

ANALISIS TERJADINYA SERTIFIKAT GANDA ANTARA NOMOR: 19/DLW/I/2010 DAN NOMOR: 012/DLW/III/2024 DI KABUPATEN KONAWE SELATAN

Bintang¹, Rudy Iskandar Ichlas², Fahmi Jambak³

^{1,2,3}Universitas Muhammadiyah Kendari

lilisbintang700@gmail.com¹, rudyfhmk@gmail.com², fachmijambakr68@gmail.com³

Abstrak

Fenomena sertifikat ganda yang terjadi antara Nomor 19/DLW/I/2010 dan Nomor 012/DLW/III/2024 di Kabupaten Konawe Selatan menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik pertanahan yang merugikan para pihak. Permasalahan ini disebabkan oleh adanya tumpang tindih bidang tanah, adanya kekeliruan ditingkat administrasi dan minimnya pengawasan selama pendaftaran hak atas tanah serta kurangnya pengawasan dalam proses pendaftaran hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan cara mengkaji maupun menganalisis peraturan perundangan yang ada sebagai bahan utama penelitian terkait pendaftaran tanah maupun sertifikat hak milik serta kajian pustaka yang relevan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwasanya sertifikat ganda bukan hanya masalah legal formal, namun juga berdampak pada luasnya aspek sosial maupun ekonomi masyarakat. Oleh sebab itu, diperlukannya peningkatan kepada sistem pendaftaran tanah, pengawasan, serta penegakan hukum yang efektif untuk guna memberikan perlindungan maupun kepastian hukum pada pemegang hak atas tanah.

Kata Kunci: Sertifikat Ganda, Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah, Hak Milik, Perlindungan Hukum.

Abstract

The phenomena of dual certificates between number 19/DLW/I/2010 and number 012/DLW/III/2024 in south and land conflicts that are detrimental to all parties. This problem is caused by overlapping land plots, errors at the administrative level, and minimal supervision during land rights registration, as well as a lack of oversight in the land rights registration process. This study uses a normative juridical method by reviewing and analyzing applicable laws and regulations as the main research material related to land registration and ownership certificates, as well as a review of relevant literature. The results of this study indicate that dual certificates are not only a formal legal problem, but also have a broad impact on the social and economic aspects of society. Therefore, improvements to the land registration system, supervision, and effective law enforcement are needed to ensure legal certainty and protection for land rights holders.

Keywords: Dual Certificates, Legal Certainty, Land Registration, Property Rights, Legal Protection.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia setiap individu berusaha menguasai tanah dengan sebaik mungkin agar guna meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat, disisi lain manusia juga berusaha mempertahankan penguasaannya agar tidak diambil oleh pihak lain, karena hak atas tanah sangat penting maka untuk memperoleh hak-hak tersebut di perlukan prosedur dan mekanisme yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, proses pendaftaran hak atas tanah. Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah adalah sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) maupun Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah yang menjadi regulasi pelaksanaannya.¹

Serifikat ganda sebagai kondisi yang dimana lebih dari satu sertifikat hak milik yang di terbitkan oleh badan pertanahan nasional (BPN) bagi bidang tanah yang sama dengan nomor sertifikat hak milik (SHM) dan batas-batas yang identik, sehingga menimbulkan tumpang tindih kepemilikan. Tumpang tindih ini dapat melibatkan seluruh bidang tanah atau hanya sebagian saja jika tumpang tindih terjadi secara keseluruhan, maka satu dari beberapa sertifikat harus dibatalkan melalui proses hukum. Akan tetapi, jika hal tersebut hanya sebagian maka solusi yang biasa ditempuh adalah pelepasan hak pada bagian yang bersengketa, akibat dari keberadaan sertifikat ganda ini adalah terjadinya konflik perdata antara pemegang sertifikat yang masing-masing berusaha membuktikan haknya secara hukum untuk mendapatkan kepastian atas kepemilikan tanah tersebut²

Pendaftaran tanah diIndonesia dasarnya,tujuan utama dari kegiatan untuk memberikan kepastian hukum dan menjaga ketertiban dalam pelaksanaan hukum, Diharapkan dapat mencegah terjadinya sengketa tanah, Namun nyatanya, hingga saat ini masih banyak di temui permasalahan di bidang pertanahan, Salah satunya adalah terbitnya sertifikat ganda di Kabupaten Konawe Selatan pada desa lawisata dimana diketahui terdapat dua sertifikat pada objek tanah yang sama yaitu sertifikat Nomor: 19/DLW/I/2010 dan sertifikat Nomor: 012/DLW/III/2024, pada kasus tersebut sengketa kepemilikan tanah antara sunaya (penggugat) dengan CV Nusantara daya jaya,kumbolan,PT Gerbang Multi dan pihak terkait sebagai penggugat dan turut tergugat. Objek sengketa sebidang tanah dengan seluas 90.000 m2 di desa lawisata, Kecamatan Laonti, Penggugat mengaku sebagai pemilik sah tanah berdasarkan surat keterangan tanah Nomor: 19/DLW/I/2010 dan kuitansi jual beli tanah pada tahun 2010 dari turut terggugat II Hadi, Penggugat mengklaim telah mengolah dan menguasai tanah tersebut sejak tahun 2018 dengan menanam pohon jambu mente dan cengkeh. Pada 2024, penggugat menemukan pohon-pohon sudah dirusak dan lahan yang digunakan untuk aktivitas pertambangan tanpa izin darinya oleh para tergugat fenomena ini tidak hanya memberikan ketidakpastian hukum namun juga sering kali berujung pada konflik yang terjadi baik di ranah perdata maupun pidana, Menurut pasal 3 dalam Peraturan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah,Tujuan utama pendaftaran tanah adalah guna memberikan perlindungan maupun jaminan hukum atas berbagai hak yang melekat pada suatu bidang tanah. pemerintah juga telah mengatur melalui UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA dalam pasal 19 ayat (2) ditegaskan bahwasanya tujuan pendaftaran tanah berfungsi guna menerbitkan surat bukti kepemilikan yang mempunyai kekuatan hukum kuat sebagai alat pembuktian hak atas tanah Sehingga pada prinsipnya satu bidang tanah hanya dapat di terbitkan satu sertifikat hak milik.

¹ arief rahman dian Nuraini, “PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA HAK MILIK ATAS TANAH (Analisis Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Nabire)’ JURNAL,” *Ayan* 15, no. 1 (2024): 1–21. <https://eprints.unram.ac.id/46828/2/Jurnal%20Dian%20%20Nuraini%20D1A019142.pdf>

² Rio Ferry, “Tinjauan Yuridis Mengenai Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Tanah Ganda,” *Jurnal Fakultas Hukum*. 1, no. 2 (2020): 1–20. <https://eprints.ums.ac.id/122156/9/Naspub%20word%20Rio%20update.pdf>

Setifikat ganda terjadi ketika ada lebih dari satu sertifikat yang diterbitkan bagi bidang tanah yang sama. Kondisi tersebut menjadi sebab adanya tumpang tindih secara administratif, baik pada seluruh bidang tanah maupun hanya sebagian saja. Salah satu penyebab utama sertifikat ganda adalah kelalaian dari petugas dalam proses pendaftaran dan pemberian hak atas tanah yang disebabkan oleh kurangnya pengawasan dan pengendalian atas kebijakan yang berlaku, kesalahan ini, baik di sengaja maupun tidak mengakibatkan kegagalan dalam perhitungan luas bidang tanah sehingga terbitnya sertifikat ganda kelalaian petugas tersebut merupakan tindakan melawan hukum oleh pemerintah atau disebut *Onrechmatige Overheidsdaad*³

Sebagaimana uraian di atas, adapun rumusan masalah pada Penelitian ini meliputi:

1. Bagaimana peristiwa terjadinya sertifikat ganda antara Nomor: 19/DLW/I/2010 dan Nomor: 012/DLW/III/2024 di kabupaten konawe selatan?
2. Sertifikat manakah yang seharusnya menjadi dokumen sah bagi tanah obyek sengketa antara sertifikat Nomor: 19/DLW/I/2010 dan Nomor: 012/DLW/III/2024 di kabupaten konawe selatan?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang mana fokusnya pada menganalisis Peraturan Perundangan serta dokumen hukum mengenai kasus sertifikat ganda di Kabupaten Konawe Selatan. Data yang digunakan meliputi data primer berupa dokumen sertifikat tanah Nomor 19/DLW/I/2010 dan Nomor 012/DLW/III/2024 serta Peraturan Perundangan yang memberikan regulasi pendaftaran hak atas tanah. Selain itu, data sekunder diperoleh dari kajian pustaka, seperti buku, jurnal, maupun literatur lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum sertifikat ganda. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode studi kepustakaan serta pengumpulan dokumen resmi yang diperoleh dari instansi terkait dan membandingkan peraturan serta dokumen yang ada guna mengidentifikasi penyebab dan dampak dari terjadinya sertifikat ganda. Melalui metodologi ini, penelitian bertujuan memberikan pemahaman yang mendalam sekaligus rekomendasi dalam upaya meningkatkan sistem pendaftaran tanah dan penegakan hukum di bidang pertanahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peristiwa Terjadinya Sertifikat Ganda

Kasus ini bermula dari sengketa kepemilikan tanah dengan luasnya 90.000 m² di desa lawisata, Kecamatan Laonti, Kabupaten Konawe Selatan, yang awalnya, tanah obyek sengketa yang disengketakan Adalah tanah milik kumbolan (Tergugat) yang telah dikuasai dan diolah sejak tahun 1989, Tergugat memiliki surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah Tahun 2024 serta SKT yang diterbitkan oleh kepala desa lawisata, dan tanah tersebut diolah oleh keluarga kumbolan dan berpindah tangan melalui jual beli lisan kepada HADI (tergugat) kemudian HADI menjual tanah tersebut kepada SUNAYA (penggugat) berdasarkan SKT No: 19/DLW/I/2010 dan kuitansi jual beli pada tahun 2018. Pada tahun 2024 ditemukan bahwasanya pohon-pohon tersebut dirusak dan lahan di gunakan unntuk aktivitas pertambangan oleh para tergugat tanpa izin penggugat, Tergugat dan pihak terkait mengaku bahwasanya tanah tersebut milik kumbolan (Tergugat) sebagaimana surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah No: 012/DLW/III/2024 dan telah dikuasai sejak 1989. Mereka juga membantah kepemilikan penggugat serta menganggap gugatan salah Alamat.

Fenomena sertifikat ganda yang terjadi pada Nomor: 19/DLW/I/2010 dan Nomor: 012/DLW/III/2024 di kabupaten konawe Selatan yang merupakan indikasi kelemahan dalam

³ Musmuliadi, "Jurnal Risalah Kenotariatan," *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4, no. 1 (2023): 358–371.

sistem administrasi pertanahan, berdasarkan analisis data dan dokumen pendaftaran, akibat dari terbitnya dua sertifikat pada bidang tanah yang sama, terjadi tumpang tindih hak yang menimbulkan konflik hukum serta ketidakpastian hukum bagi para pihak sertifikat ganda tidak hanya mengganggu kepastian hukum kepemilikan tanah, namun juga menimbulkan dampak sosial dan ekonomi yang merugikan bagi masyarakat sekitar, sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 serta Pasal 19 Ayat (2) UUPA No. 5 Tahun 1960, pendaftaran tanah bermaksud guna menjamin hukum maupun memberikan perlindungan hukum hak atas tanah, Dimana satu bidang tanah hanya boleh memiliki satu sertifikat hak milik yang sah. Selain itu ketidaksesuaian data administrasi dan teknis termasuk tumpang tindih pengukuran serta kurangnya pengawasan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), ketidakpaduan ini diperparah oleh proses verifikasi yang tidak optimal dan kelemahannya muncul akibat koordinasi antar instansi terkait, kondisi tersebut menyebabkan munculnya konflik kepemilikan yang dapat berdampak negatif terhadap kepastian dan perlindungan hukum kepemilikan tanah.

Sertifikat ganda berpotensi memicu terjadinya kelalaian dari pihak petugas saat melakukan proses pemberian maupun pendaftaran hak atas tanah, kondisi yang umumnya timbul akibat lemahnya mekanisme pengawasan serta pengendalian terhadap kebijakan pertanahan yang sedang diberlakukan. Kelalaian ini menyebabkan kesalahan dalam perhitungan luas bidang tanah menjadi salah satu penyebab munculnya sertifikat ganda. Disamping itu juga, tidak dilakukan pengecekan ulang data di Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan, sehingga memungkinkan adanya klaim tanah yang sama oleh pihak berbeda⁴ dan untuk mengatasi permasalahan adanya sertifikat ganda, memerlukan penguatan pengawasan internal dan pelatihan terhadap petugas pertanahan, serta meningkatkan teknologi seperti pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

Ketika terjadi sertifikat ganda, perlu dilakukan peninjauan terhadap aspek legalitas dari masing-masing sertifikat yang diterbitkan. Menurut peraturan yang berlaku, sertifikat yang lebih dahulu diterbitkan dan memenuhi prosedur yang sah memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan sertifikat yang diterbitkan belakangan tanpa dasar hukum yang jelas. Dalam kasus sengketa kepemilikan, sertifikat yang sah dapat diuji melalui mekanisme administratif di BPN atau melalui gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)⁵.

Sebagaimana UUPA ada berbagai jenis hak atas tanah yang sifatnya primer yakni Hak milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP). Agar berbagai hak tersebut mempunyai kepastian hukum yang jelas, maka wajib didaftarkan terlebih dahulu di kantor BPN sehingga memperoleh akta yang bersifat otentik dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat dan meningkatnya aktivitas terkait tanah seperti jual beli dan sewa, kebutuhan akan Jaminan kepastian dan perlindungan hak bidang agrarian menjadi semakin penting. Oleh sebab itu, pasal 19, UUPA memberikan tanggung jawab bagi pemerintah guna melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Kewajiban pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam UUPA mencakup: 1). Kegiatan pengukuran, pemetaan, maupun pembukuan tanah; 2). Proses pencatatan hak atas tanah beserta peralihannya; serta 3). Penerbitan dokumen pembuktian hak atas tanah yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sah⁶. Dalam hukum

⁴ Kasmudin Harahap, "Suatu Pandangan Yuridis Kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan Dalam Menyelesaikan Sertifikat Ganda," *Jurnal Education and development* 9, no. 2 (2021): 440–445.

⁵ SriSukmaDamayanti R.AyuSutiGulau, NurHandayati, "Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Ganda Dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum," *JurnalCendekiaIlmiah* 4, no. 3 (2025): 2018–2026.

⁶ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," *Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021): 31–40, <http://jurnal.bundamediaigroup.co.id/index.php/sosek>.

perdata, sertifikat tanah diakui sebagai bukti otentik yang paling kuat dalam menetapkan kepemilikan tanah. Namun, dengan munculnya sertifikat ganda, kejelasan dan legitimasi hak kepemilikan menjadi kabur, dan kerap menimbulkan sengketa yang sulit diselesaikan.⁷

Sertifikat Sah Sebagai Dokumen Hukum

Dalam Peraturan perundang-undangan, sertifikat yang sah Adalah sertifikat yang diterbitkan dengan prosedur administratif yang benar dan memenuhi syarat formal serta material sebagaimana UU No. 5 Tahun 1960 maupun PP No. 24 Tahun 1997, Sertifikat yang diterbitkan pertama kali yang memenuhi ketentuan hukum harus menjadi dasar legal kepemilikan tanah.

Sebagaimana fakta yang terungkap, tanah yang di kuasai oleh penggugat sebelumnya di miliki oleh tergugat HADI dan di beli oleh penggugat SUNAYA pada tahun 2018, berdasarkan hal tersebut, sertifikat yang diterbitkan atas nama penggugat sebagai dokumen legal yang mana fungsinya sebagai bukti autentik kepemilikan tanah. Ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwasanya sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat, sepanjang proses penerbitannya dilakukan secara sah, didapatkan dengan itikad baik, serta tanah yang dimaksud dikuasai secara nyata oleh penggugat

Pada dasarnya Sertifikat kepemilikan tanah merupakan dokumen tertulis yang mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti sah kepemilikan tanah, dikarenakan dalam proses publikasinya dengan prosedur administrasi pertanahan yang kompleks memberikan kesempatan cukup lama bagi pihak yang mengkalim hak atas tanah agar menolak data fisik maupun yuridis terkait.⁸ Selain itu, sebagaimana Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sistem publikasi yang diterapkan dalam pendaftaran tanah sebagai sistem publikasi negative, dalam sistem ini sertifikat dianggap sebagai surat bukti hak milik yang kuat. Namun, bukan sebagai bukti hak mutlak sertifikat mampu dianggap sebagai tanda bukti hak yang mutlak jika sesuai sejumlah syarat secara bersamaan yaitu

1. Sertifikat harus berasal melalui prosedur yang sah maupun dicatat atas nama orang perseorangan atau badan hukum yang menjadi pemegang haknya,
2. Perolehan hak atas tanah dilaksanakan dengan niat baik maupun tanpa indikasi pelanggaran,
3. Penguasaan fisik atas tanah terbukti berlangsung secara nyata, serta
4. Sejak tanggal penerbitan sertifikat hingga lima (5) tahun berikutnya, tidak terdapat pihak yang memberikan sampaian keberatan tertulis pada pemegang sertifikat maupun pada Kepala Kantor Pertanahan setempat, maupun tidak pula diajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan ataupun proses penerbitan sertifikat tersebut⁹

Umumnya, didapatkan dua model publikasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Pada sistem publikasi positif, pencantuman identitas seseorang dalam buku tanah secara langsung menetapkan yang bersangkutan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Sistem ini menggunakan pendekatan pendaftaran hak, sehingga informasi yang tercatat dalam buku tanah memiliki kekuatan hukum penuh dan tidak dapat dipertanyakan kembali walaupun kemudian

⁷ Yuniva Kurnia and Fifiana Wisnaeni, "Upaya Badan Pertanahan Nasional Dalam Mencegah Sertifikat Ganda Pada Program PTSL," *Notarius* 18, no. 1 (2025): 174–191, <https://doi.org/10.14710/nts.v17i3.53742>.

⁸ Aurelia Andrapradeshtya Nur, Tia Azzahra, and Sarazatin Ananda Muslih, "Peran Sertifikat Hak Milik Dalam Menjamin Kepastian Hukum Terkait Benda Dalam Hukum Perdata," *Jurnal Multilingual* 4, no. 1 (2024): 117–123, <https://ejournal.penerbitjurnal.com/index.php/multilingual/article/view/818>.

⁹ Yulies Tiena Masriani and Fakultas, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak Yulies," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 539–552.

ditemukan bahwasanya surat tanda bukti atau keterangan didalamnya ternyata tidak benar, jika terjadi kerugian, pihak yang dirugikan akan menerima kompensasi dalam bentuk¹⁰

Sertipikat hak atas tanah sebagai dokumen legal yang diterbitkan otoritas pertanahan, baik lembaga maupun pejabat tata usaha negara, yang berisikan informasi yuridis serta data fisik mengenai suatu bidang tanah. Penerbitan sertipikat ini pada dasarnya ditujukan untuk memastikan adanya perlindungan hukum dan kepastian status kepemilikan bagi individu ataupun badan hukum. Dengan tercatatnya tanah tersebut dalam basis data administrasi pertanahan negara, pemegang hak memperoleh jaminan yuridis jika haknya diakui dan dilindungi oleh negara.¹¹

Sengketa tanah di Indonesia kerap bermula dari perebutan klaim atas suatu bidang tanah oleh beberapa pihak sekaligus. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menegaskan bahwasanya ketimpangan yang tinggi dalam struktur penguasaan tanah sebagai satu dari sekian faktor fundamental yang memicu munculnya konflik pertanahan tersebut.¹² Selain ketimpangan tersebut, penyebab sengketa tanah di Indonesia antara lain adanya dualisme hukum agrarian, perbedaan penafsiran terhadap objek tanah, mafia tanah, data tanah yang kurang akurat dan tidak lengkap.

Pendaftaran Tanah dalam Sistem Hukum Agraria Nasional sebagai proses krusial yang bertujuan memberikan perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah sekaligus melindungi hak-hak pemiliknya melalui pengolahan data dan dokumentasi resmi yang teradministrasi dengan baik oleh. Sejalan pasal 19 huruf b UUPA No. 5 Tahun 1960, Pelaksanaan pendaftaran tanah pada hakikatnya diarahkan guna menata administrasi pertanahan secara tertib sekaligus mengukuhkan jaminan kepastian hukum atas berbagai hak tanah, baik yang dimiliki perorangan maupun korporasi. Dokumen sertifikat yang lahir dari rangkaian proses pendaftaran tersebut diperlakukan sebagai alat bukti yang memiliki daya pembuktian paripurna, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 34 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah¹³ yang mana memberikan hak bagi para pihak yang berkepentingan guna mengakses seluruh informasi fisik maupun yuridis yang termuat dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, hingga buku tanah. Namun demikian, realitas lapangan kerap menunjukkan kondisi sebaliknya, yang mana satu bidang tanah justru terbit dengan lebih dari satu sertifikat atas nama pemilik yang berlainan, sehingga secara gamblang menyalahi prinsip dasar dalam mekanisme pendaftaran tanah

Implikasi Sosial dan Hukum

Terbitnya sertifikat ganda mengakibatkan sejumlah implikasi sosial dan hukum yang signifikansi. secara sosial, ketidakpastian kepemilikan tanah menyebabkan ketegangan dan konflik antar warga yang berebut hak atas bidang tanah yang sama, konflik ini bisa memicu perselisihan antar individu atau sekelompok Masyarakat.

Sertifikat ganda menciptakan ketidakpastian kepemilikan hak atas tanah karena adanya kepemilikan yang sah, sertifikat yang diterbitkan belakangan dapat dibatalkan melalui proses

¹⁰ Rahayu Subekti, Purwono Sungkowo Raharjo, and Hadhika Afghani Imansyah, "Sistem Pendaftaran Tanah Yang Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah," *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 8, no. 2 (2022): 394–405. <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/article/view/51181>

¹¹ Ikrar Cardova, Iman Jauhari, and Muazzin, "KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH SYAR'IAH BANDA ACEH NOMOR 223/PDT.G/2017/MS.BNA)," *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 8, no. 2 (2020): 256–266.

¹² *Ibid*, hlm 544

¹³ Dwight Nusawakan2 Abdul Malik Mufty1 et al., "DALAM SATU OBJEK TANAH DAN BANGUNAN," *law Jurna VI*, no. 1 (2025): 57–70.

pengadilan, khususnya jika sertifikat tersebut diduga diterbitkan dengan cacat hukum atau administrative yang melanggar aturan hukum yang berlaku, Adapun prosedur pembatalan yang dilakukan melalui beberapa mekanisme yaitu:

1. Melalui pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), yang apabila sertifikat tersebut diterbitkan oleh pejabat tata usaha negara dan dinilai tidak sah karena melanggar aturan administrative, kesalahan prosedur, atau adanya manipulasi data pihak yang merasa dirugikan dapat memberikan pengajuan gugatan ke PTUN dengan bukti-bukti yang mendukung klaim mereka
2. Melalui permohonan langsung kepada Menteri ATR/BPN, jika terdapat cacat hukum administrative dalam proses penerbitan, seperti penerbitan sertifikat ganda, tumpang tindih, atau adanya kesalahan data

Dalam ranah hukum, sertifikat ganda melemahkan sistem administrasi pertanahan dan menimbulkan keraguan terhadap integritas serta kredibilitas badan BPN merupakan Lembaga yang mempunyai tanggung jawab penuh dalam pendaftaran serta perlindungan hak atas tanah proses penyelesaian masalah hukum berawal dari pengajuan gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan disusun dengan detail, mencakup identitas para pihak, penjelasan fakta yang jelas, dasar hukum yang dijadikan alasan, serta tuntutan yang diajukan. Setelah gugatan diterima dan didaftarkan oleh pengadilan, para pihak akan diundang untuk mengikuti serangkaian sidang yang mencakup pembacaan gugatan, tanggapan dari tergugat, replik, duplik, dan pembuktian. Pada tahap pembuktian, sertifikat tanah menjadi bukti yang kuat, tetapi hakim masih harus mempertimbangkan bukti lain seperti surat keterangan riwayat tanah, kesaksian saksi, dan dokumen pendukung lainnya.

Faktor sosial juga memainkan peran dalam penyelesaian sengketa. Kesadaran masyarakat yang rendah mengenai hak maupun prosedur hukum, serta keberadaan mafia tanah yang memanfaatkan celah hukum, dan Kurangnya transparansi informasi dari BPN kepada masyarakat mengenai status kepemilikan tanah juga memperburuk situasi ini, menyebabkan masyarakat tidak dapat melakukan verifikasi yang diperlukan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda¹⁴. Oleh karena itu, penting untuk melakukan edukasi hukum kepada masyarakat dan pengawasan ketat terhadap praktik-praktik ilegal agar sistem pertanahan menjadi lebih sehat.¹⁵

Sertifikat ganda dapat menimbulkan sengketa Hak Atas Tanah yang berlarut-larut, menciptakan ketidakpastian hukum, dan membersarkan resiko konflik antar pemegang hak, situasi tersebut sering berujung pada ketegangan sosial, bahkan memicu Tindakan main hakim sendiri atau kekerasan di masyarakat yang merasa dirugikan atau tidak mendapatkan keadilan, konflik ini dapat melemahkan kestabilan sosial. Selain itu, kinerja badan pertanahan nasional (BPN) menjadi dipertanyakan karena dianggap gagal memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang seharusnya dijamin oleh sertifikat tanah.

KESIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwasanya fenomena sertifikat ganda di Kabupaten Konawe Selatan, khususnya antara Nomor 19/DLW/I/2010 dan Nomor 012/DLW/III/2024, disebabkan oleh tumpang tindih bidang tanah, kesalahan administratif, dan kurangnya pengawasan dalam proses pendaftaran tanah. Sertifikat ganda tidak hanya

¹⁴ Sitti Annisa et al., "Analisis Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda Dan Mekanisme Penyelesaiannya," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 9 (2025): 1–15.

¹⁵ Amara Thalia et al., "Analisis Hukum Acara Perdata Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Akibat Tumpang Tindih Sertifikat Di Wilayah Perkotaan," *Al-Zayn-Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 3 (2025): 2063–2072, <https://doi.org/10.61104/alz.v3i3.1522>.

menimbulkan ketidakpastian hukum, namun juga berdampak negatif pada aspek sosial maupun ekonomi masyarakat. Oleh sebab itu, diperlukan upaya perbaikan dalam sistem pendaftaran tanah, pengawasan yang lebih ketat, serta penegakan hukum yang efektif guna menjamin kepastian serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Pendekatan yuridis normatif dan metode penelitian kualitatif berbasis kajian pustaka terbukti efektif untuk menganalisis dan memahami permasalahan ini serta memberikan rekomendasi yang konstruktif.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Malik Mufty¹, Dwight Nusawakan², *Fakultas, Pertanggungjawaban Hukum, Atas Penerbitan, and Sertifikat Ganda. "DALAM SATU OBJEK TANAH DAN BANGUNAN." *law Jurna VI*, no. 1 (2025): 57–70.
- Annisa, Sitti, Ahmad Rustan, Rudi Iskandar Ichlas, and Wahyudi Umar. "Analisis Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda Dan Mekanisme Penyelesaiannya." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 9 (2025): 1–15.
- Cardova, Ikrar, Iman Jauhari, and Muazzin. "KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH SYAR'IAH BANDA ACEH NOMOR 223/PDT.G/2017/MS.BNA)." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 8, no. 2 (2020): 256–266.
- dian Nuraini, arief rahman. "PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA HAK MILIK ATAS TANAH (Analisis Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Nabire)' JURNAL." *Ayan* 15, no. 1 (2024): 1–21.
- Ferry, Rio. "Tinjauan Yuridis Mengenai Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Tanah Ganda." *Jurnal Fakultas Hukum*. 1, no. 2 (2020): 1–20.
- Harahap, Kasmudin. "Suatu Pandangan Yuridis Kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan Dalam Menyelesaikan Sertifikat Ganda." *Jurnal Education and development* 9, no. 2 (2021): 440–445.
- Kurnia, Yuniva, and Fifiana Wisnaeni. "Upaya Badan Pertanahan Nasional Dalam Mencegah Sertifikat Ganda Pada Program PTSL." *Notarius* 18, no. 1 (2025): 174–191. <https://doi.org/10.14710/nts.v17i3.53742>.
- Masriani, Yulies Tiena, and Fakultas. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak Yulies." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 539–552.
- Musmuliadi. "Jurnal Risalah Kenotariatan." *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4, no. 1 (2023): 358–371.
- Nur, Aurelia Andrapradeshtya, Tia Azzahra, and Sarazatin Ananda Muslih. "Peran Sertifikat Hak Milik Dalam Menjamin Kepastian Hukum Terkait Benda Dalam Hukum Perdata." *Jurnal Multilingual* 4, no. 1 (2024): 117–123. <https://ejournal.penerbitjurnal.com/index.php/multilingual/article/view/818>.
- R.AyuSutiGulau,NurHandayati, SriSukmaDamayanti. "Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Ganda Dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum." *JurnalCendekiaIlmiah* 4, no. 3 (2025): 2018–2026.
- Rahayu Subekti, Purwono Sungkowo Raharjo, and Hadhika Afghani Imansyah. "Sistem Pendaftaran Tanah Yang Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 8, no. 2 (2022): 394–405.
- Ramadhani, Rahmat. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah." *Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021): 31–40. <http://jurnal.bundamediaigroup.co.id/index.php/sosek>.

Thalia, Amara, Janggo Bima Bintoro, Gerrald Jovan Esfandiary, Muhammad Rizal Aji Bahtiar, Siti Lailatul Qomariyah, and Farahdinny Siswajanthi. "Analisis Hukum Acara Perdata Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Akibat Tumpang Tindih Sertifikat Di Wilayah Perkotaan." *Al-Zayn-Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 3 (2025): 2063–2072. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i3.1522>.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah