



Analisis Yuridis Akibat Hukum Pada Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Pada Putusan Nomor 58/Pdt/2022/Pt.Plk

Jovita Sesylia^{1*}, Evi¹, Elin Sudiarti¹, Heriamariaty¹

¹ Fakultas Hukum, Universitas Palangka Raya, Palangka Raya, Indonesia

*Corresponding author email: jovitatesylia639@gmail.com

Article Info

Article history:

Received April 10, 2026

Approved May 15, 2026

Keywords:

Overlapping Land, Legal Consequences, Certificate Cancellation, Legal Certainty

ABSTRACT

The problem of overlapping land certificates reflects the weakness of the land administration system in Indonesia and the lack of thoroughness of the National Land Agency (BPN) in verifying physical and legal data. This study aims to analyze the legal consequences of overlapping land certificate disputes as stipulated in the Palangka Raya High Court Decision Number 58/PDT/2022/PT.PLK, and to examine the procedures for canceling duplicate certificates in accordance with applicable laws and regulations, specifically the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 11 of 2016 and Number 21 of 2020. The methodology used is normative juridical, utilizing a statutory approach and case studies. The results of the study indicate that certificates issued earlier have higher legal force based on the Prior Tempore Potior Jure principle, while certificates issued later and proven to be administratively flawed must be canceled. The National Land Agency (BPN) can be held legally responsible if it is negligent in the certificate issuance process. This research also found problems with the norms in the Basic Agrarian Law, Government Regulation No. 24 of 1997, and Regulation of the Minister of ATR/BPN No. 11/2016 which caused a lack of synchronization between the authority of the BPN and the courts. Therefore, legislative reform and digitization of land data are very important to build a land administration system that is orderly, accountable, and guarantees legal certainty for the community.

ABSTRAK

Permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah mencerminkan lemahnya sistem administrasi pertanahan di Indonesia serta kurangnya ketelitian Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam verifikasi data fisik dan yuridis. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari sengketa tumpang tindih sertifikat tanah sebagaimana diatur dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya Nomor 58/PDT/2022/PT.PLK, dan untuk meneliti prosedur pembatalan sertifikat ganda sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 dan Nomor 21 Tahun 2020. Metodologi yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan memanfaatkan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertifikat yang diterbitkan lebih dahulu memiliki kekuatan hukum lebih tinggi berdasarkan asas *Prior Tempore Potior Jure*, sedangkan sertifikat yang terbit kemudian dan terbukti cacat administratif wajib dibatalkan. BPN dapat dimintai tanggung jawab hukum apabila lalai dalam proses penerbitan sertifikat. Penelitian ini juga menemukan adanya Permasalahan dari norma dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11/2016 yang menimbulkan ketidaksinkronan antara kewenangan BPN dan pengadilan. Oleh karena itu, reformasi legislatif dan digitalisasi data pertanahan sangat penting untuk membangun sistem administrasi pertanahan yang tertib, akuntabel, dan menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.



How to cite: Sesyilia, J., Evi, E., Sudiarti, E., & Heriamariaty, H. (2026). Analisis Yuridis Akibat Hukum Pada Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Pada Putusan Nomor 58/Pdt/2022/Pt.Plk. *Jurnal Ilmiah Global Education*, 7(2), 1715–1726. <https://doi.org/10.55681/jige.v7i2.5988>

PENDAHULUAN

Tanah memegang peranan penting dalam masyarakat Indonesia, berfungsi sebagai aset ekonomi, lambang sosial, dan hak dasar warga negara. Dalam negara yang dikendalikan oleh supremasi hukum, tanah dipandang bukan hanya sebagai aset ekonomi tetapi juga sebagai alat untuk kesejahteraan sosial, yang memerlukan pengelolaan sesuai dengan asas keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum (Harsono & Boedi, 2015). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa negara adalah otoritas yang ditunjuk untuk mengatur, mengelola, dan memberikan perlindungan hukum atas seluruh tanah di Republik Indonesia. Negara, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), bertanggung jawab untuk melaksanakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum, sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Meskipun demikian, pendaftaran tanah di Indonesia menghadapi kendala yang cukup besar, terutama terkait dengan validasi data fisik dan yuridis yang tidak memadai. Keadaan ini seringkali mengakibatkan tumpang tindih sertifikat tanah (sertifikat ganda), yang merujuk pada penerbitan beberapa sertifikat untuk bidang tanah yang sama kepada berbagai pihak. Kejadian ini mengungkapkan kekurangan kritis dalam sistem administrasi tanah nasional, yang mencakup aspek regulasi dan implementasi teknis. Kasus tumpang tindih sertifikat bukan hanya masalah administratif biasa, berkembang menjadi masalah yuridis yang rumit karena implikasinya terhadap hak kepemilikan, perlindungan hukum, dan keadilan bagi pihak yang dirugikan.

