



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 5 Nomor 1 Tahun 2025 Page 4536-4543

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

## Analisis Hukum Terkait Sertifikat Ganda Ditinjau Dari Sisi Hukum Perdata Studi Atas Putusan Nomor : 1318 K/Pdt/2017

Agung Arifman Halawa<sup>1✉</sup>, Mospa Darma<sup>2</sup>, Elyani<sup>3</sup>

Universitas Tjut Nyak Dhien

Email: [ifanhalawa98@gmail.com](mailto:ifanhalawa98@gmail.com)<sup>1✉</sup>

### Abstrak

Sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah seharusnya memberikan kepastian hukum. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi kasus sertifikat ganda yang menimbulkan sengketa. Penelitian ini menganalisis aspek hukum perdata terkait sertifikat ganda dengan studi atas Putusan Nomor 1318 K/Pdt/2017. Menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus, penelitian ini menyoroti dasar hukum, pertimbangan hakim, serta relevansi asas kepastian hukum dan itikad baik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertifikat ganda terjadi akibat kesalahan administrasi dan kurangnya koordinasi antar lembaga. Mahkamah Agung menegaskan pentingnya asas prioritas dan itikad baik dalam menentukan pemilik hak yang sah. Kesimpulan penelitian menekankan perlunya perbaikan sistem administrasi pertanahan, peningkatan pengawasan penerbitan sertifikat, serta penegakan hukum yang lebih ketat.

Kata Kunci: *Sertifikat Ganda, Hukum Perdata, Kepastian Hukum, Putusan Nomor 1318 K/Pdt/2017, Badan Pertanahan Nasional.*

## Abstract

A land certificate, as valid proof of ownership, should provide legal certainty. However, in practice, cases of duplicate certificates often lead to disputes. This study analyzes civil law aspects related to duplicate land certificates through a case study of Supreme Court Decision Number 1318 K/Pdt/2017. Using a normative juridical method with a statutory and case study approach, this research examines the legal basis, judicial considerations, and the relevance of legal certainty and good faith principles. The findings indicate that duplicate certificates arise due to administrative errors and a lack of coordination between institutions. The Supreme Court emphasized the importance of the priority principle and good faith in determining the rightful owner. The study concludes that resolving disputes over duplicate certificates requires improvements in land administration, stricter supervision of certificate issuance, and more rigorous law enforcement.

*Keywords: Duplicate Certificate, Civil Law, Legal Certainty, Supreme Court Decision Number 1318 K/Pdt/2017, National Land Agency.*

## PENDAHULUAN

Tanah adalah elemen krusial dalam kehidupan manusia, tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sumber kegiatan ekonomi, tetapi juga memiliki makna budaya dan sosial yang signifikan. Sebagai sumber daya yang terbatas dan tidak dapat diperbarui, tanah memegang peranan penting dalam pembangunan dan perencanaan wilayah. Dalam aspek hukum, tanah diatur secara mendetail untuk memastikan bahwa kepemilikan, penggunaan, dan pengelolaannya mematuhi hukum yang berlaku.

Kepemilikan tanah memberikan hak hukum kepada individu dan komunitas, memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak milik mereka. Ini penting untuk pengembangan ekonomi pribadi dan akses yang adil terhadap sumber daya. Terakhir, tanah juga menjadi sumber pendapatan bagi pemerintah melalui pajak tanah, yang berkontribusi pada pendapatan negara dan digunakan untuk pembangunan serta penyediaan layanan publik. Secara keseluruhan, tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat Indonesia. Pengelolaan tanah yang efektif dan adil sangat penting untuk memastikan kesejahteraan masyarakat, keberlanjutan lingkungan, dan pertumbuhan ekonomi yang inklusif.

Dalam konteks hukum perdata, tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis dan sosial yang sangat penting. Tanah dianggap sebagai objek hak milik yang dapat dimiliki, digunakan, dan dipindahkan. Dalam sistem hukum perdata, hak atas tanah meliputi hak milik penuh, hak guna usaha, hak sewa, dan hak-hak lain yang diatur oleh peraturan yang berlaku. Masalah sertifikat ganda menjadi salah satu isu penting dalam

hukum agraria Indonesia. Fenomena ini terjadi ketika lebih dari satu sertifikat kepemilikan tanah dikeluarkan untuk tanah yang sama oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau otoritas terkait. Dalam hukum perdata, sertifikat tanah diakui sebagai bukti otentik yang paling kuat dalam menetapkan kepemilikan tanah. Namun, dengan munculnya sertifikat ganda, kejelasan dan legitimasi hak kepemilikan menjadi kabur, dan kerap menimbulkan sengketa yang sulit diselesaikan.

