaran tanah meliputi:
  - 1) Pengukuran, perpetaan dan Pembukuan Tanah
  - 2) Proses registrasi hak-hak atas tanah dan pemindahan kepemilikan hak tersebut
  - 3) Pemberian Surat Tanda Bukti Hak adalah bentuk dokumen yang memiliki tingkat kekuatan bukti yang tinggi
- C. Alur pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mempertimbangkan kondisi negara dan kepentingan masyarakat, sebagaimana yang diputuskan oleh Menteri Agraria.<sup>7</sup>

Pengertian sengketa agraria (pertanahan) diatur juga dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yaitu:

“Perbedaan pendapat antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya.”

Pihak-pihak berkepentingan yang dimaksud disini adalah orang atau badan hukum yang merasa mempunyai hubungan hukum dengan suatu bidang tanah atau kepentingannya terpengaruh atas status hukum tanah tersebut. Sengketa agraria berbeda dengan konflik agraria. Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2010 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 butir (1) dinyatakan bahwa kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik atau perkara Pertanahan untuk mendapatkan penyelesaian sesuai dengan peraturan perundang undangan dan/atau kebijakan Pertanahan, selanjutnya dalam Pasal 1 butir (2) menjelaskan secara tegas bahwa sengketa tanah adalah perselisihan Pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas. Tidak berdampak luas yang dimaksud adalah sengketa tersebut belum lama terjadi dan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa itu belum mencakup masalah yang besar, pihak-pihak yang dimaksud antara orang per orang, orang dan badan hukum maupun antara badan hukum dan badan hukum, yang mana dalam hal ini tidak melibatkan massa yang besar dalam permasalahan tanah tersebut.<sup>8</sup>

Peran penting sertipikat hak atas tanah dalam hal terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah, data-data serta keterangan-keterangan yang tercantum di dalam sertipikat hak atas tanah itu akan memiliki kekuatan pembuktian

---

<sup>7</sup> Syah, Mudakir Iskandar., “Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan.” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 4, No. 2 (2018) 50-52.

<sup>8</sup> Karazy, Dimas Rezza Haman. “Analisis hukum tanggung jawab badan pertanahan nasional terhadap penyelesaian sengketa batas tanah berdasarkan peraturan menteri agraria dan tata ruang nomor 21 tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan”. *Jurnal Diss. Universitas Komputer Indonesia*. (2022) 41-43.

yang kuat. Hal ini diharapkan dapat memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, terlebih dengan adanya data fisik dan yuridis di dalam sertipikat tersebut.

### 3.2. Penyelesaian dari Sengketa Sertifikat Ganda

Dalam metode normatif, Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan satu-satunya kelembagaan pemerintah yang memiliki kekuasaan dalam mengelola dan mengatur bidang pertanahan di Indonesia. Untuk meminimalkan sengketa pertanahan, termasuk sertifikat ganda, Peran yang dapat diemban oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pelayan masyarakat meliputi:

1. Penerapan regulasi yang jelas: BPN memiliki peran penting dalam menyusun dan mengimplementasikan peraturan hukum yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini mencakup peraturan untuk pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat, dan penyelesaian sengketa pertanahan. Memiliki peraturan yang jelas dan terperinci adalah kunci untuk meminimalkan potensi sengketa.
2. Pengelolaan basis data pertanahan: BPN bertanggung jawab untuk mengumpulkan, menyimpan, dan mengelola data mengenai tanah dan kepemilikan tanah. Mempertahankan basis data yang akurat dan mutakhir sangat penting untuk menghindari sertifikat ganda dan membantu penyelesaian konflik atau sengketa.
3. Penyelesaian konflik atau sengketa pertanahan: BPN memiliki peran dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, termasuk kasus-kasus sertifikat ganda. Mereka dapat mengadakan mediasi atau mengambil tindakan hukum untuk memecahkan sengketa dan memastikan kebenaran kepemilikan tanah.
4. Edukasi masyarakat: BPN juga dapat memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai prosedur pendaftaran tanah, hak dan kewajiban pemilik tanah, serta cara menghindari sertifikat ganda.
5. Pengawasan dan audit: BPN dapat melakukan pengawasan dan audit berkala terhadap proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat untuk memastikan bahwa prosedur-prosedur yang benar telah diikuti.
6. Pelayanan pelanggan yang efektif: BPN dapat memberikan pelayanan pelanggan yang baik dan responsif kepada masyarakat untuk membantu meminimalkan potensi kesalahan dalam proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat.