Contoh spesifik yang menggambarkan masalah ini terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya Nomor 58/PDT/2022/PT.PLK, yang mengungkapkan bahwa beberapa dari delapan belas sertifikat baru yang diterbitkan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berkaitan dengan bidang tanah yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) sejak tahun 1995. Kasus ini memperlihatkan adanya kelalaian BPN dalam menjalankan fungsi verifikasi dan pengawasan administratif sebelum penerbitan sertifikat. Akibatnya, timbul konflik kepemilikan antara pemegang sertifikat lama dan baru, serta ketidakpastian hukum di kalangan masyarakat. Keadaan ini berdampak buruk pada pihak yang dirugikan dan mengurangi kepercayaan publik terhadap integritas dan profesionalisme lembaga-lembaga pertanahan sebagai pengelola administrasi negara.

Secara yuridis, penerbitan sertifikat ganda menimbulkan akibat hukum yang signifikan. Sesuai dengan prinsip *Prior Tempore Potior Jure*, hak yang telah ditetapkan lebih dahulu harus didahulukan, sehingga sertifikat yang terbit lebih awal dan sah menurut hukum memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibanding sertifikat yang terbit kemudian. Sebaliknya, sertifikat yang diterbitkan belakangan dan terbukti cacat administratif dapat dinyatakan tidak sah atau dibatalkan baik melalui keputusan administratif oleh BPN maupun melalui putusan pengadilan. Dalam konteks ini, BPN sebagai Lembaga tata usaha negara, dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif dan perdata atas kelalaiannya, sebagaimana diuraikan

dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Dasar Agraria, Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Pasal 110 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016.

Pembatalan sertifikat ganda sangat penting untuk menjaga ketertiban administrasi pertanahan dan menjamin keadilan publik. Sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 dan amandemennya dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pengelolaan dan Penyelesaian Sengketa Tanah, pembatalan sertifikat dapat dilakukan melalui dua jalur: administratif dan yudisial (pengadilan) (Benediktus Peter Lay et.,al 2024). Pembatalan administratif dilakukan apabila ditemukan kesalahan prosedural atau cacat administratif murni, sedangkan pembatalan yudisial dilakukan jika sengketa yang timbul berkaitan dengan hak keperdataan antar pihak. Namun dalam kenyataannya, kedua mekanisme ini sering mengalami hambatan, baik karena keterbatasan kewenangan, kurangnya koordinasi antarlembaga, maupun belum adanya pedoman teknis yang seragam dalam pelaksanaannya di lapangan.

Penelitian terhadap dua persoalan ini menunjukkan adanya kekaburan norma (*Vagueness Of Norm*) dalam beberapa ketentuan hukum yang berlaku. Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa sertifikat merupakan bukti yang penting; namun, pasal ini gagal menjelaskan status hierarki sertifikat apabila terdapat dua sertifikat untuk bidang tanah yang sama. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat yang bertindak dengan itikad baik selama lima tahun, namun tidak menjelaskan bagaimana ketentuan tersebut berlaku apabila terdapat sertifikat lain yang juga sah secara administratif. Sementara itu, Pasal 110 Peraturan menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 memberi kewenangan pembatalan kepada pejabat BPN, tetapi tidak menjabarkan secara rinci siapa yang berwenang menentukan adanya kesalahan administratif dan bagaimana mekanisme penyelidikannya dilakukan. Kekaburan norma ini mengakibatkan munculnya berbagai tafsir hukum yang berbeda, baik di lingkungan peradilan maupun di internal BPN, sehingga berdampak pada ketidakseragaman dalam penerapan hukum.

Dari uraian tersebut, dapat dilihat bahwa sengketa tumpang tindih sertifikat tanah tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, tetapi juga mengungkap kelemahan sistemik dalam tata kelola administrasi pertanahan nasional. Kondisi ini mendorong perlunya reformasi regulasi pertanahan, penguatan sistem digitalisasi data pertanahan, serta peningkatan akuntabilitas pejabat publik agar proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat lebih transparan, akurat, dan terintegrasi. Selain itu, kolaborasi antara lembaga peradilan dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat penting untuk membangun sistem hukum pertanahan yang menjamin keadilan substantif dan kepastian hukum bagi masyarakat.

