



Rekonstruksi Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak atas Tanah dalam Kasus Sertifikat Ganda: Analisis Normatif atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/PDT/2021

Trisna Garjedi

Universitas Mataram, Nusa Tenggara Barat, Indonesia

Article Info	ABSTRACT
Article history Received : March 9, 2026 Accepted : March 24, 2026 Published : April 30, 2026	This study aims to examine the legal consequences of overlapping land certificates under the Basic Agrarian Law (Undang-Undang Pokok Agraria [UUPA]) and to analyze the legal protection reflected in Supreme Court Decision No. 309 PK/PDT/2021. This research employs a normative legal method using conceptual, statutory, and case approaches. Data were collected through an extensive literature review of legislation, judicial decisions, legal doctrines, and relevant scholarly publications. The findings reveal that overlapping land certificates give rise to significant legal consequences, including ownership disputes requiring judicial settlement, the cancellation of invalid land certificates, and legal protection for good-faith purchasers who acquire land without knowledge of existing defects in title. The UUPA provides the principal legal framework for resolving such disputes by offering both preventive and repressive legal protection. Preventive protection focuses on ensuring legal certainty through proper land registration procedures and dispute prevention mechanisms, while repressive protection guarantees the enforcement of legal rights through judicial proceedings and the annulment of unlawfully issued certificates. Furthermore, Supreme Court Decision No. 309 PK/PDT/2021 reinforces these principles by affirming that any transfer of land rights must be suspended until the ownership dispute has been conclusively resolved, thereby safeguarding legal certainty, protecting legitimate rights, and promoting fairness in Indonesia's land administration system.
Keywords dual certificates, legal certainty, legal protection, UUPA, land disputes.	
Corresponding Author Trisna Garjedi Universitas Mataram, Indonesia *E-mail: kampusgarjedi@gmail.com	
Phone*: +62...	
	This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.

Copyright (c) 2026 Trisna Garjedi

How to Cite:

Garjedi, T. (2026). Rekonstruksi Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak atas Tanah dalam Kasus Sertifikat Ganda: Analisis Normatif atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/PDT/2021. *Journal of Islamic Law and Legal Studies*, 1(1), 20-28 <https://doi.org/10.70115/jiils.v1i1.427>

PENDAHULUAN

Tanah memiliki hubungan yang sangat dekat dengan kehidupan sehari-hari manusia serta merupakan kebutuhan dasar bagi kehidupan manusia. Mengingat betapa pentingnya peran tanah dalam kehidupan, manusia senantiasa berupaya untuk memiliki dan menguasai tanah (Siahaan, 2003). Signifikansi tanah bagi manusia, baik sebagai individu maupun bagi negara sebagai organisasi masyarakat tertinggi, diatur dengan jelas dalam konstitusi, sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) yang menyatakan bahwa:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Mengingat betapa pentingnya tanah serta hak-hak yang terkait dengan tanah dalam kehidupan masyarakat, maka untuk memastikan status hukum suatu bidang tanah, diperlukan adanya landasan hukum yang dapat memberikan rasa aman dan nyaman bagi masyarakat yang memiliki hak atas tanah. Dengan demikian, sejalan dengan amanat konstitusi sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (4) UUD 1945 bahwa:

“Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.”

Oleh karena itu, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) diterbitkan, bersama dengan Peraturan Pemerintah (selanjutnya disebut PP) No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah sebagai aturan pelaksanaannya. Tujuan dari penerbitan UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia, yang pada saat itu masih menerapkan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian lainnya berdasarkan hukum adat, yang memiliki tujuan dan kepentingan dari pemerintah kolonial pada masa itu. Salah satu jenis hak yang dapat dikenakan pada tanah dan diatur dalam UUPA adalah Hak Milik. Definisi hak milik, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa “hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

Kemudian dijelaskan lebih lanjut dalam ayat (2) bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Untuk dapat memperoleh hak atas tanah, maka perlu dilakukan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur secara khusus dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997. Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Dengan demikian, pendaftaran tanah penting dilakukan oleh pemegang hak untuk mendapatkan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya atas bidang-bidang tanah yang dimilikinya. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtkadaster*, yang berarti hanya untuk kepentingan pendaftaran tanah semata dan hanya mempermasalahkan haknya serta siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan (Yamin Lubis & Rahim

Lubis, 2012).

Ketentuan tersebut tidak mengurangi prinsip pemberian perlindungan yang seimbang, terutama bagi mereka yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik, serta diperkuat dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya. Selain itu, dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, juga bertujuan untuk menciptakan suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah, sehingga pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, dapat melakukan perbuatan hukum terkait bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang telah didaftarkan. Hal ini sejalan dengan tujuan utama pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA.

Sebagai implementasi dari ketentuan Pasal 19 UUPA, dikeluarkanlah peraturan pemerintah di bidang pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan pemerintah tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KaBPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997, 1997).

Sertifikat berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah dan menjamin kepastian hukum bagi pemilikinya. Sertifikat ini berperan sebagai alat pembuktian yang kuat terkait data fisik dan yuridis yang terdapat di dalamnya. Data fisik mencakup informasi tentang lokasi, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan yang terdaftar. Di samping itu, data yuridis juga memuat informasi mengenai pemegang hak atas tanah, pihak-pihak terkait, dan pembebanannya.

“Selama data tersebut sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, maka data tersebut dikatakan sebagai data yang benar selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenaran data tersebut dan tidak perlu ditambah dengan bukti tambahan lainnya. Oleh karena itu, bagi pemegang hak atas tanah yang telah memiliki sertifikat hak atas tanahnya, maka akan mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.” (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 1997).

Meskipun demikian, dalam praktik sehari-hari, kepastian hukum yang tercantum dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah sering kali tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat. Hal ini disebabkan oleh sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem pendaftaran negatif dengan kecenderungan positif, yang berarti bahwa sertifikat tidak berfungsi sebagai alat bukti yang absolut sehingga tidak dapat diperdebatkan, melainkan sertifikat tersebut adalah alat bukti yang kuat. Oleh karena itu, tidak menutup kemungkinan terjadi klaim tuntutan dari pihak lain terhadap tanah yang telah bersertifikat, sehingga sertifikat hak tersebut menjadi ganda dan bisa menimbulkan terjadinya sengketa.

Adanya sertifikat ganda merupakan salah satu isu yang muncul dalam proses pendaftaran tanah, yang sering disebut sebagai tumpang tindih terkait hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Hal ini dapat terjadi ketika satu bidang tanah memiliki lebih dari satu sertifikat hak atas tanah. Tentu saja, sertifikat ganda ini dapat menyebabkan sengketa keperdataan karena merugikan hak-hak para pihak.

Salah satu contoh kasus sengketa sertifikat ganda dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/PDT/2021. Sengketa ini bermula dari tindakan Bapak Biantoro Sudargo yang secara diam-diam mengajukan permohonan pembuatan sertifikat untuk sebidang tanah yang merupakan milik Penggugat, diduga dengan memberikan

keterangan palsu dan/atau keadaan palsu kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banjarbaru. Mengetahui hal ini, Bapak Harry Jansjah Limantara, yang selanjutnya disebut Penggugat, sebagai pemilik sah hak atas tanah tersebut, segera memberikan somasi. Karena tidak mendapatkan tanggapan yang memuaskan, Penggugat kemudian mengajukan gugatan terhadap Bapak Biantoro Sudargo di Pengadilan Negeri Banjarbaru.

Sebagaimana yang tercantum dalam pertimbangan hakim, Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 4.593 m² (empat ribu lima ratus sembilan puluh tiga meter persegi) yang terletak di Jalan jurusan Pelaihari, Km 21 RT 08 RW 04 Kelurahan Landasan Ulin Selatan, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan. Pada putusan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Banjarbaru, Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan. Selanjutnya, pada tingkat banding, sebagaimana tercantum dalam Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.BJM, Majelis Hakim menerima banding dari pihak pembanding yang sebelumnya adalah Penggugat dan membatalkan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Bjb. Proses perkara kemudian berlanjut hingga tahap kasasi dan peninjauan kembali. Namun, dalam putusannya, Majelis Hakim menguatkan putusan tingkat banding dan menolak permohonan kasasi serta peninjauan kembali.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis akan meneliti: bagaimana akibat hukum dari timbulnya sertifikat tanah ganda dikaitkan dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang bersengketa akibat adanya sertifikat tanah ganda dalam Putusan Nomor 309 PK/PDT/2021?

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (normative legal research), yaitu penelitian yang berorientasi pada kajian terhadap norma, asas, doktrin, dan kaidah hukum yang berlaku sebagai dasar dalam menjawab permasalahan hukum yang diteliti. Penelitian hukum normatif memandang hukum sebagai seperangkat norma yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan (law in books), putusan pengadilan, maupun doktrin yang berkembang dalam literatur hukum. Fokus utama penelitian ini adalah menganalisis konsistensi, sinkronisasi, dan penerapan norma hukum terhadap isu yang dikaji melalui penelaahan berbagai sumber hukum primer, sekunder, dan tersier. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mengidentifikasi ketentuan hukum yang berlaku, tetapi juga memberikan argumentasi yuridis mengenai relevansi dan implementasi norma tersebut dalam menyelesaikan persoalan hukum yang menjadi objek penelitian (Amiruddin & Asikin, 2014).

Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji berbagai konsep, teori, asas, serta doktrin hukum yang berkembang dalam literatur ilmiah dan menjadi landasan dalam menganalisis isu hukum yang diteliti. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang memiliki keterkaitan langsung dengan objek penelitian guna mengetahui kesesuaian, hierarki, serta substansi norma hukum yang berlaku. Sementara itu, pendekatan kasus dimanfaatkan untuk menganalisis putusan pengadilan yang relevan dengan fokus penelitian, khususnya dengan mengidentifikasi *ratio decidendi*, pertimbangan hukum hakim, serta implikasi yuridis dari putusan tersebut terhadap perkembangan praktik penegakan hukum (Marzuki, 2005).

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta instrumen hukum lain yang memiliki

kekuatan mengikat. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku ilmiah, artikel jurnal, hasil penelitian, serta pendapat para ahli yang membahas isu hukum terkait. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber referensi lainnya yang berfungsi memberikan penjelasan terhadap istilah maupun konsep hukum tertentu. Seluruh bahan hukum tersebut dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan dianalisis menggunakan metode analisis hukum secara kualitatif dengan teknik interpretasi sistematis, gramatikal, dan konseptual. Analisis dilakukan secara deskriptif-analitis untuk menghasilkan argumentasi hukum yang komprehensif, logis, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik dalam menjawab rumusan masalah penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Sertifikat Tanah Ganda Dikaitkan dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Kepemilikan hak atas tanah merupakan hal yang mutlak dan diperlukan. Oleh karena itu, negara mengakui hak atas tanah bagi pemilik atau pemegang hak atas tanah melalui adanya sertifikat yang diperoleh melalui proses pendaftaran hak. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, "sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".

Pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem pendaftaran negatif yang bertendensi positif, yang artinya bahwa sertifikat bukan merupakan alat bukti yang mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat, melainkan sertifikat tersebut adalah bukti yang kuat. Selama sertifikat yang telah didaftarkan belum dibuktikan sebaliknya, maka baik data fisik maupun data yuridis yang ada dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan.

Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah oleh Kantor Pertanahan merupakan perbuatan hukum di bidang Tata Usaha Negara. Terbitnya sertifikat tersebut tentunya melalui berbagai proses dan tahapan sesuai yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbaharui dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Apabila dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah terdapat maladministrasi atau kesalahan yang mengakibatkan terbitnya sertifikat hak atas tanah yang ganda atau tumpang tindih pada objek tanah yang sama, maka penyelesaian sengketa harus dilakukan melalui mekanisme hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sertifikat ganda dapat muncul akibat kelalaian atau ketidaktepatan dalam proses pendaftaran tanah, yang berawal dari data yang tidak valid yang disampaikan oleh pemohon, namun tetap dapat diterima sehingga menghasilkan sertifikat kedua (ganda) dan seterusnya (Iskandar Syah, 2014).

Terjadinya sertifikat ganda dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut (Rika S.P et al., 2023):

- a. peta pendaftaran yang belum terbentuk atau tidak lengkap;
- b. faktor manusia, yaitu terjadinya kesalahan (*human error*), ketidakhati-hatian, serta ketidaktepatan dalam pengurusan pendaftaran sertifikat oleh pegawai pada Kantor Badan Pertanahan yang menerbitkan sertifikat;
- c. adanya itikad yang tidak baik dari pemohon, berupa kesengajaan menunjukkan batas tanah yang bukan merupakan haknya untuk mendapat keuntungan pribadi;
- d. adanya pemekaran wilayah sehingga terjadi perubahan batas-batas wilayah;
- e. adanya administrasi yang tidak benar di desa/kelurahan; dan
- f. adanya perubahan tata ruang oleh pemerintah kabupaten.

Apabila ditinjau berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), adapun akibat hukum yang timbul dari adanya sertifikat ganda di antaranya:

1. Ketidakpastian hukum atas sertifikat

Pasal 19 ayat (1) UUPA telah mengatur bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

2. Terjadinya sengketa hak atas tanah

Sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah, dalam hal ini sengketa sertifikat ganda, penyelesaiannya tetap diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah terlebih dahulu antara para pihak yang bersangkutan.

3. Pembatalan atau pencabutan sertifikat berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berkekuatan hukum tetap

Pasal 52 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa:

“Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan, dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan salinan surat keputusan pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut.”

4. Hilangnya hak-hak atas tanah

Dijelaskan dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA bahwa tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita, mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Sehingga, dengan adanya sertifikat ganda, kepastian hukum terkait hak-hak tersebut menjadi diragukan dan tidak dapat dinikmati sepenuhnya oleh pemegang hak hingga adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap mengenai status hak atas tanah tersebut.

5. Status hak atas tanah ditangguhkan hingga sengketa selesai

Pembukuan hak atas tanah yang disengketakan menjadi hapus atau ditunda status haknya berdasarkan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis, maka penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus. Penangguhan tersebut dilaksanakan hingga adanya keputusan oleh pengadilan mengenai status hukum tanah yang disengketakan.

B. Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah yang Bersengketa Akibat Adanya Sertifikat Tanah Ganda dalam Putusan Nomor 309 PK/PDT/2021

Konstitusi, sebagaimana dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”

Perlindungan hukum yang dimaksud di sini adalah perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Perlindungan ini didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di negara tersebut dengan tujuan untuk mencegah terjadinya perbuatan kesewenang-wenangan. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa hukum berfungsi sebagai perlindungan terhadap kepentingan manusia (Panjaitan, 2021).

Berdasarkan penjelasan di atas, maka perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam sengketa sertifikat ganda dalam Putusan Nomor 309 PK/PDT/2021 dapat diuraikan sebagai berikut.

1. Perlindungan hukum preventif

Diperlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas, serta dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya. Saat ini, sistem pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem pendaftaran negatif yang bertendensi positif. Artinya, dalam proses pendaftaran tanah, pemerintah tidak bertanggung jawab atas data dan informasi yang terdapat dalam sertifikat hak atas tanah. Namun, untuk menjamin kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah tersebut, Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, dan Pasal 38 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa pemerintah memberikan sertifikat hak atas tanah kepada pemiliknya, yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selanjutnya, jika terdapat kesalahan atau kekhilafan dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, maka hal tersebut dapat diselesaikan melalui mekanisme hukum untuk memperbaiki akibat hukum yang ditimbulkannya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa:

“Penyelesaian secara damai dapat terjadi di luar maupun di dalam pengadilan. Apabila dalam waktu yang ditentukan pihak yang keberatan atas data fisik maupun data yuridis yang akan dibukukan tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai hal yang disengketakan itu, keberatannya dianggap tidak beralasan dan catatan mengenai adanya keberatan itu dihapus. Apabila dalam waktu yang ditentukan keberatan tersebut diajukan ke pengadilan, catatan itu dihapus setelah ada penyelesaian secara damai atau putusan pengadilan mengenai sengketa tersebut.”

Selain itu, pemegang hak asli yang dirugikan atas timbulnya sertifikat ganda berhak diberikan kompensasi atau ganti kerugian.

2. Perlindungan hukum represif

Ketika terjadi perselisihan mengenai kepemilikan sertifikat hak atas tanah ganda, BPN memiliki tanggung jawab untuk memfasilitasi pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tersebut agar dapat melakukan mediasi dan negosiasi demi mencapai solusi serta penyelesaian atas permasalahan yang ada dengan cara yang damai dan kekeluargaan (Satino, 2019). Penyelesaian sengketa dan konflik terkait pertanahan dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu (Mintaraningrum, 2015):

- a. penyelesaian melalui jalur hukum/pengadilan, yang meliputi: (1) para pihak harus mengajukan gugatan ke pengadilan; dan (2) diselenggarakannya tertib administrasi di bidang pertanahan; serta
- b. penyelesaian melalui proses pelaksanaan mediasi.

Pada umumnya, sengketa pertanahan, dalam hal ini sertifikat ganda, diselesaikan melalui tiga cara, yaitu (Syarief, 2012):

- 1) penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah yang dilakukan di luar pengadilan, dengan atau tanpa mediator, baik dari pihak Kepala Desa/Lurah, ketua adat, maupun Badan Pertanahan Nasional;
- 2) penyelesaian melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa berupa kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak; serta
- 3) penyelesaian sengketa melalui badan peradilan.

Apabila upaya musyawarah tidak menghasilkan kesepakatan, maka penyelesaian sengketa ditempuh melalui pengadilan. Sebagaimana diterangkan dalam Penjelasan atas Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa:

“Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, dipersilakan yang bersangkutan menyelesaikannya melalui pengadilan.”

Hingga adanya keputusan yang memiliki kekuatan hukum tetap, Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan sertifikat dilarang untuk melakukan mutasi terhadap tanah yang bersangkutan. Hal ini bertujuan untuk menghindari munculnya masalah yang dapat menyebabkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa. Selanjutnya, apabila telah ada putusan pengadilan yang menetapkan status hukum sertifikat tanah ganda yang sedang disengketakan, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, melalui Kepala Kantor Wilayah BPN provinsi yang bersangkutan, akan mengajukan permohonan untuk membatalkan sertifikat ganda tersebut. Ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 54 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 mengenai Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Selain itu, Pasal 80 ayat (1) menetapkan bahwa keputusan untuk melakukan tindakan hukum terkait pertanahan, yang mencakup penerbitan, peralihan, dan pembatalan sertifikat hak atas tanah, pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah serta daftar umum lainnya, serta tindakan hukum lainnya untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, merupakan tindakan hukum yang harus dilaksanakan oleh pejabat BPN yang berwenang.

PENUTUP

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), terdapat sejumlah akibat hukum yang muncul akibat adanya sertifikat tanah ganda. Akibat tersebut berupa ketidakpastian hukum yang disebabkan oleh ketidaksesuaian dengan ketentuan Pasal 19, Pasal 23 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang pada akhirnya menimbulkan sengketa yang harus diselesaikan melalui proses pengadilan. Akibat hukum lainnya meliputi pembatalan atau perbaikan sertifikat yang tidak sah, perlindungan bagi pihak yang bertindak dengan itikad baik, serta pemulihan status hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan. Dengan demikian, UUPA memberikan landasan hukum untuk menangani permasalahan sertifikat tanah ganda dengan memastikan bahwa setiap hak atas tanah yang sah dan terdaftar memiliki kekuatan hukum yang dapat diandalkan, dan apabila terjadi kesalahan, perbaikan serta pembatalan dapat dilakukan melalui jalur hukum yang sesuai.

Adapun perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam sengketa sertifikat ganda sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 309 PK/PDT/2021 terdiri dari dua jenis, yaitu perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif meliputi keandalan proses pendaftaran tanah, perlindungan bagi pihak yang bertindak dengan itikad baik, serta pemberian kepastian hukum melalui proses pengadilan yang adil; dalam hal ini Mahkamah Kasasi menekankan pentingnya pencegahan sengketa dengan memastikan bahwa pengalihan hak atas tanah yang sedang disengketakan tidak dilakukan sebelum sengketa tersebut diselesaikan. Sementara itu, perlindungan represif berfokus pada penegakan hak dan pemulihan kepemilikan tanah melalui pengadilan yang adil, mencakup pembatalan atau pembetulan sertifikat yang tidak sah, putusan pengadilan yang mengikat, penghentian sementara pengalihan hak atas tanah yang disengketakan, serta pemulihan kerugian bagi pihak yang dirugikan. Dengan adanya putusan yang mengikat, kepastian hukum tercipta dan pemilik tanah yang sah memperoleh perlindungan hukum untuk mencegah kerugian lebih

lanjut akibat adanya sertifikat tanah ganda.

REFERENSI

- Amiruddin, & Asikin, Z. (2014). *Pengantar metode penelitian hukum* (Ed. 8). Rajawali Pers.
- Iskandar Syah, M. (2014). Sertifikat tanah ganda akibat lemahnya basis data pertanahan. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 4(2), 44–56.
- Mahmud Marzuki, P. (2005). *Penelitian hukum* (Ed. 7). Kencana Prenada Media Group.
- Mintaraningrum, Y. (2015). Aspek kepastian hukum dalam penerbitan sertifikat hak tanah. *Jurnal Repertorium*, 2(2).
- Panjaitan, H. (2021). *Hukum perlindungan konsumen: Reposisi dan penguatan kelembagaan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam memberikan perlindungan dan menjamin keseimbangan dengan pelaku usaha*. Jala Permata Aksara.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (1997).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (1997).
- Rika S.P, B., Rodliyah, & Munandar, A. (2023). Akibat hukum atas terbitnya sertifikat tumpang tindih (*overlapping*) dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (studi kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat). *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 4(1), 95–115.
- Satino. (2019). Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah bersertifikat ganda. *Jurnal Yuridis*, 6(1), 147–173.
- Siahaan, M. P. (2003). *Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan*. Raja Grafindo Persada.
- Syarief, E. (2012). *Menuntaskan sengketa tanah melalui pengadilan khusus pertanahan* (Cet. 1). Gramedia.
- Yamin Lubis, M., & Rahim Lubis, A. (2012). *Hukum pendaftaran tanah* (Ed. 3). Mandar Maju.