Dengan mengambil peran ini, BPN dapat berkontribusi dalam mengurangi sengketa pertanahan, termasuk sertifikat ganda, dan memberikan perlindungan hukum yang lebih efektif kepada pemilik sebidang tanah. Penyelesaian perselisihan mengenai tanah bisa diselesaikan melalui berbagai cara lembaga atau institusi di Indonesia, termasuk Badan Pertanahan Nasional, Instansi Peradilan Umum, dan Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Lembaga peradilan umum biasanya menangani kasus-kasus yang melibatkan sengketa pertanahan dari perspektif perdata dan pidana. Mereka mengadili kasus-kasus yang melibatkan hak milik, hak sewa, atau pemakaian tanah, serta menangani tindakan pidana yang terkait dengan pertanahan, seperti pencurian tanah.

Sementara itu, PTUN adalah lembaga peradilan yang lebih khusus menangani kasus yang berkaitan dengan tata usaha negara. Mereka mengkaji keabsahan tindakan pemerintah, termasuk masalah pertanahan yang terhubung dengan Resolusi yang dikeluarkan oleh Lembaga Pertanahan Nasional atau pemerintah

daerah. Ini termasuk kasus-kasus yang melibatkan sertifikat tanah dan kebijakan pertanahan. Ketika terjadi sengketa pertanahan, pihak yang terlibat dapat memilih jalur penyelesaian yang sesuai dengan jenis sengketa dan isu yang mereka hadapi. Pilihan ini memberikan fleksibilitas dalam menyelesaikan sengketa pertanahan sesuai dengan konteks dan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>9</sup>

Penyelesaian sengketa sertifikat ganda dapat dilakukan melalui jalur mediasi, yang melibatkan pihak-pihak yang bersengketa serta mediator yang berperan dalam memfasilitasi negosiasi dan mencapai kesepakatan. Jalur mediasi dapat membantu mencapai penyelesaian yang lebih cepat dan efisien tanpa harus melalui proses pengadilan yang mungkin lebih panjang.

Proses mediasi meliputi:

1. **Pemilihan mediator:** Pihak yang bersengketa dapat setuju untuk melibatkan seorang mediator yang netral dan terlatih dalam penyelesaian sengketa. Mediator ini akan membantu memfasilitasi dialog antara pihak-pihak yang bersengketa.
2. **Negosiasi:** Pihak yang bersangkutan akan diajak untuk berbicara dan bernegosiasi untuk mencari solusi bersama. Mediator akan membantu mendorong komunikasi yang efektif dan mengarahkan diskusi menuju pemecahan sengketa.
3. **Kesepakatan:** Tujuan diadakannya mediasi untuk bisa mencapai kemufakatan yang dapat diterima oleh semua pihak. Kesepakatan ini akan merinci langkah-langkah yang harus diambil untuk mengatasi sertifikat ganda atau sengketa pertanahan lainnya.
4. **Penyelesaian:** Setelah kesepakatan dicapai, pihak-pihak yang bersengketa harus melaksanakan tindakan sesuai dengan kesepakatan tersebut. Hal ini mungkin termasuk pembatalan sertifikat yang salah atau perubahan status kepemilikan tanah.
5. **Penerbitan surat keputusan:** Setelah penyelesaian sengketa dilakukan, BPN atau lembaga yang berwenang akan menerbitkan surat keputusan yang mencerminkan hasil mediasi dan mengesahkan perubahan status kepemilikan tanah.
6. **Pelaksanaan kesepakatan:** Pihak-pihak yang bersengketa harus mematuhi kesepakatan yang telah dicapai dan melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Mediasi adalah alternatif yang bermanfaat untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, terutama sengketa yang melibatkan sertifikat ganda. Ini memberikan pihak-pihak yang bersengketa kesempatan untuk bekerja sama dalam mencari solusi yang memadai tanpa melibatkan proses peradilan yang lebih formal. Pelaksanaan mediasi dalam konteks penyelesaian dari sengketa pertanahan diatur oleh Keputusan Kepala BPN No. 21 Tahun 2020, yang mencakup arahan teknis dan mekanisme pelaksanaan mediasi. Mediasi adalah suatu metode penyelesaian sengketa di mana para pihak yang bersengketa berusaha mencapai kesepakatan melalui diskusi dan perundingan dengan bantuan seorang mediator yang netral. Mediator adalah pihak yang tidak memihak dan tidak memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan.