Dengan demikian, kajian mengenai akibat hukum dari sengketa tumpang tindih sertifikat tanah serta mekanisme pembatalan sertifikat ganda dalam sistem administrasi pertanahan menjadi sangat relevan dan mendesak untuk diteliti. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif untuk menjelaskan kewajiban hukum lembaga-lembaga pertanahan, efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa, serta arah pembaruan hukum pertanahan di Indonesia menuju sistem yang lebih tertib, transparan, dan berkeadilan.

METODE

Studi ini menggunakan metodologi penelitian yuridis normatif, yang berfokus pada analisis norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, doktrin ahli, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan masalah tumpang tindih sertifikat tanah dan proses pembatalan sertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendekatan normatif ini memandang hukum sebagai sistem aturan yang mengatur perilaku dan hubungan hukum di seluruh masyarakat; oleh karena itu, studi ini mengandalkan pada kajian Pustaka (*library research*) untuk memperoleh dokumen hukum yang mendukung analisis, daripada menggunakan data lapangan empiris. Definisi penelitian yuridis normatif sebagaimana diartikulasikan oleh Soerjono Soekanto Penelitian yuridis normatif melibatkan analisis sumber daya pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar, meneliti norma-norma hukum yang relevan yang ditemukan dalam undang-undang dan putusan pengadilan, serta doktrin hukum, sebagaimana dinyatakan oleh Peter Mahmud Marzuki. Pendekatan yuridis normatif adalah metodologi penelitian hukum yang bertujuan untuk memastikan koherensi, khususnya keselarasan norma hukum, asas hukum, dan doktrin hukum untuk mengatasi tantangan hukum yang ada.

Studi ini menggunakan dua pendekatan utama: pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan Kasus (*case approach*). Pendekatan hukum perundang-undangan mengkaji kerangka hukum yang mengatur penyelesaian sengketa tanah, meliputi UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Teknik yurisprudensi digunakan untuk menganalisis secara cermat Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya Nomor 58/PDT/2022/PT.PLK, untuk memastikan penerapan asas legalitas dan kepastian hukum dalam menyelesaikan masalah tumpang tindih sertifikat tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Yang Timbul Dari Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Pada Putusan Nomor 58/PDT/2022/PT.PLK

Sengketa tanah merupakan salah satu tantangan paling umum di Indonesia. Salah satu jenis sengketa yang umum dan rumit muncul dari tumpang tindih sertifikat tanah, di mana beberapa sertifikat hak milik diterbitkan untuk bidang tanah yang sama. Kasus ini tidak hanya mencerminkan adanya kelalaian administratif dalam sistem pendaftaran tanah, tetapi juga mengguncang asas-asas fundamental dalam hukum pertanahan, yakni asas kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi pemegang hak (Nurmala & Alfiany, 2025). Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya Nomor 58/PDT/2022/PT.PLK merupakan contoh nyata dari implikasi hukum yang signifikan dari sertifikat yang tumpang tindih, yang memengaruhi pihak-pihak yang bersengketa, Badan Pertanahan (BPN), dan kerangka hukum agraria secara keseluruhan.

Konsekuensi hukum utama adalah berkurangnya kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menetapkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum. Sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN merupakan bukti kepemilikan tanah yang kuat, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penerbitan sertifikat ganda mengurangi keefektifannya sebagai bukti yang kuat. Dua sertifikat untuk bidang tanah yang sama menimbulkan ambiguitas

mengenai pemilik yang sah. Dalam perkara ini, kedua pihak sama-sama memegang sertifikat resmi yang diterbitkan oleh BPN, sehingga keduanya merasa memiliki legitimasi hukum. Situasi ini menimbulkan ketidakpastian, dan masyarakat menjadi ragu terhadap keabsahan sertifikat yang dimilikinya (Fajar & Yuniarti (2025)). Oleh karena itu, asas kepastian hukum, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 3 huruf a Undang-Undang Pokok Agraria menjadi tercederai, karena lembaga yang dimaksudkan untuk menjamin kepastian tersebut justru menjadi sumber perselisihan.