Sertifikat tanah di Indonesia memiliki peran penting yang diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang mengakui dokumen ini sebagai bukti sah kepemilikan. Fungsi utama sertifikat adalah memastikan kepastian hukum atas hak tanah, melindungi pemiliknyanya, serta mencegah konflik. Namun, faktor-faktor seperti kesalahan administratif, verifikasi yang tidak akurat, serta korupsi dan penipuan dalam proses penerbitan sertifikat tanah sering kali menyebabkan munculnya sertifikat ganda. Situasi ini umumnya disebabkan oleh tumpang tindih pendaftaran tanah, ketidakakuratan data pertanahan, hingga kelemahan sistem administratif dalam memantau transaksi atau peralihan hak tanah.

Masalah sertifikat ganda juga berkaitan dengan akses terhadap keadilan. Dalam banyak kasus, pihak yang memiliki kekuatan finansial atau hubungan yang kuat dengan otoritas sering kali diuntungkan, sementara masyarakat kecil kesulitan memperjuangkan hak mereka. Proses hukum yang panjang dan kompleks menjadi tantangan tersendiri bagi mereka yang tidak memiliki cukup sumber daya atau pemahaman tentang prosedur hukum. Terjadinya Sertifikat Ganda adalah keadaan di mana terdapat lebih dari satu sertifikat yang diterbitkan untuk tanah yang sama, dengan data atau informasi yang saling bertentangan. Hal ini dapat terjadi akibat tumpang tindih administrasi pertanahan, ketidakjelasan batas tanah, atau kesalahan dalam proses pengukuran dan pendaftaran tanah. Menurut Sirajuddin (2016), penyebab sertifikat ganda juga bisa diakibatkan oleh mafia tanah, di mana oknum tertentu memanipulasi data pendaftaran untuk kepentingan pribadi.

Dalam kajian hukum, sertifikat ganda menimbulkan masalah hukum karena dua pihak atau lebih merasa memiliki hak atas tanah yang sama, dan masing-masing memiliki sertifikat yang diakui oleh BPN. Kasus sertifikat ganda dapat diproses melalui jalur litigasi di pengadilan perdata untuk menentukan pemilik yang sah berdasarkan bukti-bukti yang ada, termasuk sertifikat, riwayat kepemilikan tanah, dan dokumen lainnya.

## A. Perspektif Hukum Perdata terhadap Sertifikat Ganda

Dalam hukum perdata, sengketa tanah termasuk dalam ranah sengketa kepemilikan atau hak milik (*eigendom*). Menurut Subekti, hak milik merupakan hak yang paling sempurna, di mana pemilik berhak menggunakan tanah tersebut secara bebas sepanjang tidak bertentangan dengan hukum atau hak orang lain. Ketika terjadi sertifikat ganda, sengketa hak milik ini biasanya diselesaikan dengan melihat bukti administrasi dan fakta-fakta hukum yang ada.

Sistem hukum di Indonesia mengacu pada asas "*rechtsverwerking*," di mana pihak yang dianggap paling berhak berdasarkan sertifikat yang valid akan diakui oleh pengadilan. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1318 K/Pdt/2017 menjadi salah satu acuan penting karena di dalamnya, hakim menggunakan pertimbangan hukum yang memperhatikan keabsahan sertifikat dan proses administrasi tanah sebelum memutuskan siapa yang sah sebagai pemilik.

## B. Pengaturan Hukum Mengenai Pendaftaran Tanah dan Sertifikat Ganda

Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menurut peraturan ini, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Namun, dalam beberapa kasus, ketidakakuratan data, tumpang tindih pengukuran, atau masalah administrasi sering menjadi penyebab munculnya sertifikat ganda.

Menurut Abdurrahman, masalah sertifikat ganda sering terjadi akibat ketidakakuratan pengukuran tanah atau konflik dalam proses jual beli yang tidak terdaftar secara benar. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berusaha meminimalisir hal ini dengan memperkenalkan sistem pengukuran dan pemetaan yang lebih modern serta pengawasan yang lebih ketat dari BPN.

## C. Solusi Hukum terhadap Kasus Sertifikat Ganda

Ada beberapa solusi hukum yang dapat diterapkan untuk menyelesaikan kasus sertifikat ganda. Pertama, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Dalam kasus ini, pengadilan akan memutuskan berdasarkan bukti dan saksi yang ada, serta mempertimbangkan faktor administrasi pertanahan. Kedua, ada solusi administratif di mana BPN dapat melakukan pembatalan terhadap salah satu sertifikat yang dianggap tidak sah. Hal ini sesuai dengan Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertifikat yang diterbitkan secara tidak sah atau melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dapat dibatalkan.

Beberapa penelitian telah dilakukan terkait masalah sertifikat ganda dan sengketa tanah di Indonesia. Misalnya, studi yang dilakukan oleh Kurniawan mengenai penyebab sertifikat ganda dalam sistem pertanahan di Indonesia menunjukkan bahwa lemahnya sistem pengawasan administrasi dan praktik mafia tanah menjadi faktor utama terjadinya sertifikat ganda. Selain itu, penelitian oleh Nurhidayat mengkaji bagaimana putusan pengadilan dalam kasus sertifikat ganda sering kali mengacu pada keabsahan data administrasi yang diterbitkan oleh BPN.

Secara keseluruhan, sertifikat ganda adalah masalah kompleks yang mencakup berbagai dimensi, termasuk hukum, sosial, dan ekonomi. Penanganannya membutuhkan reformasi sistem administrasi pertanahan yang lebih baik, peningkatan pengawasan terhadap penerbitan sertifikat, serta akses ke jalur hukum yang lebih adil dan transparan bagi masyarakat. Upaya preventif seperti peningkatan kualitas pendaftaran tanah, penguatan Badan Pertanahan Nasional, dan digitalisasi data pertanahan bisa menjadi solusi jangka panjang untuk mengatasi masalah sertifikat ganda di Indonesia.

#### METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan yuridis normatif, yang berfokus pada analisis dokumen hukum, peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan. Pendekatan ini dipilih karena isu yang diteliti berkaitan dengan studi hukum dan peraturan yang berlaku di Indonesia, terutama terkait dengan sengketa sertifikat ganda. Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder. Tekni Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi pustaka (*library research*). Data yang diperoleh akan dianalisis secara yuridis kualitatif. Objek penelitian dalam penelitian ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1318 K/Pdt/2017. Penelitian ini akan mengkaji secara mendalam cara hakim menyelesaikan sengketa terkait penerbitan sertifikat ganda dalam putusan tersebut. Putusan ini dipilih karena mencerminkan masalah hukum yang sering muncul dalam kasus sengketa tanah, yakni penerbitan dua sertifikat untuk tanah yang sama.

#### HASIL DAN PEMBAHASAN

Kasus sertifikat ganda di Indonesia masih menjadi permasalahan hukum yang kompleks dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian bagi pemilik tanah. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1318 K/Pdt/2017, pengadilan mempertimbangkan berbagai aspek hukum, termasuk validitas sertifikat, sejarah kepemilikan, dan prosedur

administrasi pertanahan dalam menentukan pemilik yang sah. Dalam putusan ini, sertifikat yang tidak memenuhi prosedur hukum yang sah dibatalkan, menunjukkan pentingnya verifikasi administratif dalam sistem pertanahan.

Keberadaan sertifikat ganda memberikan dampak hukum yang signifikan, seperti ketidakpastian status kepemilikan, peningkatan jumlah sengketa tanah yang berujung pada proses peradilan, serta risiko ekonomi akibat tanah yang bersengketa tidak dapat digunakan sebagai jaminan dalam transaksi perbankan. Meskipun sertifikat tanah secara hukum merupakan bukti kepemilikan yang kuat, dalam kasus sertifikat ganda, status ini dapat dipertanyakan dan harus dibuktikan kembali di pengadilan.

Untuk mengatasi permasalahan ini, beberapa langkah penyelesaian dapat dilakukan, seperti penyelesaian melalui jalur pengadilan bagi pihak yang merasa dirugikan, pembatalan sertifikat yang tidak sah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta reformasi administrasi pertanahan melalui digitalisasi dan pengawasan ketat dalam penerbitan sertifikat. Selain itu, pencegahan juga menjadi langkah penting untuk meminimalisir kasus serupa di masa mendatang. Peningkatan transparansi dalam pendaftaran tanah melalui teknologi informasi, penguatan regulasi dan pengawasan terhadap pendaftaran tanah, serta edukasi masyarakat mengenai pentingnya verifikasi legalitas tanah sebelum transaksi jual beli merupakan langkah yang dapat diambil untuk mengurangi risiko munculnya sertifikat ganda.

Secara keseluruhan, penelitian ini menegaskan bahwa permasalahan sertifikat ganda dalam sistem pertanahan di Indonesia tidak hanya disebabkan oleh kesalahan administratif, tetapi juga berkaitan dengan aspek hukum dan sosial. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan komprehensif yang mencakup penguatan regulasi, reformasi sistem administrasi pertanahan, serta peningkatan kesadaran masyarakat terhadap prosedur hukum yang benar dalam kepemilikan tanah. Dengan adanya langkah-langkah preventif yang tepat, diharapkan kasus sertifikat ganda dapat diminimalisir dan sistem pertanahan di Indonesia menjadi lebih transparan dan akuntabel di masa mendatang.

## SIMPULAN

Permasalahan sertifikat ganda dalam sistem pertanahan di Indonesia merupakan isu kompleks yang mencakup aspek hukum, sosial, dan ekonomi. Kasus ini sering kali disebabkan oleh kelemahan administrasi, ketidakakuratan pendaftaran tanah, serta praktik korupsi yang memungkinkan terjadinya penerbitan sertifikat lebih dari satu untuk bidang tanah yang sama. Dari perspektif hukum perdata, sertifikat tanah merupakan bukti otentik kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum kuat. Namun, dalam kasus sertifikat ganda,

kepastian hukum menjadi kabur dan sering kali menimbulkan sengketa. Penyelesaian hukum dapat dilakukan melalui jalur litigasi di pengadilan, di mana hakim akan menilai validitas sertifikat berdasarkan bukti administrasi dan fakta hukum. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat yang diterbitkan secara tidak sah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dampak dari permasalahan sertifikat ganda meliputi ketidakpastian kepemilikan tanah, meningkatnya jumlah sengketa hukum, serta hambatan ekonomi bagi pemilik tanah yang ingin memanfaatkan asetnya. Oleh karena itu, reformasi administrasi pertanahan menjadi langkah yang sangat penting untuk mencegah terulangnya kasus serupa. Digitalisasi sistem pertanahan, pengawasan yang lebih ketat terhadap pendaftaran tanah, serta edukasi kepada masyarakat mengenai legalitas tanah sebelum melakukan transaksi merupakan beberapa solusi yang dapat diterapkan untuk meningkatkan transparansi dan kepastian hukum. Secara keseluruhan, penanganan sertifikat ganda memerlukan koordinasi yang baik antara pemerintah, lembaga hukum, dan masyarakat. Langkah preventif yang kuat serta sistem administrasi yang lebih modern dan transparan diharapkan dapat mengurangi kasus sertifikat ganda dan meningkatkan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah di Indonesia.

#### DAFTARPUSTAKA

- Nurhidayati, R. (2016). Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Akta Pemberian Hak Tanggungan Dalam Akad Mudharabah Pada Bank Syariah. *Lex Renaissance*, 1(2), 8-8
- Wibowo, H. Y. (2021). Critical Review Pendaftaran Tanah Sistematis di Indonesia Sampai Tahun 2024. *Elipsoida: Jurnal Geodesi dan Geomatika*, 4(2), 65-72.
- Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian Indonesia*
- Abdurrahman, S. (2016). *Masalah Sertifikat Ganda dalam Sistem Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Hukum Indonesia.
- Kurniawan, D. (2018). *Analisis Penyebab Sertifikat Ganda dalam Sistem Pertanahan di Indonesia*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Press.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2017). *Putusan Mahkamah Agung Nomor 1318 K/Pdt/2017*. Jakarta: Mahkamah Agung RI.
- Nurhidayat, A. (2019). *Putusan Pengadilan dalam Kasus Sertifikat Ganda di Indonesia: Perspektif Administrasi dan Hukum*. Surabaya: Penerbit Hukum Surabaya.

- Sirajuddin, M. (2016). *Mafia Tanah dan Sertifikat Ganda: Studi Kasus di Wilayah Jakarta*. Jakarta: Pustaka Sumber Daya.
- Subekti, R. (1992). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Intermedia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. (1960). Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (1997). Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.
- Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2019). *Panduan Pendaftaran Tanah dan Sertifikat Ganda*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.
- Van Dijk, E. (2015). *Pertanahan dan Sistem Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.