---

<sup>9</sup> Ch. Eman, Angga. B. "Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional." *Jurnal Lex et Societatis* 5, No. 6 (2013) 37.

Tujuan mediasi adalah mencapai kemufakatan yang bisa diterima oleh semua pihak yang berselisih tanpa melibatkan pengadilan.

Dengan aturan dan mekanisme yang telah ditetapkan, mediasi dapat menjadi alat yang efektif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, termasuk kasus-kasus sertifikat ganda, dengan cara yang lebih cepat dan ekonomis daripada melibatkan proses peradilan yang lebih formal. Ini juga memberikan fleksibilitas kepada pihak yang bersengketa untuk mencari solusi yang memadai sesuai dengan kebutuhan mereka.<sup>10</sup> Pihak netral tersebut dapat dikatakan mediator dengan tugasnya hanya dapat memberikan sokongan procedural dan substansial.

Adapun proses penyelesaian sengketa tanah sertifikat ganda sebagai berikut:

Langkah pertama dalam penyelesaian sengketa pertanahan adalah melaporkan masalah tersebut kepada Kantor Pertanahan yang berwenang. Setelah menerima laporan, seksi atau bagian tata usaha akan membentuk sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mengawasi dan melanjutkan upaya penyelesaian isu tersebut.

Langkah kedua dalam penanganan sengketa pertanahan adalah pemanggilan pihak-pihak yang terlibat dalam perselisihan. Bagian sengketa, konflik, atau perkara pertanahan akan menyusun pemberitahuan kehadiran kepada semua pihak yang terlibat dalam sengketa untuk menghadiri proses mediasi. Pemanggilan ini merupakan langkah penting dalam mengatur pertemuan mediasi dan memfasilitasi upaya mencapai kesepakatan. Ketiga, kemudian setelah mediasi berhasil dan mencapai persetujuan bersama, selanjutnya disusun laporan hasil mediasi dengan Mediator. Laporan hasil mediasi ini merupakan Surat yang berisi narasi perdamaian yang telah disetujui dan ditandatangani oleh para pihak yang melakukan perselisihan.

Kesepakatan mediasi adalah hasil dari proses mediasi yang melibatkan para pihak yang berselisih serta bantuan seorang mediator. Kesepakatan mediasi ini adalah sebuah kesepakatan yang mengikat dan memiliki kekuatan hukum tetap setelah dituangkan dalam bentuk akta perdamaian.

Akta perdamaian adalah dokumen tertulis yang berisi rincian kesepakatan yang dicapai selama mediasi. Dokumen ini mencantumkan persyaratan dan kondisi yang telah disepakati oleh semua pihak yang bersengketa. Akta perdamaian memiliki efek hukum yang sama dengan putusan pengadilan dan biasanya dapat digunakan sebagai dasar untuk mengubah status kepemilikan tanah, membatalkan sertifikat yang salah, atau mengatur langkah-langkah selanjutnya yang harus diambil.

Kesepakatan mediasi yang dituangkan dalam akta perdamaian sering menjadi cara yang efektif untuk menyelesaikan sengketa pertanahan tanpa harus melalui proses pengadilan yang lebih mahal dan memakan waktu. Ini memberikan pihak yang bersengketa kekuatan untuk merumuskan solusi yang sesuai dengan kebutuhan mereka dan menghindari ketidakpastian yang mungkin muncul dalam persidangan pengadilan.

Kendala dalam penyelesaian sengketa pertanahan, termasuk masalah sertifikat ganda, bisa menjadi tantangan yang kompleks. Salah satu faktor yang mempersulit penyelesaian sengketa pertanahan adalah tumpang tindihnya peraturan dan regulasi yang ada. Hal ini bisa disebabkan oleh perubahan peraturan dari waktu ke waktu, perbedaan interpretasi hukum, atau inkonsistensi antara peraturan yang ada.

---

<sup>10</sup> Asmawati, "Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan." *Jurnal Ilmu Hukum*, (2014) 57.



Tumpang tindihnya peraturan dapat membingungkan dan memperlambat proses penyelesaian sengketa. BPN dan instansi terkait mungkin menghadapi kesulitan dalam mengimplementasikan peraturan yang saling bertentangan atau tidak konsisten. Ini bisa menjadi hambatan dalam upaya menyelesaikan sertifikat ganda atau sengketa pertanahan lainnya.