BPN sebagai lembaga negara yang berwenang dalam pendaftaran tanah memiliki tanggung jawab hukum dan administratif atas penerbitan sertifikat. Pendaftaran tanah harus didasarkan pada data fisik dan yuridis yang diperiksa secara teliti, sebagaimana diatur dalam Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Apabila Badan Pertanahan Nasional (BPN) lalai melaksanakan kewajiban verifikasi ini, maka hal tersebut menjadi perbuatan melawan hukum oleh pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Tahun Akses). Dalam hal ini, konsekuensi hukumnya adalah kewajiban BPN untuk membatalkan sertifikat yang cacat secara hukum dan, jika perlu, memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan. Selain tanggung jawab perdata, BPN juga memikul tanggung jawab administratif. Berdasarkan Peraturan Nomor 11 Tahun 2016 yang dikeluarkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, BPN diberi mandat untuk membatalkan sertifikat jika terdapat kesalahan prosedural yang terbukti, baik yang timbul dari ketidakakuratan data fisik, perbedaan batas bidang tanah, atau kesalahan dalam proses penerbitan. Dalam kasus Putusan Nomor 58/PDT/2022/PT.PLK, BPN dianggap lalai karena tidak melakukan pemeriksaan secara teliti terhadap peta pendaftaran dan dokumen riwayat tanah sebelum menerbitkan sertifikat. Kelalaian ini berimplikasi pada pelanggaran asas kehati-hatian administratif (*Prudential Principle*) dan menimbulkan tanggung jawab hukum bagi instansi penerbit. Bagi para pihak yang berperkara, akibat hukum dari tumpang tindih sertifikat adalah munculnya status hukum yang berbeda tergantung pada keabsahan masing-masing sertifikat (Fajar & Yuniarti 2025).

a. Pihak yang Sertifikatnya Dinyatakan Sah

Pihak yang dapat membuktikan bahwa sertifikatnya diterbitkan lebih dahulu, sesuai prosedur, dan didasarkan pada alas hak yang sah, maka sertifikat tersebut memiliki kekuatan hukum tetap. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 255/K/Sip/1973 dan Nomor 2946 K/Pdt/1983, yang menegaskan bahwa sertifikat yang terbit lebih dahulu dan memenuhi syarat hukum memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibanding sertifikat yang terbit kemudian.

b. Pihak yang Sertifikatnya Dinyatakan Cacat Hukum

Sementara itu, pihak yang sertifikatnya terbukti cacat administratif, misalnya karena proses penerbitannya tidak melalui pemeriksaan data yang benar atau diterbitkan di atas bidang tanah yang sudah bersertifikat sebelumnya, maka sertifikat tersebut batal demi hukum atau dibatalkan melalui putusan pengadilan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang dimaksud dibatalkan, dan BPN diwajibkan untuk mencabutnya dan mencatatnya dalam register umum. Akibatnya, pihak yang dirugikan kehilangan hak atas tanah tersebut dan tidak dapat menggunakan sertifikat itu sebagai dasar hukum untuk melakukan perbuatan hukum apa pun (jual-beli, waris, hibah, atau jaminan) (Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum (JDIH) Kementerian ATR/BPN). Selain itu, implikasi hukum dari sengketa ini juga memengaruhi

legitimasi bangunan atau usaha ekonomi yang terletak di lahan yang dipersengketakan. Bangunan atau perusahaan yang terletak di lahan dengan sertifikat yang dibatalkan tidak memiliki kedudukan hukum dan dapat dikenai perintah pembongkaran atau penggusuran. Pemilik bangunan atau pengusaha di atas tanah sengketa tidak lagi memiliki perlindungan hukum atas penggunaan tanah tersebut. Dalam banyak kasus, pengadilan dapat memerintahkan pengembalian keadaan ke kondisi semula (*Restitutio In Integrum*) apabila hal tersebut masih memungkinkan dilakukan. Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya Nomor 58/PDT/2022/PT.PLK memberikan akibat hukum langsung berupa pembatalan salah satu sertifikat tanah yang terbukti tidak sah. Dalam konteks hukum pertanahan, BPN melaksanakan pembatalan sertifikat berdasarkan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht*).

Sesuai dengan Pasal 110–111 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, pembatalan sertifikat harus disertai dengan :

1. Mencatat pembatalan dalam buku tanah dan sertifikat terkait;
2. Penerbitan surat keputusan pembatalan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN;
3. Pengumuman resmi agar masyarakat mengetahui perubahan status tanah.

Dengan demikian, akibat hukum bagi sertifikat yang dibatalkan adalah hilangnya kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan, serta dihapusnya nama pemegang hak dari daftar tanah. Pihak-pihak yang dirugikan oleh pemberian sertifikat ganda berhak atas upaya hukum. Perlindungan ini dapat terwujud dalam bentuk-bentuk berikut :

1. Perlindungan preventif, khususnya hak masyarakat untuk mengajukan keberatan atau bantahan tentang proses pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran tanah sebelum diterbitkannya sertifikat. Hal ini diatur oleh Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
2. Perlindungan represif, yang meliputi hak untuk menuntut ganti rugi atau memulai perkara perdata atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh BPN atau pihak lain yang menyebabkan kerugian. Landasan hukum untuk hal ini adalah Pasal 1365 KUHPperdata.

Dalam penelitian ini, pihak yang dirugikan dapat meminta kompensasi finansial atau rehabilitasi administratif, misalnya melalui penerbitan sertifikat baru atas tanah pengganti apabila memungkinkan, atau melalui mekanisme penyelesaian sengketa di lingkungan internal BPN. Kasus tumpang tindih sertifikat sebagaimana pada Putusan Nomor 58/PDT/2022/PT.PLK juga memberikan akibat hukum yang lebih luas, yaitu terhadap integritas sistem administrasi pertanahan nasional. Tumpang tindih sertifikat menunjukkan adanya celah hukum dan lemahnya sistem koordinasi antara pejabat pertanahan, pemerintah daerah, dan aparat penegak hukum.

Akibat hukum yang bersifat sistemik ini mendorong perlunya Audit administrasi pertanahan di wilayah-wilayah yang rawan sengketa Digitalisasi data pertanahan melalui Kantor Pertanahan Elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 Reformasi regulasi pertanahan untuk mempertegas tanggung jawab pejabat yang lalai dalam penerbitan sertifikat. Selain itu, putusan ini memperkuat preseden bahwa hakim memiliki peran sentral dalam mengoreksi kesalahan administratif BPN (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia). Oleh karena itu, pengadilan berfungsi sebagai pelindung utama kepastian hukum (*The Guardian Of Legal Certainty*) di sektor pertanahan.

Keputusan ini berkaitan dengan tiga masalah hukum yang terus berlanjut, khususnya Pasal 19 ayat (2) huruf c UU Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), yang mewajibkan Pemerintah untuk

menjamin kepastian hukum dengan mendaftarkan tanah di seluruh Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah. Dengan demikian, Pasal ini menegaskan bahwa sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang kuat. Namun, status normatif sertifikat tersebut tetap tidak dijelaskan dalam kasus di mana terdapat dua sertifikat untuk tanah yang sama. Dengan kata lain, pasal ini tidak memberi pedoman hierarki keabsahan sertifikat, seperti: Apakah kekuatan pembuktian melekat pada waktu terbitnya?, Apakah keabsahan ditentukan oleh kesesuaian data fisik dan yuridis? Apakah sertifikat yang cacat administratif otomatis batal demi hukum atau harus menunggu putusan pengadilan?

Akibatnya, dalam praktik, hakim dan BPN seringkali menafsirkan sendiri asas “alat bukti yang kuat” ini. Sebagian berpendapat bahwa sertifikat pertama lebih sah (*First Registration Principle*), sementara sebagian lain menilai bahwa sertifikat yang diterbitkan dengan prosedur paling benar yang sah (*Substantive Legality Principle*). menimbulkan dampak ketidakseragaman penerapan hukum antar wilayah BPN dan antar putusan pengadilan.

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa jika sertifikat telah diterbitkan secara sah untuk sebidang tanah atas nama perorangan atau badan hukum yang telah memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan menguasai secara nyata atas tanah tersebut, maka pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tersebut tidak dapat menegakkan hak tersebut kecuali mereka mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan terkait atau mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai tanah atau penerbitan sertifikat dalam waktu lima tahun sejak tanggal penerbitan sertifikat. Dengan demikian, Pasal ini tampaknya menawarkan perlindungan hukum yang kuat kepada pemegang sertifikat yang memiliki sertifikat yang diterbitkan secara sah dan telah menjalankan kendali dengan itikad baik selama lima tahun. Meskipun demikian, batasan aturan ini tidak jelas dalam praktiknya, terutama dalam kasus sertifikat ganda. Terdapat beberapa area yang menjadi permasalahan, antara lain: Bagaimana apabila kedua sertifikat diterbitkan secara sah secara administratif dan masing-masing pemegangnya beritikad baik?, Apakah asas daluwarsa lima tahun tetap berlaku bila sertifikat lain terbit sesudahnya?, Apakah “sah secara administratif” cukup dilihat dari prosedur formal, atau juga harus mencakup kebenaran material (faktual di lapangan)?.

Akibatnya, penafsiran pasal ini menjadi berbeda-beda antar hakim dan pejabat BPN. Ada putusan yang membatalkan sertifikat meskipun sudah lebih dari lima tahun, ada pula yang melindunginya atas dasar asas itikad baik. Menimbulkan dampak menciptakan ketidakpastian hukum dan membuka peluang penyalahgunaan oleh pihak yang ingin “melegalkan” sertifikat cacat prosedur melalui dalih telah melewati masa lima tahun

Pasal 110 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan menetapkan bahwa “Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan diberi mandat untuk membatalkan keputusan pemberian hak atas tanah, keputusan pemberian hak pengelolaan, dan sertifikat hak atas tanah atau sertifikat pengelolaan hak atas tanah.” Misalnya :

- a. Putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*).
- b. Keputusan pejabat yang berwenang apabila terdapat kesalahan administratif.” Dengan demikian Ketentuan ini mengatur mekanisme pembatalan sertifikat oleh pejabat BPN, tetapi masih kabur dalam penerapannya terhadap kasus sertifikat ganda. Kekaburan muncul karena: Tidak dijelaskan siapa yang menentukan “kesalahan administrative” apakah berdasarkan hasil pemeriksaan internal BPN atau putusan pengadilan. Tidak

dijelaskan bagaimana langkah BPN jika dua sertifikat diterbitkan oleh pejabat yang berbeda (misalnya, satu melalui PTSL dan satu melalui pendaftaran sporadis). Tidak diatur batas waktu, tahapan penyelidikan, serta perlindungan hukum bagi pihak yang sertifikatnya dibatalkan. menimbulkan dampak ketidakjelasan dalam pelaksanaan putusan pengadilan, seringkali menyebabkan penundaan pembatalan sertifikat bahkan setelah ada putusan tetap, dan membuka peluang munculnya kembali sengketa atas tanah yang sama.

Mekanisme Pembatalan Sertifikat Ganda Dalam Sistem Administrasi Pertanahan Di Indonesia

Sertifikat tanah merupakan bukti kuat hak kepemilikan tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Sengketa sertifikat ganda (tumpang tindih) sering terjadi, khususnya ketika beberapa sertifikat diterbitkan untuk bidang tanah yang sama oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Situasi ini menimbulkan ambiguitas hukum bagi masyarakat dan menandakan kekurangan administratif dalam sistem pendaftaran tanah. Oleh karena itu, diperlukan prosedur untuk membatalkan sertifikat yang cacat tersebut guna memulihkan ketertiban administrasi dan kepastian hukum (Linanda & Arifullah (2025).

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan mendefinisikan sertifikat ganda sebagai: "Sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan beberapa kali untuk bidang tanah yang sama, baik sebagian maupun seluruhnya, kepada pihak yang berbeda".

Sertifikat ganda dapat muncul karena berbagai sebab, termasuk :

- a. Ketidakakuratan dalam pengukuran tanah atau pemetaan bidang tanah.
- b. Kelemahan dalam mekanisme verifikasi data fisik dan yuridis yang digunakan oleh BPN.
- c. Penyimpangan dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- d. Adanya niat tidak baik oleh pihak tertentu untuk keuntungan pribadi.
- e. Memverifikasi alas hak yang menjadai dasar untuk penerbitan SHM (seperti akta jual beli, warisan, hibah, atau konversi hak milik sebelumnya).

Mekanisme pembatalan sertifikat tanah diatur dalam beberapa regulasi, yaitu (Nayoltama et al., 2025):

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (Pasal 19 tentang pendaftaran tanah dan kepastian hukum).
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya: Pasal 32 ayat (1) dan (2) yang membahas tentang keabsahan hukum sertifikat dan perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang sertifikat yang beritikad baik, dan Pasal 34 ayat (2) yang memberi wewenang kepada pejabat pertanahan untuk memperbaiki kesalahan administrasi.
3. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, khususnya: Pasal 108–112, yang mengatur pembatalan keputusan yang memberikan hak dan sertifikat.
4. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, sebagai peningkatan prosedur teknis dan administratif.

Pembatalan sertifikat ganda dapat dilakukan melalui dua jalur utama: jalur administratif di BPN dan jalur litigasi melalui pengadilan. Pembatalan Secara Administratif adalah Pembatalan secara administratif dilakukan apabila ditemukan kesalahan prosedural, kesalahan input data, atau tumpang tindih administratif yang tidak melibatkan sengketa keperdataan antara pihak-pihak.

Pihak yang merasa dirugikan mengajukan laporan tertulis ke Kantor Pertanahan (BPN) setempat. Laporan disertai bukti kepemilikan, peta bidang tanah, dan sertifikat terkait. Kepala Kantor Pertanahan melakukan analisis terhadap data fisik dan yuridis serta melakukan klarifikasi kepada pihak-pihak terkait. Jika ditemukan indikasi tumpang tindih, kasus akan diklasifikasikan sebagai kasus pertanahan administratif. Berdasarkan Pasal 109 Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, Kepala Kantor Pertanahan membentuk Tim Kajian Kasus Pertanahan untuk melakukan pemeriksaan mendalam. Tim ini meneliti dokumen, peta bidang, riwayat hak, dan memverifikasi batas-batas tanah. Jika terbukti terjadi penerbitan sertifikat ganda karena kesalahan administrasi, maka tim merekomendasikan pembatalan salah satu sertifikat. Sesuai dengan Pasal 110 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk menerbitkan keputusan pembatalan sertifikat. Keputusan pembatalan tersebut dicatat dalam buku tanah dan diumumkan kepada pihak-pihak terkait.

Sertifikat yang dibatalkan ditarik dari peredaran. BPN melakukan pembetulan peta pendaftaran dan memperbarui data pertanahan nasional. Ciri khas jalur administratif: Tidak perlu menunggu putusan pengadilan, Hanya berlaku untuk kesalahan administratif murni, Jika terdapat sengketa keperdataan, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan.

Sengketa mengenai kepemilikan atau hak keperdataan yang timbul dari tumpang tindih sertifikat diselesaikan melalui litigasi. Pihak yang tidak puas mengajukan gugatan pembatalan sertifikat ke Pengadilan Negeri berdasarkan lokasi tanah tersebut. Dasar hukum gugatan tersebut biasanya melibatkan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHP) atau kesalahan administrasi dalam penerbitan sertifikat. Pengadilan menilai bukti yuridis (alas hak, riwayat tanah, sertifikat) dan bukti fisik (letak, batas, peta bidang). Hakim menentukan sertifikat mana yang sah dan memerintahkan pembatalan sertifikat lain yang cacat. Setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht*), salinan putusan disampaikan ke BPN. Berdasarkan Pasal 110 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, BPN wajib melaksanakan pembatalan sertifikat sesuai amar putusan pengadilan. Sertifikat yang dibatalkan dicatat dalam buku tanah dengan catatan "dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan". Data pendaftaran tanah diperbarui untuk menghindari duplikasi baru serta menarik berkas fisik dari pemegangnya

Ciri khas jalur pengadilan: Diperlukan proses hukum formal dan pembuktian di pengadilan, Memberikan kekuatan hukum tetap dan mengikat (final), Dapat menimbulkan akibat hukum keperdataan seperti ganti rugi.

Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Ganda

1. Sertifikat yang dibatalkan tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat dijadikan dasar untuk perbuatan hukum (jual beli, hibah, agunan).
2. Hak atas tanah kembali kepada pemilik yang sah.
3. BPN berkewajiban melakukan pemulihan data pertanahan agar tidak terjadi tumpang tindih baru.
4. Jika terbukti ada unsur kelalaian atau pelanggaran oleh pejabat BPN, dapat dikenakan sanksi administrasi atau pidana.

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa sengketa sertifikat tanah yang tumpang tindih merupakan masalah signifikan dalam kerangka hukum pertanahan Indonesia, yang menunjukkan lemahnya validasi dan pengawasan data oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kasus ini, sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya No. 58/PDT/2022/PT.PLK, menggambarkan bahwa penerbitan sertifikat ganda menimbulkan ketidakpastian hukum, pelanggaran terhadap asas legalitas, serta menurunkan kepercayaan publik terhadap lembaga pertanahan. Dalam konteks hukum positif, sertifikat yang diterbitkan lebih dahulu berdasarkan prosedur yang sah memiliki kekuatan hukum lebih tinggi berdasarkan asas *Prior Tempore Potior Jure*, sedangkan sertifikat yang terbit kemudian dan terbukti cacat administratif harus dibatalkan.

Prosedur pembatalan sertifikat ganda diatur oleh Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 dan Nomor 21 Tahun 2020, yang menggunakan jalur administratif maupun yudisial. Meskipun demikian, pelaksanaannya memiliki tantangan lain, termasuk tumpang tindih yurisdiksi antara BPN dan lembaga peradilan, lambatnya pelaksanaan putusan, serta belum adanya ketentuan kompensasi yang jelas bagi masyarakat yang dirugikan. Selain itu, ketentuan hukum yang kabur masih terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, yang menyebabkan penegakan hukum yang tidak konsisten dalam praktiknya. Perombakan menyeluruh sistem administrasi tanah sangat penting untuk mencegah terulangnya sertifikat ganda. Pemerintah harus menetapkan batas yurisdiksi antara BPN dan lembaga peradilan, meningkatkan sistem digitalisasi data pertanahan, dan meningkatkan ketelitian dan transparansi prosedur pendaftaran tanah. BPN harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam verifikasi data fisik dan yuridis serta menerapkan sanksi yang tegas terhadap kelalaian pejabat yang menyebabkan kerugian bagi masyarakat.

Selain itu, sistem Ganti rugi dan perlindungan hukum bagi individu yang terdampak oleh kesalahan administrasi pertanahan harus ditetapkan. Kebijakan-kebijakan ini bertujuan untuk meningkatkan ketertiban dan akuntabilitas, sekaligus memastikan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak atas tanah bagi seluruh warga negara Indonesia di bawah kerangka pertanahan nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Benediktus Peter Lay dkk(2024)“*Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Tumpang Tindih*” Vol 8 NO 5 https://sejurnal.com/pub/index.php/jpmt/article/view/2842?utm_source
- Dhika Tiara Kusuma, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani & Lego Karjoko (2024) *Analysis Of Cancellation Of Land Rights Certificates In Certificate Overlapping Cases*, Vol. 5 No. 3 <https://doi.org/10.51601/ijersc.v5i3.840>
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Universitas Trisakti, 2015. [Belbuk](#)
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Jilid 1)*. Universitas Trisakti, 2015. [Belbuk](#)
- InsistPress (Editor: Mohammad Shohibuddin & Adi D. Bahri). *Perjuangan Keadilan Agraria*. INSISTPress, 2019.

- Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum (JDIH) Kementerian ATR/BPN
<https://jdih.atrbpn.go.id>
(Tempat mengakses salinan resmi peraturan menteri, keputusan, dan pedoman teknis pertanahan.)
- Jurnal Pertanahan (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional) <https://jurnalpertanahan.stpn.ac.id>
(Publikasi ilmiah yang membahas hukum agraria, administrasi pertanahan, dan kebijakan publik.)
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
<https://www.atrbpn.go.id>
(Sumber resmi regulasi, berita, dan layanan pertanahan nasional.)
- Kholissatus Sa'adah, Rahmat Saputra & Diana Fitriana (2025) "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Tanah Yang Tumpang Tindih (Overlapping) dalam Program PTSL, Vol. 11 No. 1"
<https://doi.org/10.31599/sasana.v11i1.3807>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) Staatsblad 1847 Nomor 23.
- Lollyta Julius & Rasji Rasji (2025) "Implementation of Legal Protection for Land Rights Holders Regarding the Issuance of Duplicate Certificates: Case Study of Supreme Court Decision Number 316 K/TUN/2021" Vol. 10 No. 2 <https://doi.org/10.21070/acopen.10.2025.12836>
- Mahkamah Agung Republik Indonesia <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>
(Untuk melihat putusan-putusan terkait sengketa pertanahan, termasuk Putusan Nomor 58/PDT/2022/PT.PLK.)
- Mohamad Arista Hafid, dkk. (2025) "Problematika Konversi Sertifikat Fisik Lama ke Sertipikat Elektronik dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan: Studi Kasus Tumpang Tindih Sertifikat di Pagar Alam" Vol. 11 No. 2 <https://doi.org/10.31599/sasana.v11i2.4833>
- Muhammad Fajar & Yuniarti (2025) "Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional dalam Penerbitan Sertifikat Ganda" Vol. 32 No.1.
<https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/30561>
- Nayoltama, Darius; Inayah Ar Rohma; Tengku Amira Najla. "Hambatan dan Tantangan dalam Sertifikat Tanah: Kajian Hukum dan Implementasi Putusan." *Innovative: Journal of Social Science Research*, Vol. 5, No. 3, 2025, hlm. 7361-7369. [J-Innovative](https://j-innovative.org/index.php/Innovative/article/view/18766?utm_source) https://j-innovative.org/index.php/Innovative/article/view/18766?utm_source
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (*Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696*).
- Putusan Nomor 58/PDT/2022/PT.PLK
- Ranti Diva Nurmalia & Temmy Fitriah Alfiany, "Analisis dan Implementasi Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pasal 19 UUPA Dalam Perspektif Hukum Perdata," *Indonesian Journal of Law and Justice* Vol. 2 No. 1 (2024): 1-10.
- Rizal Satria Linanda & Achmad Arifullah (2025) "Legal Consequences of Duplicate Land Certificates in Cases of Transfer of Inheritance Right's, Vol. 4 No. 4
<https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jk/article/view/49221>

- Tjoe Kang Long & Widyawati Boediningsih (2024) "Akibat Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah yang Tumpang Tindih: Studi Kasus Putusan Nomor 32/G/2023/PTUN SBY" Vol 3 No 3 <https://ejournalqarnain.stisnq.ac.id/index.php/ALADALAH/index>
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (*Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292; Tambahan Lembaran Negara Nomor 5601*).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (*Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104; Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043*).
- Urip Santoso. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif (Edisi Pertama)*. PrenadaMedia, 2017. [Perpusnas Webadmin](#)