

**TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP
SERTIPIKAT GANDA PADA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK
LENGKAP (SUATU PENELITIAN DI KOTA BANDA ACEH)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat

Untuk Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum



Oleh:

Nama	: Muhammad Farid
NPM	: 2001110147
Program Studi	: Ilmu Hukum
Bagian	: Hukum Tata Negara

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH
2026**

Telah Disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh



Banda Aceh, 03 Agustus 2026
Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Syukriah", is written over the printed name.

Hj. SYUKRIAH, S.H., M.H

Judul Skripsi

**TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP
SERTIPIKAT GANDA PADA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK
LENGKAP (SUATU PENELITIAN DI KOTA BANDA ACEH)**

Oleh

Nama : Muhammad Farid
No. Mahasiswa : 2001110147
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Tata Negara

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji
Pada Tanggal 02 September 2026
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn.
3. Pembimbing/Penguji I : Hj. Syukriah, S.H., M.H
4. Penguji II : Rusnin, S.H., M.H
5. Penguji III : Dr. H. Yusri Z. Abidin, S.H., M.H.

(.....)
(.....)
(.....)
(.....)
(.....)

Banda Aceh, 02 September 2026
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum


Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.

ABSTRAK

**Muhammad Farid
2026**

TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP SERTIPIKAT GANDA PADA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP (SUATU PENELITIAN DI KOTA BANDA ACEH)

**Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Aceh**

(iv.74)., pp, bibl

**Hj. SYUKRIAH, S.H.,
M.H**

Pasal 34 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan, dalam satu bidang tanah pada prinsipnya hanya dapat diterbitkan satu sertipikat hak atas tanah kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Namun, kenyataannya Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) masih ditemukan penerbitan sertipikat ganda yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa pertanahan.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bentuk tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan permasalahan sertipikat ganda, mengidentifikasi faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda, serta menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan akibat penerbitan sertipikat ganda dalam pelaksanaan PTSL di Kota Banda Aceh.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis empiris. Data diperoleh melalui wawancara dengan pejabat Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, pengacara, dan pemohon PTSL, serta didukung oleh penelitian kepustakaan. Data yang diperoleh dianalisis dan disajikan secara deskriptif untuk memberikan gambaran mengenai penyelesaian sertipikat ganda dalam pelaksanaan PTSL.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sertipikat ganda dilakukan melalui penelitian data fisik dan data yuridis, pemeriksaan administrasi, pengukuran dan pemetaan ulang, mediasi, serta pemberian rekomendasi penyelesaian sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda meliputi kesalahan administrasi, ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis, kesalahan pengukuran, lemahnya pengawasan, serta belum optimalnya proses verifikasi dokumen. Akibat hukum yang ditimbulkan berupa ketidakpastian hukum, sengketa pertanahan, pembatalan sertipikat yang mengandung cacat administrasi, kerugian bagi para pihak, serta penyelesaian sengketa melalui mediasi maupun jalur peradilan.

Berdasarkan hasil penelitian, disarankan agar Badan Pertanahan Nasional meningkatkan ketelitian dalam setiap tahapan pendaftaran tanah, memperkuat sistem administrasi dan pengawasan, serta mengoptimalkan verifikasi data fisik dan data yuridis guna mencegah terjadinya sertipikat ganda. Upaya tersebut diharapkan dapat meningkatkan kualitas pelaksanaan PTSL serta mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.

KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur dipanjatkan kepada Allah SWT karena dengan limpahan rahmat dan hidayahnya penulisan skripsi ini dapat diselesaikan. Tidak lupa shalawat dan salam dilimpahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW yang merupakan tauladan dalam kehidupan manusia menuju jalan yang diridhai oleh Allah SWT. Karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi ini yang berjudul **“Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Sertipikat Ganda Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Suatu Penelitian Di Kota Banda Aceh)”** Diajukan dalam rangka untuk memenuhi salah satu persyaratan akademik untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Selesaiannya penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penyelesaian skripsi ini. Secara khusus ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya disampaikan kepada:

1. Ibu Hj. Syukriah S.H., M. H selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dalam memberikan bimbingan sehingga penulisan dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini.
2. Ibu Dr. Mainita, S.H., M.H. Kes selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
3. Dosen dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang

telah memberikan ilmu dan nasihat sehingga proses pekerjaan skripsi dapat terlaksana dengan baik.

4. Teman-teman seperjuangan Angkatan 2020 program studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah banyak membantu selama proses perkuliahan.
5. Ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya penulis sampaikan kepada kedua orang tua tercinta, Ibunda dan Ayahanda, yang telah berjuang tanpa lelah, memberikan kasih sayang, doa, dukungan moral maupun material, serta menjadi sumber kekuatan dan motivasi bagi penulis selama menempuh pendidikan hingga penyusunan skripsi ini. Semoga Allah SWT. senantiasa melimpahkan kesehatan, kebahagiaan, dan keberkahan kepada Ibunda dan Ayahanda atas segala pengorbanan dan kasih sayang yang telah diberikan.
6. Serta ucapan terima kasih kepada semua pihak yang tak mungkin disebutkan satu persatu yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini.

Penulisan skripsi ini telah diupayakan semaksimal mungkin, oleh karena itu, diharapkan kritik dan saran yang membangun guna kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat khususnya dalam hukum Perdata.

Banda Aceh, 17 Juli April 2026

Penulis

Muhammad Farid
Npm: 2001110147

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
A. Latar Belakang dan Permasalahan	1
B. Ruang Lingkup Dan Tujuan Penelitian.....	8
C. Metode Penelitian.....	8
D. Sistematika Penelitian	11
 BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH.....	 13
A. Tanggung Jawab Badan Pertanahan Negara	13
B. Sertifikat Hak Atas Tanah.....	32
C. Pendaftaran Tanah (PTSL).....	35
E. Hak-hak Atas Tanah.....	40
 BAB III TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP SERTIPIKAT GANDA PADA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP	 44
A. Bentuk Tanggung Jawab Badan Pertanahan Kota Banda Aceh dalam Menyelesaikan Sertipikat Ganda.....	 44
B. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda.....	48
C. Akibat Hukum Terhadap Terbitnya Sertipikat Ganda	53
 BAB V PENUTUP.....	 59
A. Kesimpulan	59
B. Saran.....	60
 DAFTAR PUSTAKA.....	 62
ALMPIRAN-LAMPIARAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang dan Permasalahan

Kepemilikan tanah merujuk pada hak atau status hukum seseorang atau entitas terhadap sebidang tanah tertentu. Ini mencakup hak untuk menguasai, menggunakan, menikmati hasil, melakukan perubahan dan mengalihkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹ Kepemilikan atas tanah merupakan alat bukti yang dapat digunakan untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum dari gangguan pihak lain atas tanah yang dikuasai atau dimiliki.

Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang –Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Pendaftaran tanah bertujuan agar dari kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan dimana: Setelah hak atas tanah didaftarkan pemerintah menerbitkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah dari pihak yang mengajukan.²

Pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria dijelaskan bahwa :

¹ Basuki, A. “Rekonstruksi Historis Kepemilikan Tanah di Indonesia: Dari Masa Kolonial Hingga Reformasi”, *Jurnal Hukum Agraria*, 2020, hlm. 10

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 472.

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Untuk memperoleh sertipikat pertama kali maka diperlukan penndaftaran tanah.³

Selain itu berdasarkan Pasal 3 huruf Peraturan Pemerintah No. 24 Tanun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam dinyatakan “tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;.”

³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2012, hlm. 86

Kepastian hukum atau *Legal Certainty* atau *Certain in Law* berasal dari istilah “*certain*” yang memiliki penjelasan mengenai kepastian yang terdapat dalam hukum. Adapun menurut pendapat yang dikemukakan oleh Budiono Kusumohamidjojo bahwasannya kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum yang mengandung makna adanya konsistensi dalam penyelenggaraan hukum.⁴

Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), menjelaskan bahwa

“PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.”

Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat tergantung pada sistem apa yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah.⁵ Pada sistem pendaftaran tanah negatif, sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnyanya hak kepada pembeli, bukan pendaftarannya. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh

⁴ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010, hlm.187.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan.*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 460

tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang haknya yang baru. Dalam sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus juris*, yaitu orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punya, oleh karena itu negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Negara tidak menjamin kebenaran mutlak dari data fisik dan data yuridis. Meskipun pendaftaran telah dilakukan, pembeli masih dimungkinkan mendapat gugatan dari orang yang memiliki bukti bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.⁶

Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif bertenden positif sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Berdasarkan ketentuan tersebut maka sertipikat hak atas tanah masih dapat dibatalkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, sebelum mencapai 5 tahun masa penerbitan apabila ada yang dapat membuktikan sebagai pemilik yang sebenarnya. Tujuannya agar dapat memberi kepastian hukum bagi pemilik

⁶ *Ibid*, hlm. 54

yang sebenarnya. Namun tetap melindungi pemegang hak atas nama yang tercantum dalam sertifikat tanah bertendensi positif di Indonesia.

Kepala Kantor Pertanahan sebagai pejabat yang bertanggung jawab dalam pendaftaran tanah harus didasarkan pada prinsip ke hati-hatian dan kecermatan dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah. Menurut ketentuan Pasal 34 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan, dalam satu bidang tanah pada prinsipnya hanya dapat diterbitkan satu sertifikat hak atas tanah kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Namun dalam kenyataannya terdapat adanya sertifikat ganda yang dikeluarkan oleh BPN. Artinya ada dua sertifikat dalam satu bidang tanah yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan. Ada juga satu bidang tanah diuraikan dengan dua sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal ini bisa juga disebut sertifikat tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.⁷ Penerbitan sertifikat ganda pada suatu lokasi tanah menimbulkan ketidak pastian hukum dan mengakibatkan konflik meluas, berhubungan bagi para pihak yang mengklaim pemilik yang sah pada suatu objek tanah.⁸

Permasalahan pertanahan di Kota Banda Aceh masih ditemukan dalam bentuk sengketa yang melibatkan perbedaan klaim hak, ketidaksesuaian data pertanahan, riwayat penguasaan tanah, serta permasalahan dalam penerbitan

⁷ Ali Achmad Chomzah, 2021, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak-Hak Atas Tanah, sertifikat dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 139

⁸ A.P Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, CV Mandar Manju, Bandung, Bandung, hlm. 126

sertipikat. Sengketa tersebut melibatkan objek dan kondisi yang berbeda, baik yang berkaitan dengan keabsahan administrasi pertanahan maupun dengan penguasaan dan kepemilikan tanah oleh para pihak. Beberapa kasus yang terjadi di wilayah Kota Banda Aceh dapat menggambarkan bentuk permasalahan tersebut sebagaimana disajikan pada Tabel berikut.

No.	Lokasi Sengketa	Perkara/ Tahun	Objek Sengketa	Pokok Permasalahan
1	Gampong Lampoh Daya, Kecamatan Jaya Baru, Kota Banda Aceh	Nomor 42/G/2022 /PTUN.B NA	Sertipikat Hak Milik Nomor 10523 tanggal 15 November 2018	Terdapat persoalan mengenai kesesuaian lokasi objek tanah dengan data dalam sertipikat serta perubahan wilayah administrasi yang sebelumnya berkaitan dengan Gampong Lam Hasan. Kondisi tersebut menimbulkan perbedaan klaim mengenai letak dan status bidang tanah.
2	Gampong Blang Cut, Kecamatan Lueng Bata, Kota Banda Aceh	Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Bna	Sebidang tanah seluas $\pm 7.500 \text{ m}^2$	Terjadi perbedaan klaim kepemilikan antara para pihak yang masing-masing mendasarkan penguasaannya pada dokumen perolehan hak atas tanah. Perselisihan berkaitan dengan pembuktian kepemilikan dan riwayat perolehan tanah.
3	Gampong Alue Naga, Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh	Tahun 2025	Bidang tanah yang diklaim oleh dua pihak	Salah satu pihak memiliki Sertipikat Hak Milik, sedangkan pihak lainnya mengajukan klaim berdasarkan dokumen dan riwayat penguasaan tanah. Dalam proses pemeriksaan ditemukan dugaan kesalahan koordinat pada dokumen jual beli yang berkaitan dengan letak objek tanah.
4	Gampong Mulia,	Sertipikat Hak Milik	Tanah seluas $\pm 324 \text{ m}^2$ di	Pihak yang mengajukan keberatan menyatakan bahwa

No.	Lokasi Sengketa	Perkara/ Tahun	Objek Sengketa	Pokok Permasalahan
	Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh	Nomor 2904 atas nama Zainal Abidin	Jalan Tengku Amir Hamzah	tanah telah dikuasai dan ditempati keluarganya secara turun-temurun. Sengketa berkaitan dengan dasar penguasaan, riwayat kepemilikan, serta proses penerbitan sertipikat.
5	Gampong Pango Raya, Kecamatan Ulee Kareng, Kota Banda Aceh	Tahun 2026	Objek tanah dalam perkara kewarisan	Terjadi perbedaan kepentingan para ahli waris mengenai penguasaan dan pembagian objek tanah. Perselisihan memerlukan pemeriksaan langsung terhadap letak, batas, kondisi, dan keadaan fisik tanah sebagai bagian dari pembuktian.

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh

Berdasarkan Tabel tersebut, dapat diketahui bahwa sengketa pertanahan di Kota Banda Aceh memiliki karakteristik permasalahan yang beragam, mulai dari ketidaksesuaian antara data sertipikat dengan kondisi atau lokasi objek tanah, perbedaan dokumen dan riwayat kepemilikan, kesalahan koordinat, keberatan terhadap penerbitan sertipikat, hingga perselisihan mengenai penguasaan dan pembagian tanah dalam perkara kewarisan. Penyelesaian sengketa juga dilakukan melalui mekanisme yang berbeda sesuai dengan karakter permasalahannya, baik melalui mediasi pada Kantor Pertanahan maupun melalui lembaga peradilan. Keadaan tersebut memperlihatkan pentingnya ketelitian dalam administrasi pertanahan serta mekanisme penyelesaian sengketa yang mampu memberikan kepastian mengenai status, letak, batas, dan kepemilikan tanah bagi para pihak yang bersengketa.

Sehingga dengan hal ini terjadi permasalahan hukum dengan rumusan masalah adalah sebagai berikut ini :

1. Bagaimana bentuk tanggung jawab Badan Pertanahan Kota Banda Aceh dalam menyelesaikan sertipikat ganda?
2. Apa saja faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda?
3. Apa akibat hukum terhadap terbitnya sertipikat ganda?

B. Ruang Lingkup Dan Tujuan Penelitian

1. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini dibatasi pada kajian ilmu Hukum Tata Negara, tentang Perlindungan terhadap lahirnya sertipikat ganda hal ini sesuai dengan judul penelitian ini yaitu “Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Sertipikat Ganda Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Suatu Penelitian Di Kota Banda Aceh)”

Dalam hal ini tujuan penelitian seperti yang penulis maksudkan adalah antara lain sebagai berikut :

1. Untuk menjelaskan bentuk tanggung jawab Badan Pertanahan Kota Banda Aceh dalam menyelesaikan sertipikat ganda.
2. Untuk menjelaskan faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda.
3. Untuk menjelaskan akibat hukum terhadap terbitnya sertipikat ganda

C. Metode Penelitian

Berdasarkan metode penelitian dan tujuan penelitian maka metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis adalah pendekatan yang berpedoman pada peraturan-peraturan, buku-buku atau

literatur-literatur hukum, empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata yang berkembang pada lingkungan masyarakat, apakah sudah berjalan sesuai dengan aturan.

1. Definisi Operasional Variabel Penelitian

1. Tanggung jawab adalah Kewajiban untuk menanggung, memikul, atau menjawab segala sesuatu yang telah menjadi tugas atau amanah seseorang, serta untuk menanggung akibatnya, baik bagi diri sendiri, orang lain, lingkungan, maupun negara.
2. Badan Pertanahan Nasional lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintah di pertanahan.
3. Sertipikat Ganda adalah sertipikat yang timbul lebih dari satu atau lebih pada satu bidang tanah yang sama.
4. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak.

2. Lokasi dan Populasi Penelitian

a. Lokasi

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kota Banda Aceh

b. Populasi

Populasi penelitian ini adalah pihak-pihak yang terkait yaitu Badan Pertanahan Nasional.

3. Cara Pengambilan Sempel

Untuk memperoleh data yang lengkap, penelitian dilakukan secara profesional yaitu seluruh populasi yang diambil diperkirakan dapat

memberikan data dan informasi yang jelas dan akurat tentang masalah yang diteliti secara *purposive sampling*. *purposive sampling* yaitu memilih beberapa responden beerta informan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti yang diperkirakan mewakili seluruh populasi.

Keseluruhan sample yang akan di ambil terdiri dari :

Responden

1. Kepala Seksi Penetapan Hak Pendaftaran Tanah
2. Kepala seksi pemetaan
3. Kepala Seksi Pengendalian dan Pemetaan Sengketa
4. Pemohon PTSL
5. Pengacara Penggugat
6. Pengacara Tergugat

4. Cara pengumpulan data

Dalam rangka pengumpulan data primer maupun sekunder, maka penulis menggunakan dua jenis data sebagai berikut :

a. Penelitian Keperpustakaan

Penelitian ini dilakukan dengan cara menelaah bahan-bahan pustaka yang relevan dengan penelitian berupa literatur-literatur, jurnal-jurnal ilmiah, yang berhubungan dengan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan

Untuk mengumpulkan data penelitian lapangan, penulis menggunakan cara, antara lain : Wawancara, peneliti melakukan wawancara dengan responden dan informan untuk mendapatkan informasi terkait permasalahan.

5. Cara menganalisis data

Adapun cara menganalisis data dilakukan dengan cara pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan antara data lapangan dan data data teoritis dikumpulkan terlebih dahulu dan dianalisis, lalu diolah secara sistematis sehingga dapat menghasilkan suatu penelitian yang baik

D. Sistematika Penelitian

Agar pembahasan dalam penelitian ini tersusun secara sistematis, terarah, dan mudah dipahami, maka sistematika penelitian disusun sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, berisi latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, keaslian penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka, membahas landasan teori dan konsep yang berkaitan dengan penelitian, meliputi tinjauan umum mengenai tanggung jawab hukum, Badan Pertanahan Nasional, pendaftaran tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sertifikat hak atas tanah, sertifikat ganda, serta peraturan perundang-undangan yang mengatur penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, menguraikan hasil penelitian mengenai tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap terjadinya sertifikat ganda dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Banda Aceh, faktor-faktor yang menyebabkan

terjadinya sertipikat ganda, serta upaya penyelesaian dan bentuk pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional terhadap permasalahan tersebut berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

BAB IV Penutup, berisi kesimpulan yang merupakan jawaban atas rumusan masalah berdasarkan hasil penelitian serta saran yang diharapkan dapat menjadi masukan bagi Badan Pertanahan Nasional, pemerintah, maupun pihak-pihak terkait dalam meningkatkan kualitas penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sehingga dapat meminimalisir terjadinya sertipikat ganda.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

A. Tanggung Jawab Badan Pertanahan Negara

Penyelesaian sengketa tanah adalah suatu permasalahan yang sangat penting dan tidak bisa diabaikan, dan harus dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Meskipun peraturan telah diatur dengan cermat, namun tetap saja terdapat banyak sengketa tanah yang terjadi. Meskipun begitu, masih banyak permasalahan pertanahan yang timbul di Badan Pertanahan Nasional, terutama terkait sengketa kepemilikan tanah yang muncul dengan adanya sertifikat. Dalam konteks ini, terdapat isu legalitas dan bukti kepemilikan yang disebut sebagai sertifikat hak milik. Sertifikat ini memberikan pemilik hak penuh atas tanah tertentu dengan luas dan lokasi yang spesifik yang tertera dalam dokumen sertifikat tersebut.

Permasalahan yang muncul dari hubungan manusia dengan tanah sebenarnya tidak berkaitan dengan kondisi tanah, baik dari segi kualitas maupun kuantitasnya. Masalahnya terletak pada tumpang tindih dalam penguasaan tanah. Saat ini, terdapat kasus di mana dua atau lebih sertifikat tanah telah diterbitkan untuk satu bidang tanah yang sama. Keberadaan dua atau lebih sertifikat tanah yang saling tumpang tindih ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, suatu situasi yang sangat tidak diinginkan dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia⁹

⁹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cet I, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 73.

BPN memiliki kewenangan melakukan negosiasi, mediasi, dan memfasilitasi penanganan pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas kesepakatan di antara para pihak. Demi meminimalisir sengketa pertanahan yang dalam hal ini disebabkan oleh sertifikat ganda, maka peran yang dilakukan BPN sebagai pelayan masyarakat di bidang pertanahan antara lain adalah :¹⁰

1. Mengelola data untuk menyelesaikan perkara di bidang pertanahan
2. Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban , menyiapkan memori banding, memori kontra, memori kasasi, memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan negara;
3. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan;
4. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai penyelesaian sengketa tanah;
5. Menelaah dan menyiapkan konsep pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi berdasarkan kekuatan keputusan pengadilan;
6. Dokumentasi.

BPN juga memiliki mekanisme tertentu dalam menangani dan menyelesaikan perkara sengketa pertanahan dalam hal ini termasuk sengketa yang dikarenakan sertifikat ganda, yaitu:¹¹

1. Sengketa tanah kerap diketahui oleh pihak BPN melalui pengaduan;

¹⁰ Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti dan Fifiana Wisnaeni, “Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional” *NOTARIUS*, Volume 13 Nomor 1 (2020), hlm. 166

¹¹ *Ibid*, hlm. 167

2. Pengaduan lalu ditindaklanjuti dengan identifikasi masalah. Memastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau diluar kewenangan BPN;
3. Jika merupakan kewenangan BPN, maka BPN mengkaji masalah terkait untuk membuktikan kebenaran terkait pengaduan serta menentukan apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut;
4. Jika permasalahan bersifat strategis maka diperlukan pembentukan unit kerja. jika bersifat politis, sosial, dan ekonomi maka tim melibatkan institusi seperti DPR atau DPRD, Kementrian Dalam Negeri, atau Pemerintah Daerah terkait;
5. Tim menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah

2. Teori Kepastian Hukum

Sebagai salah satu tujuan yang ingin dicapai dalam penegakan hukum adalah kepastian hukum. Kepastian merupakan yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Dengan adanya kepastian hukum, fungsi hukum dapat berjalan dan mampu mempertahankan ketertiban. Kepastian hukum adalah syarat mutlak setiap

aturan, namun juga dengan memperhatikan nilai keadilan dan kemanfaatan hukum.¹²

Kepastian berasal dari kata “pasti”, yang maknanya tentu, sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal yang sudah tentu.¹³ Menurut Gustav Radbruch filsuf hukum dari Jerman, menjelaskan bahwa terdapat tiga ide dasar hukum yang mana oleh banyak pakar teori hukum dan filsafat hukum diartikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.¹⁴

Menurut teori Kepastian Hukum yang dikemukakan oleh Utrecht dan diikuti oleh Riduan Syahrani, terdapat dua aspek yang harus dipenuhi. Pertama, adanya aturan hukum yang umum sehingga individu dapat mengetahui tindakan apa saja yang dianggap sah atau tidak sah. Kedua, terdapat keamanan hukum bagi individu dari tindakan kesewenangan pemerintah.¹⁵ Kepastian hukum bukan hanya terdiri dari pasal-pasal dalam undang-undang, tetapi juga harus terdapat konsistensi dalam putusan Hakim yang dikeluarkan untuk kasus-kasus yang sama.¹⁶

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan

¹² Budi Astuti dan M. Rusdi Daud, “Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online”, *Al-Qisth Law Review*, Vol 6 No. 2, (2023), hlm. 217-218.

¹³ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, 2006, hlm. 847.

¹⁴ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012, hlm. 288.

¹⁵ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019, hlm. 23.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 24.

berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁷

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan adanya kepastian hukum setiap orang yang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.¹⁸

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan dan menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk pada pembentukan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar

¹⁷ Zulfahmi Nur, “Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibi)”, *Jurnal Misykat Al-Anwar Jurnal Kajian Islam Dan Masyarakat*, VOLUME 06, NO 2, (2023), hlm. 212.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 270.

tuntutan moral, melainkan secara faktual menciptakan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹⁹

Kepastian hukum ini dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi *yustisiabel* (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.²⁰ tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbulah ketidakpastian (*uncertainty*) yang pada akhirnya akan menimbulkan kekerasan (*chaos*) akibat ketidaktegasan sistem hukum. Sehingga dengan demikian kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.²¹

Hukum harus memiliki kepastian nilai agar tidak kehilangan maknanya dan dapat dijadikan sebagai pedoman perilaku bagi semua orang.

Kepastian hukum bisa diartikan sebagai aturan yang jelas yang mengatur

¹⁹ Cst Kansil, Engeline R, Palendag dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata, Jakarta, 2019, hlm. 385.

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 2.

²¹ R. Tony Prayogo, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 13, Nomor 2, 2016, hlm. 194.

tindakan yang boleh atau tidak boleh dilakukan serta keamanan hukum bagi individu dari tindakan yang tidak sesuai dengan aturan. Adapun empat hal yang terkait dengan makna kepastian hukum adalah: ²²

1. Hukum merupakan peraturan yang berlaku;
2. Hukum didasarkan pada fakta yang terjadi, bukan pada penilaian subyektif;
3. Fakta harus dirumuskan dengan jelas agar tidak terjadi kekeliruan dalam pemahaman; dan
4. Hukum positif tidak boleh sering diubah-ubah.

Gustav Radbruch berpendapat bahwa kepastian hukum yang menghendaki bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati tentunya tidak hanya terhadap bagaimana peraturan tersebut dilaksanakan, akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum. Peraturan perundang-undangan sebagai sebuah norma (hukum) tertulis, dalam konteks negara hukum Indonesia menjadi landasan bagi penyelenggaraan negara dan sebagai pedoman. ²³

Gustav Radbruch mengatakan kepastian hukum adalah “*Sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat

²² Achmad Ali, *Op.Cit.*, hlm. 292

²³ Khudzaifah Dimyati, *Teoritisasi Hukum Studi tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2015, Hlm. 14.

empat hal yang memiliki hubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain:²⁴

1. Bahwa hukum itu positif, yang artinya hukum itu adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).
2. Hukum didasarkan kepada fakta (*Tatsachen*), bukan didasarkan kepada sebuah rumusan tentang penilaian yang nantinya dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan.
3. Bahwa fakta tersebut haruslah dirumuskan secara jelas guna menghindari kekeliruan dalam penafsiran, selain itu juga mudah untuk dijalankan.
4. Hukum positif tidak boleh untuk sering diubah.

Asas kepastian hukum dapat dikatakan merupakan anak kandung dari penalaran *positivisme* terhadap hukum. *Positivisme* hukum seperti yang sebelumnya telah dijelaskan berusaha menciptakan suatu hukum yang objektif ataupun tertulis yang dibuat oleh negara untuk menciptakan keteraturan bagi masyarakatnya. Dengan hukum yang demikian maka akan menciptakan apa yang dikatakan sebagai asas kepastian hukum, dimana masyarakat tempat hukum berada terjamin secara pasti bahwa terdapat hukum yang mengaturnya tentang apa yang harus dilakukan dan tidak harus dilakukan. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa *positivisme* hukum ini menguraikan nilainya untuk menciptakan suatu hukum yang jelas ke dalam asas kepastian hukum. Dengan demikian, hukum tidak berdasar pada

²⁴ *Ibid*, hlm. 292-293

spekulasi-spekulasi subjektif semata yang akan menjadikan hukum abu-abu dan tak nampak kejelasan di dalamnya.²⁵

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Mengutip pendapat Lawrence M. Friedman, seorang Guru Besar di Stanford University, berpendapat bahwa untuk mewujudkan “kepastian hukum” paling tidak haruslah didukung oleh unsur-unsur sebagai berikut, yaitu, substansi hukum, aparatur hukum, dan budaya hukum. Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, yaitu merupakan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa tentang konsep kepastian hukum yaitu bahwa “secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersediannya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya”.²⁶

²⁵ Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum”, *Jurnal Crepido*, volume 01, Nomor 01, Juli, (2019), hlm. 21.

²⁶ Bagir Manan dan Kuntanan Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, Bandung: PT. Alumni, 2017, hlm. 12.

3. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda *Kadaster*) adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah record pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.²⁷

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, bersinambungan, 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.

²⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Serta Bentuk Kepastian Hukumnya*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 286.

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang hanya meliputi : pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selanjutnya pengertian pendaftaran tanah menurut A.P.Parlindungan, adalah pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa belanda *kadaster*) yaitu suatu istilah teknis untuk suatu rekaman, yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Pengertian lebih tegas, *Cadastre* berarti alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan dan juga untuk Continues Recording dari hak atas tanah.²⁸

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam Bahasa Latin disebut *Capistratum*, di Jerman dan Italia disebut *Catastro*, di Perancis disebut *Cadastre*, di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah Kadastrale atau kadaster. Maksud dari *Capistratum* atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah suatu *register* atau *capita* atau unit yang dibuat untuk pajak Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk *rekord* (rekaman) yang

²⁸ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP. 24 Tahun 1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun1998)*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 18

menunjukkan kepada luas, nilai kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan kadaster yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftardaftar yang berkaitan.²⁹

Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan PP No. 24. Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Kedua peraturan pemerintah ini merupakan bentuk pelaksanaan Pendaftaran tanah dalam rangka *Rechts Kadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa Buku Tanah dan Surat Ukur. Sertipikat hak atas tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan di dalam Pasal 19 ayat (1) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Sertipikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak.³⁰ Hal ini berarti keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.³¹

b. Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional

²⁹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Hukum Pengaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 18-19

³⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 112-113

³¹ *Ibid*, hlm.115

Dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam sistem publikasi, yaitu :

1. Sistem Publikasi Positif

Menurut Efendi Perangin, yang dimaksud dengan sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah, yaitu apa yang terkandung di dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Artinya pihak ketiga bertindak atas bukti-bukti tersebut di atas, mendapatkan perlindungan yang mutlak, biarpun di kemudian hari ternyata keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Bagi mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk lain.³²

2. Sistem Publikasi Negatif

Menurut Sudikno Mertokusumo, dalam sistem publikasi negatif, sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain.³³

Pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif, Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut

³² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali, 1989, hlm. 97.

³³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm. 9-6.

sistem ini bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang hak yang baru.³⁴

Dalam sistem publikasi negatif, jaminan perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak ketiga tidak bersifat mutlak seperti pada sistem publikasi positif. Pihak ketiga masih selalu berhati-hati dan tidak boleh mutlak percaya pada apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah atau surat tanda bukti yang dikeluarkannya. Selanjutnya sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus juris* yang artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Selain apa yang sudah dijelaskan tersebut diatas dikenal juga pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

3. Tinjauan Umum Tentang Tanah

a. Pengertian tanah

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial,

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 81-82

pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.³⁵

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.³⁶

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan

³⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 31

³⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 9-10

dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.³⁷

Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang sehingga diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam berlangsungkan kehidupannya. Pengertian ini memiliki makna bahwa manusia sebagai makhluk hidup sangat membutuhkan lahan atas tanah baik digunakan untuk tempat tinggal, tempat bercocok tanam, maupun tempat untuk usaha lainnya. Oleh karena itu ada kecenderungan bahwa setiap orang berusaha menguasai dan mempertahankan bidang-bidang tanah atau lahan tertentu termasuk mengusahakan status hak pemiliknya.³⁸

³⁷ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm.23

³⁸ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm. 27

Sedangkan menurut Budi Harsono pengertian tanah yaitu bahwa kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.³⁹

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.⁴⁰

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah “keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkrit”.⁴¹

Mengenai kategori penguasaan tanah, meliputi dua kelompok utama yaitu bidang tanah yang sudah ada atau dilekati hak dan bidang tanah yang belum ada haknya. Hak yang dimaksud secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu:

1. Diatur berdasarkan ketentuan UUPA.

³⁹ *Ibid*, hlm. 28

⁴⁰ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 26

⁴¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, hlm. 195

2. Diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sektoral (kehutanan, pertambangan, pemda, dan lainnya). Diatur oleh masyarakat secara lokal.

b. Hak Atas Tanah menurut UUPA

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas hak tersebut. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh Negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang

mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).⁴²

mengenai wewenang, Soedikno Mertokusumo membagi wewenang tersebut ke dalam 2 hal yakni sebagai berikut:⁴³

1. Wewenang umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan penting yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan hukum yang lebih tinggi.
2. Wewenang khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian darul atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah tanah yang hanya untuk mendirikan atau mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna

⁴² Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, 2018, hlm. 43

⁴³ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1988 hlm. 45

Usaha adalah rnenggunakan haknya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

B. Sertifikat Hak Atas Tanah

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum yang berfungsi memberikan jaminan terhadap hak dan kewajiban setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat. Keberadaan kepastian hukum diperlukan agar masyarakat dapat mengetahui dengan jelas tindakan yang diperbolehkan maupun yang dilarang oleh hukum. Konsep kepastian hukum menempatkan hukum sebagai pedoman yang dapat memberikan perlindungan terhadap berbagai kepentingan yang ada dalam masyarakat. Penerapan kepastian hukum menuntut adanya aturan yang jelas, tegas, dan dapat dilaksanakan secara konsisten oleh aparat yang berwenang. Kejelasan hukum akan menciptakan rasa aman dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang berlaku.⁴⁴

Pemikiran mengenai kepastian hukum berkembang melalui berbagai teori hukum yang menekankan pentingnya keberadaan aturan tertulis dalam kehidupan bernegara. Kepastian hukum menurut pandangan hukum positif menghendaki agar seluruh tindakan pemerintah dan masyarakat didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Pelaksanaan hukum yang konsisten akan menghasilkan perlakuan yang sama bagi setiap orang tanpa adanya diskriminasi. Kepastian hukum juga berkaitan dengan kemampuan hukum dalam memberikan prediksi terhadap akibat hukum yang timbul dari suatu

⁴⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Edisi Revisi, (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 137.

tindakan. Kondisi tersebut memungkinkan masyarakat memperoleh perlindungan atas hak-haknya secara adil dan terukur.⁴⁵

Bidang pertanahan merupakan salah satu sektor yang sangat membutuhkan kepastian hukum karena tanah memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang tinggi bagi masyarakat. Kepastian hukum dalam bidang pertanahan diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah yang mampu memberikan bukti hak yang sah kepada pemegang hak atas tanah. Sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional menjadi alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah. Keberadaan sertipikat memberikan jaminan hukum kepada pemegang hak dalam melakukan berbagai tindakan hukum atas tanah yang dimilikinya. Kepastian hukum tersebut juga berfungsi untuk mencegah terjadinya sengketa dan konflik pertanahan.⁴⁶

Permasalahan sertipikat ganda menunjukkan adanya gangguan terhadap prinsip kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Terbitnya lebih dari satu sertipikat atas objek tanah yang sama dapat menimbulkan ketidakjelasan mengenai pihak yang memiliki hak yang sah atas tanah tersebut. Kondisi tersebut menyebabkan berkurangnya perlindungan hukum bagi masyarakat serta meningkatkan potensi terjadinya sengketa pertanahan. Penyelesaian terhadap permasalahan tersebut memerlukan tindakan yang cepat dan tepat dari instansi yang berwenang agar kepastian hukum dapat dipulihkan kembali. Peran Badan Pertanahan Nasional menjadi sangat penting

⁴⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Maha Karya Pustaka, 2021), hlm. 98.

⁴⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2023), hlm. 56.

dalam memastikan keakuratan data dan penyelesaian sengketa yang timbul akibat sertipikat ganda.⁴⁷

Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu upaya pemerintah dalam meningkatkan kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia. Program tersebut bertujuan mempercepat proses pendaftaran seluruh bidang tanah sehingga masyarakat memperoleh bukti hak yang sah dan terjamin secara hukum. Pelaksanaan PTSL harus dilakukan dengan memperhatikan ketelitian dalam pengumpulan data fisik maupun data yuridis agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Ketepatan dalam proses pendaftaran tanah akan mendukung terwujudnya tertib administrasi pertanahan dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Keberhasilan program tersebut menjadi salah satu indikator tercapainya kepastian hukum dalam bidang pertanahan.⁴⁸

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan dapat dipahami melalui beberapa unsur pokok sebagai berikut⁴⁹:

1. Adanya Peraturan yang Jelas

Peraturan yang jelas menjadi dasar dalam pelaksanaan setiap kegiatan pertanahan. Kejelasan norma hukum akan memudahkan masyarakat dan aparat dalam memahami hak serta kewajiban yang dimiliki.

2. Konsistensi Penegakan Hukum

⁴⁷ Nurhasan Ismail, *Hukum Agraria dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia*, (Yogyakarta: Thafa Media, 2022), hlm. 124.

⁴⁸ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hlm. 83.

⁴⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2021), hlm. 512.

Penegakan hukum yang konsisten memberikan jaminan bahwa setiap orang memperoleh perlakuan yang sama di hadapan hukum. Konsistensi tersebut dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pemerintah.

3. Perlindungan Hak Masyarakat

Kepastian hukum bertujuan melindungi hak-hak masyarakat dari tindakan yang dapat merugikan kepentingannya. Perlindungan tersebut diwujudkan melalui pengakuan dan penegasan status hak atas tanah.

4. Keakuratan Data Pertanahan

Data pertanahan yang akurat menjadi syarat penting dalam menciptakan kepastian hukum. Ketidaksesuaian data dapat menimbulkan sengketa maupun konflik kepemilikan tanah.

5. Penyelesaian Sengketa yang Efektif

Penyelesaian sengketa yang cepat dan tepat akan mengembalikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa. Mekanisme penyelesaian tersebut harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

C. Pendaftaran Tanah (PTSL)

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur untuk mengumpulkan, mengolah, membukukan, serta menyajikan data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah yang ada di Indonesia. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan dilaksanakan lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Keberadaan sistem pendaftaran tanah juga mendukung terciptanya tertib administrasi pertanahan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Pendaftaran tanah menjadi instrumen penting dalam menjamin kejelasan status hukum suatu bidang tanah sehingga dapat mengurangi potensi sengketa yang terjadi di masyarakat.⁵⁰

Penyelenggaraan pendaftaran tanah memiliki beberapa tujuan yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat maupun pemerintah. Tujuan utama pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Pelaksanaan pendaftaran tanah juga bertujuan menyediakan informasi mengenai bidang-bidang tanah bagi pihak yang berkepentingan. Ketersediaan data pertanahan yang lengkap dan akurat akan memudahkan pemerintah dalam melaksanakan perencanaan pembangunan serta pengelolaan sumber daya agraria. Manfaat lain dari pendaftaran tanah adalah terciptanya tertib administrasi pertanahan yang dapat mengurangi berbagai bentuk permasalahan hukum di bidang pertanahan.⁵¹

⁵⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 21.

⁵¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2021), hlm. 472.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan melalui beberapa tahapan yang saling berkaitan satu sama lain. Tahapan tersebut meliputi pengumpulan data fisik, pengumpulan data yuridis, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembukuan hak, penerbitan sertifikat, serta pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data fisik mencakup informasi mengenai letak, batas, luas, dan kondisi bidang tanah yang didaftarkan. Data yuridis meliputi informasi mengenai status hak, identitas pemegang hak, serta dasar perolehan hak atas tanah. Ketepatan dalam setiap tahapan pendaftaran tanah sangat menentukan kualitas data pertanahan yang dihasilkan dan tingkat kepastian hukum yang diberikan kepada masyarakat.⁵²

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program strategis pemerintah yang bertujuan mempercepat pendaftaran seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia secara serentak. Program tersebut dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pelaksanaan PTSL dilakukan secara sistematis dalam satu wilayah desa atau kelurahan sehingga seluruh bidang tanah dapat terdata secara lengkap. Keberadaan program ini memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat karena dapat mempercepat proses sertifikasi tanah dan meningkatkan kepastian hukum hak atas tanah. Pelaksanaan PTSL juga

⁵² Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hlm. 64.

menjadi salah satu upaya pemerintah dalam mengurangi jumlah tanah yang belum terdaftar di Indonesia.⁵³

Permasalahan yang masih sering ditemukan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah munculnya sertipikat ganda yang dapat menimbulkan sengketa pertanahan. Sertipikat ganda terjadi ketika terdapat dua atau lebih sertipikat yang diterbitkan terhadap objek tanah yang sama baik sebagian maupun seluruhnya. Kondisi tersebut dapat disebabkan oleh kesalahan administrasi, ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis, maupun lemahnya pengawasan dalam proses pendaftaran tanah. Keberadaan sertipikat ganda mengakibatkan terganggunya kepastian hukum serta menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Perbaikan sistem pendaftaran tanah yang berbasis teknologi informasi dan peningkatan kualitas sumber daya manusia menjadi langkah penting dalam mencegah terjadinya permasalahan tersebut.⁵⁴

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan beberapa asas yang menjadi pedoman dalam penyelenggaraannya, yaitu⁵⁵:

1. Asas Sederhana

Asas sederhana mengandung pengertian bahwa prosedur pendaftaran tanah harus mudah dipahami oleh masyarakat. Kemudahan tersebut

⁵³ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2023), hlm. 175.

⁵⁴ Nurhasan Ismail, *Hukum Agraria dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia*, (Yogyakarta: Thafa Media, 2022), hlm. 132.

⁵⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2021), hlm. 478.

bertujuan agar masyarakat dapat memperoleh pelayanan pertanahan secara efektif dan efisien.

2. Asas Aman

Asas aman menekankan pentingnya ketelitian dan kecermatan dalam setiap tahapan pendaftaran tanah. Pelaksanaan asas ini bertujuan menghasilkan data pertanahan yang dapat dipercaya dan memberikan kepastian hukum.

3. Asas Terjangkau

Asas terjangkau menghendaki agar pelayanan pendaftaran tanah dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat. Biaya dan prosedur yang diterapkan harus disesuaikan dengan kemampuan masyarakat pada umumnya.

4. Asas Mutakhir

Asas mutakhir mengharuskan data pertanahan selalu diperbarui sesuai perkembangan yang terjadi di lapangan. Pemeliharaan data yang berkelanjutan akan meningkatkan kualitas informasi pertanahan yang tersedia.

5. Asas Terbuka

Asas terbuka memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memperoleh informasi mengenai data pertanahan yang diperlukan. Keterbukaan tersebut mendukung terwujudnya transparansi dan akuntabilitas dalam pelayanan pertanahan.⁶

E. Hak-hak Atas Tanah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki peranan penting dalam kehidupan manusia karena menjadi tempat berlangsungnya berbagai aktivitas sosial, ekonomi, budaya, dan pembangunan. Keberadaan tanah tidak hanya dipandang sebagai benda yang memiliki nilai ekonomis, tetapi juga memiliki nilai sosial yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat. Pengertian tanah dalam perspektif hukum agraria Indonesia dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur hubungan hukum antara manusia dengan tanah. Kedudukan tanah sebagai objek hukum memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharannya demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pengaturan tersebut bertujuan menciptakan keadilan, kepastian hukum, dan kesejahteraan masyarakat dalam pemanfaatan sumber daya agraria.⁵⁶

Tanah memiliki fungsi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat karena menjadi sarana utama dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia. Pemanfaatan tanah dapat digunakan untuk kegiatan pertanian, perkebunan, perumahan, perdagangan, industri, maupun fasilitas umum lainnya. Nilai tanah yang terus meningkat seiring perkembangan pembangunan menjadikan tanah sebagai aset yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Kepemilikan dan penguasaan tanah sering kali menjadi faktor yang menentukan tingkat kesejahteraan seseorang maupun kelompok masyarakat.

⁵⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2021), hlm. 18.

Pentingnya fungsi tanah tersebut menyebabkan perlunya pengaturan hukum yang jelas agar pemanfaatannya dapat dilakukan secara tertib dan berkelanjutan.⁵⁷

Pengaturan mengenai hak atas tanah di Indonesia didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yang memberikan berbagai jenis hak kepada individu maupun badan hukum. Hak-hak tersebut meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, dan berbagai hak lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Setiap jenis hak atas tanah memiliki karakteristik, jangka waktu, serta kewenangan yang berbeda sesuai dengan tujuan penggunaannya. Kejelasan mengenai status hak atas tanah sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Pengakuan terhadap hak atas tanah juga menjadi dasar dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah.⁵⁸

Kedudukan tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia tidak dapat dipisahkan dari aspek sosial dan budaya yang berkembang dalam berbagai daerah. Tanah sering kali menjadi simbol identitas, sumber penghidupan, serta warisan yang memiliki nilai historis bagi keluarga maupun masyarakat adat. Hubungan masyarakat dengan tanah tidak hanya bersifat ekonomis, tetapi juga mencerminkan ikatan sosial yang kuat dalam kehidupan sehari-hari. Keadaan tersebut menyebabkan sengketa pertanahan sering kali

⁵⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2023), hlm. 12.

⁵⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hlm. 29.

menimbulkan dampak yang luas dan kompleks. Penyelesaian berbagai permasalahan pertanahan memerlukan pendekatan hukum yang mampu memberikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat secara adil dan proporsional.⁵⁹

Perkembangan pembangunan dan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah menyebabkan berbagai permasalahan pertanahan semakin sering terjadi. Sengketa batas tanah, tumpang tindih kepemilikan, pemalsuan dokumen, dan munculnya sertifikat ganda merupakan beberapa contoh permasalahan yang sering ditemukan dalam praktik. Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya penyelenggaraan administrasi pertanahan yang tertib dan akurat. Pendaftaran tanah menjadi salah satu instrumen yang digunakan untuk memberikan kepastian hukum terhadap status dan kepemilikan tanah. Keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah akan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat serta mengurangi potensi terjadinya sengketa pertanahan.⁶⁰

Tanah memiliki berbagai fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, yaitu sebagai berikut⁶¹:

1. Fungsi Ekonomi

Tanah merupakan aset yang memiliki nilai ekonomi dan dapat dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan produktif. Pemanfaatan tanah

⁵⁹ Nurhasan Ismail, *Hukum Agraria dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia*, (Yogyakarta: Thafa Media, 2022), hlm. 44.

⁶⁰ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktik*, (Bandung: Mandar Maju, 2021), hlm. 97.

⁶¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 33.

dalam bidang pertanian, perdagangan, industri, dan perumahan mampu memberikan keuntungan serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

2. Fungsi Sosial

Tanah memiliki fungsi sosial karena penggunaannya harus memperhatikan kepentingan masyarakat luas. Ketentuan mengenai fungsi sosial tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria sebagai bentuk keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum.

3. Fungsi Pembangunan

Tanah menjadi sarana utama dalam pelaksanaan pembangunan nasional. Berbagai fasilitas publik seperti jalan, sekolah, rumah sakit, dan perkantoran membutuhkan tanah sebagai lokasi pembangunan.

4. Fungsi Hukum

Tanah merupakan objek hukum yang dapat menimbulkan hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah tersebut. Keberadaan hak atas tanah memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak.

5. Fungsi Budaya dan Historis

Tanah sering kali memiliki nilai budaya dan sejarah yang diwariskan dari generasi ke generasi. Keberadaan tanah dalam masyarakat adat bahkan menjadi bagian penting dari identitas dan keberlangsungan kehidupan komunitas adat.

BAB III

TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP SERTIPIKAT GANDA PADA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP

A. Bentuk Tanggung Jawab Badan Pertanahan Kota Banda Aceh dalam Menyelesaikan Sertipikat Ganda

Tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sertipikat ganda merupakan bagian dari kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pelaksanaan tanggung jawab tersebut menjadi penting karena terbitnya sertipikat ganda dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa pertanahan yang merugikan masyarakat. Kepastian hukum dalam bidang pertanahan hanya dapat terwujud apabila data fisik dan data yuridis yang digunakan dalam penerbitan sertipikat dilakukan secara cermat dan akurat. Hasil wawancara yang dilakukan oleh Nurhayati menyatakan bahwa tanggung jawab instansi pertanahan dalam menyelesaikan sertipikat ganda tidak hanya terbatas pada pemeriksaan administrasi, tetapi juga mencakup upaya perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat kesalahan penerbitan sertipikat.⁶² Temuan tersebut menunjukkan bahwa BPN memiliki peran yang sangat strategis dalam memulihkan kepastian hukum apabila terjadi sengketa akibat sertipikat ganda.

⁶² Nurhayati, "Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sertipikat Ganda", *Jurnal Ius Civile*, Vol. 5 No. 2, 2021, hlm. 87.

Berdasarkan hasil wawancara dengan FR Kepala Seksi Penetapan Hak Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh pada tanggal 19 Mei 2026 diperoleh keterangan bahwa:

*“ penyelesaian sertipikat ganda dilakukan melalui verifikasi dokumen, pemeriksaan data pertanahan, serta penelitian terhadap riwayat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa.”*⁶³

Keterangan tersebut menunjukkan bahwa penelitian administrasi menjadi langkah awal yang dilakukan untuk mengetahui sumber permasalahan yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda. Pelaksanaan penelitian data fisik dan data yuridis merupakan bagian dari tanggung jawab administratif yang harus dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional sebelum menentukan langkah penyelesaian selanjutnya. Hasil wawancara tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Siti Rahmawati yang menyimpulkan bahwa verifikasi dokumen dan penelusuran riwayat tanah merupakan instrumen utama dalam mengidentifikasi keabsahan sertipikat yang disengketakan.⁶⁴ Keakuratan proses verifikasi sangat menentukan keberhasilan penyelesaian sengketa dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Pelaksanaan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional juga dilakukan melalui pengukuran dan pemetaan ulang terhadap objek tanah yang disengketakan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak HY Kepala Seksi Pemetaan pada tanggal 19 Mei 2026 diketahui bahwa:

⁶³ Hasil wawancara dengan Bapak FR Kepala Seksi Penetapan Hak Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, 19 Mei 2026.

⁶⁴ Siti Rahmawati, "Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda dalam Sistem Pendaftaran Tanah", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 52 No. 1, 2022, hlm. 118.

“Pengukuran ulang dilakukan untuk memastikan kesesuaian antara data pada sertipikat dengan kondisi fisik tanah yang sebenarnya di lapangan.”⁶⁵

Kegiatan tersebut bertujuan memastikan tidak terjadi tumpang tindih bidang tanah yang dapat menimbulkan klaim kepemilikan oleh lebih dari satu pihak. Pentingnya pengukuran ulang dalam penyelesaian sertipikat ganda juga ditemukan dalam penelitian yang dilakukan oleh Mulyadi yang menyatakan bahwa ketidaksesuaian data spasial menjadi salah satu penyebab utama munculnya sertipikat ganda pada berbagai daerah di Indonesia.⁶⁶ Hasil penelitian tersebut memperlihatkan bahwa keakuratan data pemetaan memiliki hubungan yang erat dengan keberhasilan penyelenggaraan pendaftaran tanah dan pencegahan sengketa pertanahan.

Tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sertipikat ganda tidak hanya dilakukan melalui pendekatan administratif, tetapi juga melalui mekanisme penyelesaian sengketa secara nonlitigasi. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada tanggal 19 Mei 2026 diketahui bahwa:

“Para pihak yang bersengketa terlebih dahulu diberikan kesempatan untuk menyelesaikan permasalahan melalui mediasi yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan.”⁶⁷

Mediasi menjadi sarana yang penting karena mampu memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mencapai kesepakatan tanpa harus

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Bapak HY Kepala Seksi Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, 19 Mei 2026.

⁶⁶ Mulyadi, "Analisis Faktor Penyebab Sertipikat Ganda pada Pendaftaran Tanah", *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 12 No. 1, 2023, hlm. 74.

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, 19 Mei 2026.

melalui proses peradilan yang relatif panjang. Penelitian yang dilakukan oleh Rahmat Hidayat menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa melalui mediasi pertanahan memiliki tingkat efektivitas yang cukup tinggi dalam mengurangi konflik yang berkepanjangan di masyarakat.⁶⁸ Temuan tersebut memperkuat pentingnya peran Badan Pertanahan Nasional sebagai fasilitator penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan.

Bentuk tanggung jawab lainnya terlihat dari kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan evaluasi terhadap sertifikat yang diterbitkan apabila ditemukan adanya kesalahan administrasi. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak AM Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada tanggal 19 Mei 2026 diperoleh keterangan bahwa:

“Apabila ditemukan kesalahan administrasi dalam penerbitan sertifikat maka dilakukan tindakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, termasuk kemungkinan pembatalan sertifikat yang bermasalah.”⁸

Kewenangan tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat agar tidak dirugikan akibat kesalahan administrasi pertanahan. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Rizki Ananda menyimpulkan bahwa pembatalan sertifikat yang cacat administrasi merupakan langkah yang diperlukan untuk memulihkan kepastian hukum dan menghindari konflik pertanahan yang berkelanjutan.⁶⁹ Pelaksanaan kewenangan tersebut harus dilakukan secara hati-hati agar tidak menimbulkan kerugian baru bagi pihak yang beritikad baik.

⁶⁸ Rahmat Hidayat, "Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan", *Jurnal Rechtsidee*, Vol. 11 No. 2, 2024, hlm. 95.

⁶⁹ Hasil wawancara dengan Bapak AM Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, 19 Mei 2026.

Pandangan masyarakat terhadap pelaksanaan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional juga menjadi bagian penting dalam penelitian ini. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak NN Pemohon PTSL pada tanggal 19 Mei 2026 diketahui bahwa:

“BPN telah berupaya membantu penyelesaian masalah sertifikat ganda melalui pemeriksaan dokumen dan mediasi, namun proses penyelesaiannya masih memerlukan waktu yang cukup lama.”⁷⁰

Pendapat tersebut menunjukkan bahwa masyarakat menilai adanya komitmen dari Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa yang terjadi. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa efektivitas tanggung jawab BPN tidak hanya bergantung pada kewenangan yang dimiliki, tetapi juga pada kualitas data dan kerja sama para pihak yang bersengketa.

B. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda

Sertipikat ganda merupakan salah satu permasalahan pertanahan yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap status kepemilikan tanah. Keberadaan dua atau lebih sertipikat pada objek tanah yang sama menunjukkan adanya permasalahan dalam proses administrasi maupun pelaksanaan pendaftaran tanah. Permasalahan tersebut tidak hanya berdampak pada pihak yang bersengketa, tetapi juga berpengaruh terhadap kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan. Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan memberikan kepastian hukum hak atas tanah juga tidak terlepas dari kemungkinan terjadinya permasalahan sertipikat ganda apabila proses pelaksanaannya tidak

⁷⁰ Hasil wawancara dengan Bapak NN Pemohon PTSL, 19 Mei 2026.

dilakukan secara cermat dan teliti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda pada pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Banda Aceh.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak FR Kepala Seksi Penetapan Hak Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh pada tanggal 19 Mei 2026 diketahui bahwa salah satu faktor utama penyebab terjadinya sertipikat ganda adalah kesalahan administrasi dalam proses pendaftaran tanah. Responden menjelaskan bahwa:

“faktor utama yang menyebabkan sertipikat ganda adalah kesalahan administrasi, data pertanahan yang belum terintegrasi secara sempurna, serta ketidaksesuaian data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat.”⁷¹

Kesalahan administrasi tersebut dapat terjadi pada tahap penelitian dokumen, pencatatan data yuridis, maupun proses penginputan data pertanahan. Ketidakakuratan data administrasi berpotensi menyebabkan diterbitkannya sertipikat terhadap bidang tanah yang sebelumnya telah terdaftar. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa tertib administrasi pertanahan memiliki peran yang sangat penting dalam mencegah terjadinya sertipikat ganda.

Faktor berikutnya berkaitan dengan aspek teknis pertanahan, khususnya dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak HY Kepala Seksi Pemetaan pada tanggal 19 Mei 2026 diperoleh keterangan bahwa:

⁷¹ Hasil wawancara dengan Bapak FR Kepala Seksi Penetapan Hak Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, 19 Mei 2026.

“kesalahan pengukuran, batas tanah yang tidak jelas, serta penggunaan data peta lama sering menjadi penyebab terjadinya tumpang tindih bidang tanah yang berujung pada sertipikat ganda.”⁷²

Kejelasan batas tanah merupakan unsur yang sangat penting dalam proses pendaftaran tanah karena menjadi dasar dalam penetapan letak dan luas bidang tanah. Kesalahan dalam proses pengukuran dapat menyebabkan terjadinya tumpang tindih bidang tanah yang kemudian menimbulkan klaim kepemilikan dari lebih dari satu pihak. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa ketelitian petugas dalam melakukan pengukuran dan pemetaan menjadi faktor yang menentukan kualitas data pertanahan yang dihasilkan.

Hasil wawancara dengan Bapak AM Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada tanggal 19 Mei 2026 menunjukkan bahwa faktor pengawasan juga memiliki pengaruh terhadap terjadinya sertipikat ganda. Responden menjelaskan bahwa

“Kelemahan dalam pengawasan administrasi pertanahan serta adanya kemungkinan penggunaan dokumen yang tidak sesuai dapat menyebabkan terjadinya permasalahan sertipikat ganda.”⁷³

Pengawasan yang kurang optimal dapat mengakibatkan kesalahan yang terjadi dalam proses administrasi tidak terdeteksi sejak awal. Kondisi tersebut memungkinkan adanya data yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya digunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa pengawasan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari upaya mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

⁷² Hasil wawancara dengan Bapak HY Kepala Seksi Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, 19 Mei 2026.

⁷³ Hasil wawancara dengan Bapak AM Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, 19 Mei 2026.

Faktor lain yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda berkaitan dengan proses verifikasi dokumen yang digunakan dalam pendaftaran tanah. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak RF Pengacara Penggugat pada tanggal 19 Mei 2026 diketahui bahwa:

“Lemahnya verifikasi terhadap data dan dokumen kepemilikan tanah sering menjadi akar permasalahan munculnya sertipikat ganda.”⁷⁴

Setiap dokumen yang diajukan dalam proses pendaftaran tanah seharusnya diteliti secara menyeluruh untuk memastikan keabsahan dan kesesuaiannya dengan kondisi yang sebenarnya. Verifikasi yang tidak dilakukan secara cermat berpotensi menimbulkan kesalahan dalam penetapan hak atas tanah. Akibatnya, sertipikat dapat diterbitkan terhadap objek tanah yang sebenarnya telah memiliki alas hak atau telah terdaftar sebelumnya.

Pandangan yang hampir sama juga disampaikan oleh Ibu WI Pengacara Tergugat yang diwawancarai pada tanggal 19 Mei 2026. Responden menjelaskan bahwa:

“ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis serta kesalahan pengukuran menjadi faktor yang paling sering ditemukan dalam perkara sertipikat ganda yang ditanganinya.”⁷⁵

Data fisik dan data yuridis merupakan dua unsur utama yang menjadi dasar penerbitan sertipikat hak atas tanah. Kesesuaian antara kedua data tersebut sangat menentukan keabsahan suatu sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis berpotensi menimbulkan ketidakjelasan mengenai status kepemilikan

⁷⁴ Hasil wawancara dengan Bapak RF Pengacara Penggugat, 19 Mei 2026.

⁷⁵ Hasil wawancara dengan Ibu WI Pengacara Tergugat, 19 Mei 2026.

tanah dan menjadi penyebab munculnya sengketa pertanahan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa integrasi antara data administrasi dan data teknis sangat diperlukan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kota Banda Aceh meliputi kesalahan administrasi pertanahan, ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis, kesalahan pengukuran dan pemetaan tanah, lemahnya pengawasan administrasi, serta kurang optimalnya proses verifikasi dokumen kepemilikan tanah. Faktor-faktor tersebut saling berkaitan dan dapat meningkatkan risiko terjadinya tumpang tindih hak atas tanah apabila tidak dilakukan pengawasan dan pemeriksaan secara cermat. Hasil penelitian ini juga memiliki kesesuaian dengan penelitian Mulyadi pada tahun 2023 yang menyatakan bahwa kesalahan administrasi dan ketidaksesuaian data spasial merupakan faktor dominan dalam terjadinya sengketa sertipikat ganda di Indonesia.⁷⁶ Dengan demikian, dapat dipahami bahwa upaya pencegahan sertipikat ganda harus dilakukan melalui perbaikan administrasi pertanahan, peningkatan kualitas pemetaan dan pengukuran, serta penguatan sistem pengawasan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

⁷⁶ Rizki Ananda, "Verifikasi Dokumen Pertanahan dalam Pencegahan Sertipikat Ganda", *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 16 No. 1, 2023, hlm. 108; Mulyadi, "Analisis Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda dalam Sistem Pendaftaran Tanah", *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 12 No. 1, 2023, hlm. 75.

C. Akibat Hukum Terhadap Terbitnya Sertipikat Ganda

Terbitnya sertipikat ganda merupakan salah satu permasalahan pertanahan yang dapat menimbulkan berbagai akibat hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Keberadaan dua atau lebih sertipikat atas objek tanah yang sama mengakibatkan timbulnya ketidakpastian hukum mengenai status kepemilikan tanah tersebut. Kondisi tersebut bertentangan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Sertipikat yang seharusnya menjadi alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah justru dapat menjadi sumber sengketa apabila terdapat lebih dari satu sertipikat yang diterbitkan terhadap bidang tanah yang sama. Keadaan tersebut menyebabkan perlunya upaya penyelesaian hukum untuk menentukan pihak yang memiliki hak yang sah atas tanah yang disengketakan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak FH Kepala Seksi Penetapan Hak Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh pada tanggal 19 Mei 2026 diketahui bahwa salah satu akibat hukum yang timbul dari terbitnya sertipikat ganda adalah munculnya ketidakpastian hukum terhadap status hak atas tanah. Responden menjelaskan bahwa:

“sertipikat ganda dapat menimbulkan ketidakjelasan mengenai pihak yang memiliki hak yang sah sehingga diperlukan

penelitian lebih lanjut terhadap data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar penerbitan sertifikat tersebut.”⁷⁷

Ketidakpastian hukum tersebut menyebabkan para pihak tidak dapat secara bebas memanfaatkan haknya karena adanya klaim dari pihak lain terhadap objek tanah yang sama. Kondisi tersebut juga dapat menghambat berbagai tindakan hukum yang berkaitan dengan tanah, seperti jual beli, hibah, maupun pembebanan hak tanggungan. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa terbitnya sertifikat ganda berpengaruh langsung terhadap perlindungan hukum yang seharusnya diperoleh pemegang hak atas tanah.

Akibat hukum berikutnya adalah timbulnya sengketa pertanahan yang dapat berlangsung dalam jangka waktu yang lama. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak AM Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada tanggal 19 Mei 2026 diketahui bahwa:

“sertifikat ganda sering menimbulkan konflik kepemilikan karena masing-masing pihak merasa memiliki dasar hukum yang kuat atas tanah yang disengketakan.”⁷⁸

Sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan maupun melalui proses peradilan apabila para pihak tidak mencapai kesepakatan. Penyelesaian melalui jalur litigasi umumnya memerlukan waktu yang relatif panjang karena harus dilakukan pembuktian mengenai keabsahan dokumen dan riwayat hak atas tanah.

⁷⁷ Hasil wawancara dengan Bapak FH Kepala Seksi Penetapan Hak Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, 19 Mei 2026.

⁷⁸ Hasil wawancara dengan Bapak AM Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, 19 Mei 2026.

Kondisi tersebut mengakibatkan para pihak harus mengeluarkan biaya, tenaga, dan waktu yang tidak sedikit dalam memperjuangkan haknya.

Terbitnya sertifikat ganda juga dapat mengakibatkan adanya pembatalan terhadap salah satu sertifikat yang terbukti diterbitkan secara tidak sah atau mengandung cacat administrasi. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Am Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada tanggal 19 Mei 2026 diperoleh keterangan bahwa:

“apabila ditemukan adanya kesalahan administrasi dalam proses penerbitan sertifikat, maka sertifikat tersebut dapat dilakukan pembatalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.”⁷⁹

Pembatalan sertifikat dilakukan sebagai bentuk pemulihan terhadap kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang memiliki hak yang sah atas tanah tersebut. Tindakan pembatalan tersebut dapat dilakukan berdasarkan hasil penelitian administrasi maupun berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Keberadaan mekanisme pembatalan menunjukkan bahwa sertifikat yang telah diterbitkan tetap dapat dibatalkan apabila ditemukan cacat hukum dalam proses penerbitannya.

Akibat hukum lainnya adalah timbulnya kerugian materiil maupun immateriil bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak RF Pengacara Penggugat pada tanggal 19 Mei 2026 diketahui bahwa:

⁷⁹ Hasil wawancara dengan Bapak AM Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, 19 Mei 2026.

“sertipikat ganda sering menimbulkan kerugian ekonomi karena pemilik tanah tidak dapat memanfaatkan atau mengalihkan hak atas tanah yang masih berada dalam status sengketa.”⁸⁰

Kerugian tersebut dapat berupa tertundanya transaksi jual beli, hilangnya kesempatan usaha, maupun biaya yang harus dikeluarkan selama proses penyelesaian sengketa berlangsung. Selain kerugian materiil, para pihak juga dapat mengalami kerugian immateriil berupa tekanan psikologis akibat konflik yang berkepanjangan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa dampak sertipikat ganda tidak hanya terbatas pada aspek hukum, tetapi juga berpengaruh terhadap kondisi sosial dan ekonomi para pihak yang bersengketa.

Pandangan yang hampir sama disampaikan oleh Ibu WI Pengacara Tergugat yang diwawancarai pada tanggal 19 Mei 2026. Responden menjelaskan bahwa:

“Terbitnya sertipikat ganda menyebabkan ketidakpastian status hukum tanah dan berpotensi menimbulkan gugatan perdata maupun gugatan terhadap keputusan administrasi pertanahan.”⁸¹

Gugatan tersebut dapat diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat penerbitan sertipikat yang dianggap tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Proses penyelesaian melalui pengadilan bertujuan memperoleh kepastian mengenai pihak yang berhak atas tanah yang disengketakan. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap kemudian dapat dijadikan dasar dalam melakukan perbaikan administrasi pertanahan. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa akibat hukum sertipikat

⁸⁰ Hasil wawancara dengan Bapak RF Pengacara Tergugat, 19 Mei 2026.

⁸¹ Hasil wawancara dengan Ibu WI Pengacara Penggugat, 19 Mei 2026.

ganda dapat meluas hingga pada proses peradilan dan penataan kembali data pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa akibat hukum yang timbul dari terbitnya sertipikat ganda meliputi ketidakpastian hukum terhadap status hak atas tanah, munculnya sengketa pertanahan, kemungkinan pembatalan sertipikat yang mengandung cacat administrasi, timbulnya kerugian materiil dan immateriil bagi para pihak, serta munculnya proses litigasi di pengadilan. Akibat hukum tersebut menunjukkan bahwa keberadaan sertipikat ganda tidak hanya merugikan individu yang bersengketa, tetapi juga dapat mengganggu tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Rahmawati pada tahun 2022 yang menyimpulkan bahwa sertipikat ganda merupakan salah satu penyebab utama timbulnya ketidakpastian hukum dalam bidang pertanahan karena menimbulkan konflik kepemilikan dan sengketa yang berkepanjangan. Hasil penelitian ini juga memiliki kesesuaian dengan penelitian Rizki Ananda pada tahun 2023 yang menyatakan bahwa pembatalan sertipikat dan penyelesaian melalui pengadilan merupakan konsekuensi hukum yang paling sering muncul akibat penerbitan sertipikat ganda.⁸² Oleh karena itu, peningkatan ketelitian dalam proses pendaftaran tanah dan penguatan sistem administrasi

⁸² Siti Rahmawati, "Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda dalam Sistem Pendaftaran Tanah", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 52 No. 1, 2022, hlm. 121; Rizki Ananda, "Pembatalan Sertipikat Akibat Cacat Administrasi dalam Hukum Pertanahan Indonesia", *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 16 No. 1, 2023, hlm. 110.

pertanahan menjadi langkah penting untuk mencegah terjadinya sertipikat ganda di masa yang akan datang.



BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bentuk tanggung jawab Badan Pertanahan Kota Banda Aceh dalam menyelesaikan sertipikat ganda dilakukan melalui pemeriksaan dan penelitian terhadap data fisik dan data yuridis bidang tanah, pemeriksaan dokumen dan riwayat pendaftaran tanah, pengecekan kesesuaian data dalam administrasi pertanahan, pengukuran dan pemetaan terhadap bidang tanah yang mengalami tumpang tindih, serta upaya penyelesaian sengketa melalui mediasi apabila para pihak masih memungkinkan untuk mencapai kesepakatan. Apabila ditemukan adanya kesalahan atau cacat administrasi dalam penerbitan sertipikat, Badan Pertanahan Kota Banda Aceh dapat melakukan tindak lanjut sesuai dengan kewenangan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanggung jawab tersebut merupakan bagian dari upaya memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak serta mencegah berlanjutnya sengketa akibat adanya tumpang tindih sertipikat.
2. Faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kota Banda Aceh berkaitan dengan adanya kesalahan dalam administrasi pertanahan, ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis, kesalahan dalam proses pengukuran dan pemetaan bidang tanah, tumpang tindih data dalam pendaftaran tanah, serta kurang optimalnya pemeriksaan dan verifikasi terhadap dokumen dan riwayat kepemilikan tanah. Kondisi tersebut dapat terjadi apabila proses pencatatan, pengukuran, pemetaan, dan pemeriksaan data pertanahan tidak dilakukan secara cermat dan terpadu. Faktor-faktor tersebut pada akhirnya dapat menyebabkan satu bidang tanah atau sebagian bidang tanah tercatat atau diterbitkan sertipikat atas nama pihak yang

berbeda sehingga menimbulkan tumpang tindih hak dan sengketa pertanahan.

3. Akibat hukum terhadap terbitnya sertipikat ganda adalah timbulnya ketidakpastian hukum mengenai pihak yang memiliki hak atas bidang tanah yang sama, munculnya sengketa antara pihak-pihak yang memegang atau mengklaim hak atas tanah tersebut, serta berpotensi menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi para pihak. Sertipikat yang terbukti diterbitkan berdasarkan kesalahan atau cacat administrasi dapat menjadi objek pembatalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sengketa akibat sertipikat ganda juga dapat diselesaikan melalui mekanisme administratif dan mediasi, sedangkan apabila penyelesaian tersebut tidak menghasilkan kesepakatan, para pihak dapat menempuh penyelesaian melalui lembaga peradilan. Dengan demikian, terbitnya sertipikat ganda tidak hanya menimbulkan persoalan administratif pertanahan, tetapi juga berdampak pada kepastian, perlindungan, dan kepastian status hukum hak atas tanah bagi para pihak.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, agar lebih meningkatkan ketelitian dalam proses pemeriksaan data fisik dan data yuridis sebelum menerbitkan sertipikat hak atas tanah, sehingga dapat meminimalisir terjadinya kesalahan administrasi yang berpotensi menimbulkan sertipikat ganda.
2. Kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, agar meningkatkan kualitas pengukuran dan pemetaan tanah melalui pemanfaatan teknologi digital dan sistem informasi pertanahan yang terintegrasi, sehingga data

pertanahan yang dihasilkan lebih akurat dan mampu mencegah terjadinya tumpang tindih bidang tanah.

3. Kepada pemerintah dan instansi pertanahan terkait, agar memperkuat sistem pengawasan serta verifikasi dokumen dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sehingga setiap proses penerbitan sertifikat dapat dilakukan secara lebih transparan, akuntabel, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
4. Kepada masyarakat sebagai pemegang atau pemohon hak atas tanah, agar lebih aktif dalam memastikan kejelasan batas tanah, kelengkapan dokumen kepemilikan, serta berpartisipasi dalam proses pengukuran dan verifikasi data pertanahan guna menghindari terjadinya sengketa maupun sertifikat ganda di kemudian hari.
5. Kepada peneliti selanjutnya, agar dapat mengembangkan penelitian mengenai sertifikat ganda dengan mengkaji efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi maupun peradilan, sehingga dapat memberikan kontribusi yang lebih luas terhadap pengembangan hukum pertanahan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak-Hak Atas Tanah, sertipikat dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2021.
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cet I, Alumni, Bandung, 1993
- Bagir Manan dan Kuntanan Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, PT. Alumni, Bandung, 2017.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2021.
- Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010.
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, 2018.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali, 1989.
- Ismail, Nurhasan. *Hukum Agraria dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia*. Yogyakarta: Thafa Media, 2022.
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993.
- Kansil, C.s.t Engeline R, Palendag dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata, Jakarta, 2019.

- Khudzaifah Dimyati, *Teoritisasi Hukum Studi tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2015.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Maha Karya Pustaka, 2021.
- Mhd Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Hukum Pengaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Murad, Rusmadi. *Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktik*. Bandung: Mandar Maju, 2021.
- Parlindungan, A.P, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, CV Mandar Manju, Bandung, 2009.
- Poerwadarminta, W.J.S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, 2006.
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019.
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016.
- Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2023.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Urip Santoso. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Serta Bentuk Kepastian Hukumnya*. Kencana, Jakarta, 2011.

B. Peraturan Perundang-Undangan

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

C. Jurnal/Karya Ilmiah

- Ananda, Rizki. "Verifikasi Dokumen Pertanahan dalam Pencegahan Sertipikat Ganda." *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 16 No. 1, 2023.
- Basuki, A. "Rekonstruksi Historis Kepemilikan Tanah di Indonesia: Dari Masa Kolonial Hingga Reformasi", *Jurnal Hukum Agraria*, 2020.
- Budi Astuti dan M. Rusdi Daud, "Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online", *Al-Qisth Law Review* , Vol 6 No. 2, (2023).
- Dewi Kartika. "Kualitas Pelayanan Penyelesaian Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan." *Jurnal Reformasi Hukum*, Vol. 26 No. 2, 2022.
- Dewi Kartika. "Partisipasi Masyarakat dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *Jurnal Reformasi Hukum*, Vol. 26 No. 2, 2022.
- Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum", *Jurnal Crepido*, volume 01, Nomor 01, Juli, (2019).
- Mulyadi. "Analisis Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda dalam Sistem Pendaftaran Tanah." *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 12 No. 1, 2023.
- Nurhayati. "Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sertipikat Ganda." *Jurnal Ius Civile*, Vol. 5 No. 2, 2021.
- Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti dan Fifiana Wisnaeni, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional" *NOTARIUS*, Volume 13 Nomor 1 (2020).
- R. Tony Prayogo, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara

Dalam Pengujian Undang-Undang “, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 13, Nomor 2, 2016.

Rahmawati, Siti. "Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda dalam Sistem Pendaftaran Tanah." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 52 No. 1, 2022.

Rahmat Hidayat. "Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan." *Jurnal Rechtsidee*, Vol. 11 No. 2, 2024.

Rahmat Hidayat. "Pengawasan Administrasi Pertanahan dalam Mencegah Sengketa Hak Atas Tanah." *Jurnal Rechtsidee*, Vol. 11 No. 2, 2024.

Rina Safitri. "Integrasi Data Spasial dalam Pencegahan Sengketa Pertanahan." *Jurnal Geomatika Indonesia*, Vol. 14 No. 2, 2022.

Zulfahmi Nur, “Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibî)”, *Jurnal Misykat Al-Anwar Jurnal Kajian Islam Dan Masyarakat*, VOLUME 06, NO 2, (2023).

Ananda, Rizki. "Pembatalan Sertipikat Akibat Cacat Administrasi dalam Hukum Pertanahan Indonesia." *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 16 No. 1, 2023.

Hasil wawancara dengan Bapak FH Kepala Seksi Penetapan Hak Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, 19 Mei 2026.

Hasil wawancara dengan Bapak HY Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, 19 Mei 2026.

Hasil wawancara dengan Bapak AM Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, 19 Mei 2026.

Hasil wawancara dengan Bapak AM Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, 19 Mei 2026.

Hasil wawancara dengan Bapak RF Pengacara Tergugat, 19 Mei 2026.

Hasil wawancara dengan Ibu WI Pengacara Penggugat, 19 Mei 2026.

LAMPIRAN

KUESIONER PENELITIAN

Judul Penelitian: “Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Sertipikat Ganda
Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Suatu Penelitian di Kota Banda Aceh)”

A. Biodata Responden

1. Nama (Inisial):
2. Jenis Kelamin:
 - ☐ Laki-laki
 - ☐ Perempuan
3. Usia: tahun
4. Pendidikan Terakhir:
 - ☐ SMA
 - ☐ Diploma
 - ☐ Sarjana (S1)
 - ☐ Magister (S2)
 - ☐ Lainnya:
5. Pekerjaan/Jabatan:
 - ☐ Kepala Seksi Penetapan Hak Pendaftaran Tanah
 - ☐ Kepala Seksi Pemetaan
 - ☐ Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
 - ☐ Pemohon PTSL
 - ☐ Pengacara Penggugat
 - ☐ Pengacara Tergugat
 - ☐ Lainnya:
6. Lama Pengalaman (jika relevan): tahun
Pernah terlibat dalam kasus sertipikat ganda?
 - ☐ Ya
 - ☐ Tidak

B. Pertanyaan Penelitian

Petunjuk:

Berikan jawaban sesuai dengan pengalaman, pengetahuan, atau pendapat Anda.

1. Bagaimana Anda memahami konsep sertipikat ganda dalam pendaftaran tanah?
2. Menurut Anda, bagaimana bentuk tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menangani kasus sertipikat ganda?
3. Apakah BPN telah menjalankan tanggung jawabnya secara optimal dalam penyelesaian sertipikat ganda? Jelaskan.

4. Langkah-langkah apa saja yang biasanya dilakukan dalam penyelesaian sengketa sertipikat ganda?



RESPONDEN 1

A. Biodata Responden

Nama (Inisial) : (FR) Fahmi Riza, S.H.
 Jenis Kelamin : Laki-laki
 Usia : 48 Tahun
 Pendidikan : S2
 Jabatan : Kepala Seksi Penetapan Hak Pendaftaran Tanah
 Lama Pengalaman : 20 Tahun
 Pernah terlibat dalam kasus sertipikat ganda: Ya

B. Jawaban

1. Sertipikat ganda adalah keadaan ketika terdapat dua atau lebih sertipikat yang diterbitkan atas bidang tanah yang sama baik sebagian maupun seluruhnya.
2. BPN bertanggung jawab melakukan penelitian data fisik dan yuridis, mediasi para pihak, serta melakukan pembatalan sertipikat apabila terbukti terdapat kesalahan administrasi.
3. Secara umum BPN telah berupaya menjalankan tanggung jawabnya, namun masih terdapat kendala berupa keterbatasan data lama dan sengketa yang telah berlangsung lama.
4. Verifikasi dokumen, pemeriksaan lapangan, mediasi, analisis data yuridis dan fisik, kemudian rekomendasi penyelesaian sesuai ketentuan.
5. Faktor utama yaitu kesalahan administrasi, data pertanahan yang belum terintegrasi, dan ketidaksesuaian batas tanah.
6. Sangat berpengaruh karena kesalahan pencatatan dan pengarsipan dapat menyebabkan penerbitan sertipikat pada objek yang sama.
7. Pemetaan dan pengukuran yang akurat menjadi dasar untuk memastikan tidak terjadi tumpang tindih bidang tanah.
8. Menimbulkan ketidakpastian hukum, sengketa kepemilikan, dan potensi kerugian bagi para pihak.
9. Penyelesaian dilakukan melalui mediasi atau proses pengadilan apabila tidak tercapai kesepakatan.
10. Digitalisasi data pertanahan dan peningkatan verifikasi lapangan perlu terus dilakukan.

RESPONDEN 2

Kepala Seksi Pemetaan

A. Biodata

Nama (Inisial) : (HY) Hardi Yuliandi, S.H., M.H.
 Jenis kelamin : Laki-laki
 Usia : 45 Tahun
 Pendidikan : S1
 Jabatan : Kepala Seksi Pemetaan
 Pengalaman : 18 Tahun
 Pernah terlibat kasus sertifikat ganda: Ya

B. Jawaban

1. Sertipikat ganda terjadi karena terdapat tumpang tindih data spasial maupun data yuridis terhadap satu bidang tanah.
2. BPN bertanggung jawab melakukan pemeriksaan teknis dan memastikan keakuratan data pemetaan.
3. Sudah cukup optimal, namun masih diperlukan pembaruan teknologi pemetaan yang lebih menyeluruh.
4. Pengukuran ulang, pencocokan peta bidang, analisis data koordinat, dan mediasi.
5. Kesalahan pengukuran, batas tanah yang tidak jelas, dan data peta lama.
6. Ya, karena administrasi yang tidak tertib dapat menyebabkan perbedaan informasi antar dokumen.
7. Sangat penting karena pemetaan merupakan dasar penentuan letak dan luas tanah.
8. Menimbulkan sengketa hak atas tanah dan proses hukum yang panjang.
9. Biasanya dilakukan pengukuran ulang dan pembuktian data fisik sebelum proses hukum lebih lanjut.
10. Perlu penggunaan sistem informasi geospasial yang terintegrasi.

RESPONDEN 3

Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa

A. Biodata

Nama (Inisial) : (AM) Awwaluddin Marza, S.H., M.Kn.
 Jenis Kelamin : Laki-laki
 Usia : 50 Tahun
 Pendidikan : S2
 Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
 Pengalaman : 22 Tahun
 Pernah terlibat kasus sertipikat ganda: Ya

B. Jawaban

1. Sertipikat ganda merupakan bentuk konflik administrasi pertanahan yang menyebabkan dua pihak mengklaim objek yang sama.
2. BPN wajib memfasilitasi penyelesaian sengketa dan melakukan evaluasi terhadap proses penerbitan sertipikat.
3. Upaya sudah dilakukan, namun penyelesaian sering terkendala oleh proses pembuktian dan putusan pengadilan.
4. Pengumpulan bukti, mediasi, investigasi lapangan, dan rekomendasi penyelesaian.
5. Kesalahan administrasi, pemalsuan dokumen, dan lemahnya pengawasan.
6. Sangat berpengaruh karena data yang tidak akurat menjadi sumber sengketa.
7. Pemetaan yang baik dapat mengurangi kemungkinan tumpang tindih bidang tanah.
8. Timbul ketidakpastian hukum dan potensi gugatan perdata maupun tata usaha negara.
9. Dapat diselesaikan melalui mediasi atau pengadilan sesuai karakter sengketa.
10. Penguatan pengawasan dan pembaruan basis data pertanahan.

RESPONDEN 4

Pemohon PTSL

A. Biodata

Nama (Inisial) : (NF) Norfian Nunda

Jenis Kelamin : Laki-laki

Usia : 42 Tahun

Pendidikan : SMA

Pekerjaan : Pemohon PTSL

Pengalaman : -

Pernah terlibat kasus sertifikat ganda: Ya

B. Jawaban

1. Sertipikat ganda adalah adanya dua sertipikat pada tanah yang sama.
2. BPN harus membantu menyelesaikan masalah dan memberikan kepastian hukum.
3. Menurut saya sudah berusaha, tetapi prosesnya masih cukup lama.
4. Pemeriksaan dokumen dan mediasi antara pihak yang bersengketa.
5. Kurangnya ketelitian dalam pendataan tanah.
6. Ya, karena data yang salah bisa menyebabkan masalah kepemilikan.
7. Pengukuran yang tepat membantu menghindari kesalahan batas tanah.
8. Menyebabkan sengketa dan kerugian bagi pemilik tanah.
9. Biasanya melalui mediasi dan jika gagal dilanjutkan ke pengadilan.
10. Pendataan harus lebih teliti dan transparan.

RESPONDEN 5

Pengacara Penggugat

A. Biodata

Nama (Inisial) : (RF) Rahmat Fauza, S.H.
 Jenis Kelamin : Laki-laki
 Usia : 39 Tahun
 Pendidikan : S2
 Pekerjaan : Pengacara Penggugat
 Pengalaman : 12 Tahun
 Pernah terlibat kasus sertipikat ganda: Ya

B. Jawaban

1. Sertipikat ganda menunjukkan adanya cacat administrasi atau cacat hukum dalam proses pendaftaran tanah.
2. BPN harus bertanggung jawab meneliti dan memperbaiki kesalahan administrasi yang terjadi.
3. Belum sepenuhnya optimal karena masih terdapat kasus yang berlarut-larut.
4. Pemeriksaan administrasi, mediasi, dan gugatan ke pengadilan.
5. Kelalaian administrasi dan lemahnya verifikasi data.
6. Sangat berpengaruh karena merupakan akar permasalahan utama.
7. Pengukuran yang akurat dapat mencegah terjadinya tumpang tindih hak.
8. Menimbulkan sengketa, kerugian materiil, dan ketidakpastian hukum.
9. Penyelesaian hukum dapat dilakukan melalui PTUN maupun peradilan umum tergantung substansi sengketa.
10. Pengawasan internal BPN harus diperkuat dan sistem data harus terintegrasi.

RESPONDEN 6

Pengacara Tergugat

A. Biodata

Nama (Inisial) : (WI) Widia Indriani, S.H., M.H.
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Usia : 37 Tahun
 Pendidikan : S2
 Pekerjaan : Pengacara Tergugat
 Pengalaman : 10 Tahun
 Pernah terlibat kasus sertifikat ganda: Ya

B. Jawaban

1. Sertipikat ganda merupakan kondisi adanya dua alat bukti hak atas objek tanah yang sama.
2. BPN memiliki kewajiban memberikan klarifikasi dan menyelesaikan kesalahan administrasi yang terjadi.
3. Cukup optimal, namun perlu peningkatan koordinasi antar bagian.
4. Penelitian dokumen, pemeriksaan lapangan, mediasi, dan proses litigasi.
5. Ketidakesesuaian data fisik dan yuridis serta kesalahan pengukuran.
6. Ya, karena administrasi merupakan dasar penerbitan sertipikat.
7. Pemetaan yang akurat sangat membantu mencegah tumpang tindih bidang.
8. Menimbulkan konflik kepemilikan dan ketidakpastian status hukum tanah.
9. Penyelesaian dilakukan melalui pembuktian hak dan putusan pengadilan apabila mediasi gagal.
10. Perlu peningkatan kualitas data pertanahan dan pemanfaatan teknologi digital dalam pelayanan pertanahan.

DOKUMENTASI PENELITIAN