Ketika mediasi atau upaya penyelesaian sengketa lainnya yang dilakukan oleh BPN tidak berhasil, penyelesaian sengketa pertanahan dapat diteruskan ke ranah pengadilan. Pengadilan akan memiliki kewenangan untuk mendengarkan semua bukti dan dasar-dasar yang diajukan oleh kedua pihak yang berkonflik dan memutuskan masalah tersebut. Proses pengadilan dapat mengharuskan durasi yang lebih panjang dan biaya yang lebih besar daripada mediasi, tetapi dalam beberapa kasus, itu mungkin menjadi satu-satunya cara untuk mencapai kepastian hukum dan menyelesaikan sengketa.

Penting untuk memahami bahwa penyelesaian sengketa pertanahan seringkali merupakan proses yang rumit dan memerlukan koordinasi antara berbagai lembaga dan pihak yang terlibat. Selain itu, upaya reformasi hukum dan peraturan bisa diperlukan untuk memperbaiki efisiensi dan efektivitas resolusi konflik dalam sengketa pertanahan.

Penyelesaian konflik atau sengketa pertanahan dapat juga melibatkan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan Pengadilan Umum. PTUN lebih berfokus pada penyelesaian konflik pertanahan yang terkait dengan keputusan yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat lainnya yang berhubungan dengan pertanahan. Di sisi lain, Pengadilan Umum lebih berurusan dengan masalah perdata yang muncul dalam konteks pertanahan.<sup>11</sup>

Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) mengatasi sengketa dari pertanahan yang saat ini, banyak sengketa dari pertanahan yang dalam hal ini sertifikat ganda disudahi melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. Penanganan sengketa lahan tanah melalui cara musyawarah adalah pendekatan yang mencoba untuk mencapai kemufakatan antara para pihak yang berselisih dengan cara berunding dan berdiskusi secara langsung. Pendekatan ini mencerminkan prinsip-prinsip Pancasila sebagai dasar kehidupan masyarakat Indonesia, termasuk prinsip musyawarah untuk mufakat. Proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui musyawarah dapat melibatkan berbagai pihak, termasuk pemilik tanah, Kepala Desa, ketua adat, atau bahkan Badan Pertanahan Nasional. Mediator atau moderator dapat membantu memfasilitasi diskusi dan memandu para pihak yang berselisih menuju kesepakatan yang dapat diterima.
- b. Arbitrase dan alternatif dalam melakukan penanganan sengketa lahan  
Arbitrase adalah metode penanganan sengketa yang melibatkan individu atau arbiter (hakim) yang ditunjuk berdasarkan kemufakatan dari para pihak. Kesepakatan ini mengamanatkan bahwa keputusan yang dihasilkan akan menjadi penentu akhir. Sebagai cara untuk menyelesaikan masalah, arbitrase melibatkan pembuatan kesepakatan tertulis yang disetujui oleh semua pihak terlibat. Ketika suatu perjanjian arbitrase mengandung klausa arbitrase, dan salah satu pihak memilih untuk membawa masalah hukumnya ke pengadilan,

---

<sup>11</sup> Dewandaru, Prasetyo Aryo, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional." *Jurnal Notarius* 13, No. 1 (2020) 165.

metode peradilan harus ditangguhkan hingga proses arbitrase di lembaga arbitrase selesai. Dalam konteks ini, pengadilan wajib mengakui dan menghormati otoritas serta peran arbiter.

c. Penyelesaian Sengketa melewati Lembaga Peradilan

Menurut regulasi resmi di Indonesia, penyelesaian sengketa yang terkait dengan kepemilikan tanah umumnya diserahkan kepada lembaga peradilan umum. Dalam kasus sengketa yang berkaitan dengan keputusan Badan Pertanahan Nasional (BPN), sengketa tersebut biasanya akan diselesaikan melewati Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Sementara itu, konflik yang melibatkan tanah wakaf akan diarahkan ke Pengadilan Agama.<sup>12</sup>

Adapun dasar dari Undang-Undang No.5 Tahun 1960 terhadap penyelesaian sengketa tanah:

- a. Pancasila berfungsi sebagai fondasi dalam filosofi penyelesaian sengketa tanah. Selain itu, Pancasila juga merupakan landasan dari filsafat NKRI, yang tercermin didalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, khususnya di alinea keempat. Pancasila juga berperan sebagai prinsip dasar dalam hukum Agraria, khususnya dalam proses penyusunan hukum pertanahan. Oleh karena itu, Pancasila seharusnya menjadi panduan utama dalam merancang hukum agrarian tersebut.<sup>13</sup>
- b. Undang-Undang Dasar 1945 adalah dasar konstitusional yang memberikan wewenang teruntut pemerintah guna mengoperasikan pelestarian sumber daya pertanahan sebagai salah satu komponen sumber daya agraria. Dalam rangka menjalankan ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, diterbitkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) yang memberikan pemerintah kewenangan berdasarkan konsep yang dikuasai oleh negara. Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, baik secara langsung maupun tidak langsung, memberikan landasan hukum kepada pemerintah untuk mengatur aspek-aspek yang timbul dari hubungan hukum antara individu dan badan hukum dengan tanah serta sumber daya agraria lainnya. Ini juga melibatkan pengaturan resolusi sengketa yang muncul dari hubungan-hubungan hukum tersebut.
- c. UU No. 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) adalah peraturan hukum materiil yang menjadi dasar kepada semua aspek kepemilikan atau kepunyaan dalam hal pertanahan. Agar tercapainya maksud yang tertera dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Pokok Agraria memuat ketentuan-ketentuan materiil yang mengatur objek pertanahan, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria adalah hukum yang mengatur pertanahan di negara ini, yang didasarkan pada adat mengenai pertanahan dengan konsep komunalistik dan religius. Konsep ini memungkinkan kepemilikan yang bersifat individual dengan hak kepemilikan yang bersifat pribadi, sambil tetap mempertimbangkan kebersamaan, yang

---

<sup>12</sup> Sunarno, Pranoto, Beby Ist, "Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda di Kota Yogyakarta" *Jurnal Media of Law and Sharia* 1, No. 3 (2020) 181-182.

<sup>13</sup> Palele, Sekati Lenda, "Penyelesaian Sengketa Tanah di Pengadilan Menurut UUPA No.5 Tahun 1960." *Jurnal Lex Privatum* VII, No. 2 (2019) 173-174.

sudah tertera di dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai fungsi sosial.

- d. Kedudukan Badan Pertanahan Negara (BPN) sebagai satusatunya lembaga atau institusi yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanah dalam mengelola bidang pertanahan diakui secara normatif melalui Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 85 Tahun 2012 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan tugas Pemerintah di bidang Pertanahan secara Nasional, Regional, dan Sektoral. Sebagai Badan tunggal yang mengurus mengenai masalah Pertanahan di Indonesia, Badan Pertanahan Nasional juga memiliki Fungsi sebagaimana dalam Pasal 3 huruf (n) Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa, "Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan". Namun, dalam penyelesaian Sengketa dalam bidang Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) bukan satusatunya cara yang dapat ditempuh. Dewasa ini banyak para pihak yang bersengketa juga memilih jalur pengadilan sebagai sarana terakhir dalam menyelesaikan sengketa Pertanahan serta adanya terobosan yang dilakukan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) yaitu dengan membentuk Komisi Penyelesaian Konflik Agraria (KPKA).<sup>14</sup>

#### 4. Kesimpulan

Terjadinya sertifikat ganda ini dikarenakan kesalahan dari sudut pandang pemerintah dalam konteks ini adalah Badan Pemerintah Nasional, atas peraturan yang tumpang tindih dan minimnya basis data pertanahan membuat terbentuknya sertifikat ganda lebih besar. Tidak lain juga kesalahan dari pihak pemilik tanah yang kurang memperhatikan dan memanfaatkan lahan tanah dengan sangat baik maka sebab itu diterbitkan lagi sertifikat baru. Untuk mencegah masalah sertifikat ganda hak atas tanah, perlu memperhatikan faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda. Faktor-faktor ini wajib diperbaiki, khususnya dalam proses pendataan tanah. Sebelum proses pendataan dimulai, perlu dilakukan pengecekan pada denah pendaftaran lahan untuk memastikan apakah tanah tersebut sudah terdata (bersertifikat) atau belum di BPN. Badan Pertanahan Nasional memiliki wewenang administratif dalam menangani masalah sertifikat ganda, yang mencakup pencabutan atau pembatalan sertifikat yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sendiri. BPN selalu berupaya memberikan jalan keluar dalam penyelesaian konflik pertanahan sesuai dengan Undang-undang yang berlaku dengan mempertimbangkan prinsip keadilan dan penghormatan terhadap hak serta kewajiban semua pihak. Proses-proses resolusi konflik pertanahan akibat sertifikat ganda melibatkan beberapa metode, termasuk penyelesaian di luar pengadilan (non-litigasi), penyelesaian memakai musyawarah, mediasi, dan penyelesaian melalui pengadilan. Selain itu, untuk mencegah ketidaktahuan masyarakat tentang status tanah, BPN dapat mempertimbangkan untuk

---

<sup>14</sup> Adare, Natasya Fryly, "Kajian Yuridis Alih Status Hak Atas Tanah yang Dijadikan Objek Pariwisata Menurut Undang-Undang Pokok Agraria." *Jurnal Lex Privatum* VI, No. 12 (2023).

menyediakan pusat informasi data yang dapat diakses oleh masyarakat yang ingin membeli atau mendaftarkan tanah. BPN juga perlu lebih cermat dalam memverifikasi data yang diajukan oleh pemohon selama proses pendaftaran tanah. Sebagai langkah proaktif, BPN bisa mempertimbangkan pembentukan lembaga peradilan khusus yang menangani kasus agraria, sehingga masyarakat memiliki jalur yang jelas untuk mengadakan masalah pertanahan. Badan Arbitrase Agraria juga bisa menjadi alternatif dalam menangani masalah pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Adrian Sutedi. (2014), *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 11.  
Marzuki, P. M. (2016), *tentang pendaftaran tanah*, In Penelitian Hukum. Prenadamedia Group.  
Sutedi, A. (2014), *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.  
Urip Sansoto, S. H., (2015), *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media.  
Urip Sansoto, S. H., (2015), *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenada Media.

### Jurnal:

- Adare, Natasya Fryly, "Kajian Yuridis Alih Status Hak Atas Tanah yang Dijadikan Objek Pariwisata Menurut Undang-Undang Pokok Agraria." *Jurnal Lex Privatum VI*, No. 12 (2023)  
Asmawati, "Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan." *Jurnal Ilmu Hukum*, (2014) 57.  
Aulia & Udiana, Anissa & I Made. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sah Hak Atas Tanah Dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah." *Jurnal Kertha Semaya 5*, No. 2 (2017) 3.  
Bokko, Sharon Vanda. "Penyelesaian Sengketa Terkait Dengan Sertifikat Ganda Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960." *Jurnal Lex Privatum 9*, No. 11 (2022)  
Ch. Eman, Angga. B. "Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional." *Jurnal Lex et Societatis 5*, No. 6 (2013) 37.  
Dewandaru, Prasetyo Aryo, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional." *Jurnal Notarius 13*, No. 1 (2020) 165.  
Febriella & Djajaputera, Clara Regina & Gunawan. "Analisis Keabsahan Pemegang Sertipikat Tanah Dengan Adanya Sengketa Sertipikat Ganda (Contoh kasus: sertipikat ganda dengan nomor perkara 321/PDT.G/2018/PNSMG)." *Jurnal Hukum Adigama 4*, No. 2 (2021) 4255-4256.  
Karazy, Dimas Rezza Haman. "Analisis hukum tanggung jawab badan pertanahan nasional terhadap penyelesaian sengketa batas tanah berdasarkan peraturan menteri agraria dan tata ruang nomor 21 tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan". *Jurnal Diss. Universitas Komputer Indonesia*. (2022) 41-43.  
Mulyadi, Satino, and Satino Satino. "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda." *Jurnal Yuridis 6*, No. 1 (2019) 147-173.  
Palele, Sekati Lenda, "Penyelesaian Sengketa Tanah di Pengadilan Menurut UUPA No.5 Tahun 1960." *Jurnal Lex Privatum VII*, No. 2 (2019) 173-174.

- Putri Sraya L. S, Prasanthi Sigit, & Koeswarni, Adhinda, Antarin, & Emy "Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Berdasarkan Hukum Pendaftaran Tanah." *Jurnal Ilmiah Indonesia* 6, No. 2 (2021) 1553.
- Rato, Fahamsyah, Masithoh, Dewi, Dominikus, & Ermanto. "Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Sebagai dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing di Indonesia." *Jurnal Syntax Transformasion* 2, No. 7 (2021) 937-948
- Sunarno, Pranoto, Beby Ist, "Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda di Kota Yogyakarta" *Jurnal Media of Law and Sharia* 1, No. 3 (2020) 181-182.
- Syah, Mudakir Iskandar., "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 4, No. 2 (2018) 50-52.
- Vahlevi, Kunarso, Akbar Rizal, "Kajian Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Tanah Atas Terbitnya Sertifikat Ganda." *Journal of Police and Law Enforcement* 1, No.1 (2023) 18.

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Presiden No. 85 Tahun 2012 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan Presiden No. 26 tahun 1988 yang mengatur tentang Instansi Pertanahan.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan