

## TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGADILAN TATA USAHA

### NEGARA DALAM SENGKETA SERTIFIKAT GANDA

#### HAK ATAS TANAH

**Amalul Arifin Slamet**

Universitas Pamulang

e-mail: [dosen10036@unpam.ac.id](mailto:dosen10036@unpam.ac.id)

---

#### ABSTRAK

Sertifikat ganda terjadi ketika sebuah bidang tanah tercatat memiliki lebih dari satu sertifikat, yang mengarah pada tumpang tindih hak kepemilikan, baik seluruhnya maupun sebagian. Situasi ini bisa muncul karena berbagai alasan, seperti kesalahan administrasi, penyalahgunaan kewenangan, atau bahkan pemalsuan dokumen. Sehingga, Rumusan masalah penelitian ini adalah Bagaimanakah Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat mengeluarkan Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah? Dan Bagaimanakah Implementasi sengketa sertifikat ganda berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh Pengadilan Tata Usaha Negara? Tujuan Penelitian Untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengeluarkan sertifikat ganda hak atas tanah. dan Untuk menilai efektivitas dan efisiensi proses penyelesaian sengketa sertifikat ganda yang dilakukan oleh PTUN, serta dampaknya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak pemilik tanah. Metode penelitian dalam skripsi ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analitis yang memanfaatkan data sekunder, termasuk Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang didukung dengan berbagai sumber kepustakaan seperti buku, jurnal, dan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sertifikat ganda hak atas tanah di BPN disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk kesalahan administratif, kurangnya pemahaman masyarakat, dan keterbatasan sumber daya. Dengan langkah-langkah perbaikan yang tepat, diharapkan masalah ini dapat diminimalisir di masa mendatang. Saran penulis untuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus meningkatkan penggunaan teknologi dan sistem informasi. Dengan menerapkan sistem pendaftaran tanah digital yang lebih baik, kesalahan dalam pencatatan data tanah bisa diminimalkan, membuat informasi lebih akurat dan mudah diakses.

Kata Kunci: Sertifikat ganda, Penyelesaian Sengketa PTUN

#### PENDAHULUAN

Permasalahan pertanahan di Indonesia memang selalu menjadi topik yang tidak pernah habis dibahas. Hal ini disebabkan oleh banyak faktor yang saling berinteraksi, seperti pertumbuhan jumlah penduduk, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta tuntutan pembangunan yang semakin pesat. Semakin banyaknya kebutuhan akan tanah untuk berbagai kepentingan, mulai dari permukiman, industri, hingga sektor pertanian, menyebabkan semakin tingginya tekanan terhadap ketersediaan tanah yang terbatas. Konflik

pertanahan muncul sebagai dampak dari ketidakseimbangan antara kebutuhan akan tanah yang terus berkembang dan terbatasnya pasokan tanah yang ada.

Menurut Pasal 4 Ayat (1) UUPA, Tanah adalah permukaan yang ditinggalkan dan dimiliki oleh individu atau badan hukum, baik secara individu maupun bersama-sama. Pasal 4 Ayat (2) UUPA menetapkan bahwa tanah bahwa negara sebagaimana disebutkan pada ayat (1) memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan hanya dalam batas-batas penggunaan tanah wilayah menurut UUPA dan peraturan yang lebih tinggi<sup>1</sup>.

Dalam hukum tata negara, Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menetapkan dasar bagi negara untuk menguasai dan menggunakan kekayaan alamnya, termasuk bumi dan air, untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan mempertimbangkan ketersediaan dasar ini, dapat disimpulkan bahwa pemanfaatan fungsi tanah, air, dan ruang angkasa serta sumber daya alam yang menyertainya berfokus pada kesejahteraan masyarakat.<sup>2</sup>

Ketentuan dasar ini kemudian diimplementasikan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Pokok Pertanian, yang selanjutnya disebut UUPA. Tujuannya adalah untuk mencapai sasaran yang telah ditetapkan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Pendaftaran tanah merupakan sarana yang sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum di seluruh wilayah Indonesia. Kepastian hukum ini diatur dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria, yang bertujuan untuk mengatur dan melaksanakan registrasi tanah di seluruh pelosok negeri. Selanjutnya, ketentuan ini dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian mengalami perubahan melalui Untuk memastikan kepastian hukum dan hak kepemilikan tanah, masyarakat perlu mendaftarkan tanah mereka untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997: Peraturan ini menjadi dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia, termasuk prosedur dan persyaratannya. PP No. 18 Tahun 2021: Merupakan perubahan dari PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Permen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021: Menjadi acuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997,

---

<sup>1</sup> Chomzah, Ali Achmad. "Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan." *Jakarta: Prestasi Pustaka* (2002). Hal. 111

<sup>2</sup> Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana., hal.50.

yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Permen Agraria/Kepala BPN No. 14 Tahun 2024: Mengatur administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah hak ulayat masyarakat hukum adat<sup>3</sup>.

Selain faktor tersebut, kesadaran hukum masyarakat yang semakin meningkat turut mempengaruhi dinamika permasalahan pertanahan. masyarakat kini lebih peka terhadap hak-hak hukum mereka, termasuk hak atas tanah, dan ini menyebabkan berbagai sengketa pertanahan sering kali mengemuka di tengah-tengah masyarakat. terlebih, dalam era digital dan kemajuan teknologi yang semakin pesat, semakin mudahnya akses terhadap informasi pertanahan membuat banyak pihak terlibat dalam sengketa hak kepemilikan tanah, termasuk masalah sertifikat ganda.

Sengketa pertanahan tidak hanya terkait dengan permasalahan hukum semata, tetapi juga menyentuh aspek sosial dan ekonomi yang lebih luas. Ketidakadilan dalam pembagian atau distribusi tanah, kemiskinan yang menyebabkan ketidakmampuan masyarakat untuk memperjuangkan hak tanah mereka, serta kesenjangan sosial yang tercipta akibat ketidakmerataan penguasaan tanah menjadi faktor-faktor yang memperburuk konflik pertanahan. Konflik-konflik semacam ini seringkali berakar dari ketidakadilan dalam sistem pembagian tanah yang ada, atau bahkan karena adanya manipulasi dan pemalsuan dokumen pertanahan yang melibatkan berbagai pihak, termasuk aparat pemerintah atau pihak swasta.

Dalam konteks hukum, tanah sebagai objek sengketa sering kali mengundang perhatian serius. Tanah di Indonesia tidak hanya diatur oleh ketentuan hukum adat, tetapi juga oleh peraturan perundang-undangan yang lebih formal, yakni Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 1 Ayat 1 UUPA menegaskan bahwa tanah adalah “sumber daya alam yang memiliki nilai penting bagi negara dan rakyat<sup>4</sup>”, sedangkan Pasal 2 Ayat 1 dan 2 memberikan penegasan mengenai hak negara atas penguasaan tanah dan hak-hak masyarakat untuk memiliki atau menguasai tanah.

Sengketa pertanahan, khususnya yang melibatkan sertifikat ganda, menunjukkan adanya ketidakcocokan dalam sistem administrasi pertanahan yang harus segera diatasi untuk menciptakan kepastian hukum.

Sertifikat ganda terjadi ketika sebuah bidang tanah tercatat memiliki lebih dari satu sertifikat, yang mengarah pada tumpang tindih hak kepemilikan, baik seluruhnya maupun

---

<sup>3</sup> Persada, Risha Khonza, Jadmiko Anom Husodo, and Andina Elok Puri Maharani. "Analisis Perlindungan Hukum bagi Para Pemegang Hak Atas Tanah dengan Adanya Sertipikat Ganda." *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum*. 2022. Hal. 124

<sup>4</sup> Sukarman, Hendra, and Wildan Sany Prasetya. "Degradasi Keadilan Agraria Dalam Omnibus-Law." *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 9.1 (2021): hal. 27.

sebagian. Situasi ini bisa muncul karena berbagai alasan, seperti kesalahan administrasi, penyalahgunaan kewenangan, atau bahkan pemalsuan dokumen.<sup>5</sup>

Hal ini umumnya disebabkan oleh ketidakcocokan antara sertifikat tanah dengan peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. ketika peta pendaftaran tanah dan peta situasi tidak dibuat atau tidak terbaru di setiap kantor pertanahan, kemungkinan terjadinya sertifikat ganda menjadi lebih besar. Dengan adanya peta pendaftaran tanah yang akurat dan gambar situasi/surat ukur yang tepat dalam peta, kemungkinan terjadinya sertifikat ganda dapat diminimalisir secara signifikan.

Dengan memiliki bukti-bukti yang lengkap dan jelas tentang tanah yang dimiliki, baik dalam bentuk data fisik maupun dokumen resmi, pemilik tanah dapat dengan mudah memvalidasi hak miliknya serta keadaan dan status legal dari tanah tersebut di mata hukum. Hal ini tidak hanya penting untuk keperluan administrasi dan transaksi properti, tetapi juga untuk memastikan perlindungan hukum terhadap hak-hak properti yang dimiliki.<sup>6</sup>

Apabila terjadi sertifikat ganda, langkah pertama yang perlu dilakukan adalah memeriksa seluruh dokumen terkait dengan kedua sertifikat tersebut, seperti salinan sertifikat, akta jual beli, bukti pembayaran pajak, dan dokumen lainnya yang relevan. Hal ini penting untuk memahami bagaimana masing-masing sertifikat terbit dan apakah ada kesalahan dalam proses administrasi yang menyebabkan terbitnya sertifikat ganda.

Selanjutnya, pihak yang berwenang, seperti kantor pertanahan, harus melakukan verifikasi untuk memastikan status hukum dari kedua sertifikat. Pada tahap ini, mereka akan memeriksa apakah dokumen yang ada sesuai dengan catatan di sistem administrasi pertanahan dan apakah salah satu sertifikat dikeluarkan dengan cara yang sah atau apakah ada kesalahan yang menyebabkan dua sertifikat dikeluarkan untuk satu bidang tanah.

Proses ini dapat memakan waktu yang lama bagi pihak yang dirugikan untuk meminta pembatalan, apalagi jika terjadi gugatan sertifikat ke pengadilan. Adanya sertifikat ganda tidak lepas dari tindakan pejabat Kantor Pertanahan itu sendiri, seperti Pejabat dapat membatalkan sertifikat tanah yang lama dan menerbitkan sertifikat yang baru atas nama orang lain tanpa sepengetahuan pemilik tanah yang tercantum dalam sertifikat tanah yang lama, atau bahkan penerbitan sertifikat yang baru dapat dilakukan oleh pejabat Kantor Pertanahan tanpa mengikuti prosedur hukum.

---

<sup>5</sup> Harsono, Soni. "*Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya*." Yogyakarta: Seminar Nasional. Vol. 9. 1992. Hal.6

<sup>6</sup> Andrian Sutedi, "*Sertifikat Hak Atas Tanah*", Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm.57

Dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia, sertifikasi ganda sangat tidak diharapkan karena ketidakpastian hukum pemegang hak atas tanah. Ada beberapa masalah yang muncul sebagai akibat dari sertifikat ganda yang memiliki otoritas untuk membatalkan salah satu sertifikat. Akibatnya, berdasarkan bukti dan kesaksian para saksi, pengadilan harus menentukan, menilai, dan memutuskan siapakah yang berhak atas tanah yang dipermasalahkan. Apabila perkara pemilikan tanah telah diputuskan oleh pengadilan dengan kekuatan hukum tetap (*in kracht van getwijdsde*), pihak yang menang harus mengajukan permohonan kepada Kepala BPN atau Kantor Pertanahan, yang akan membatalkan sertifikat tanah pihak yang kalah.<sup>7</sup>

Dengan memperhatikan yurisprudensi Mahkamah Agung, telah ditegaskan mengenai instansi mana yang berwenang membatalkan sertifikat, yaitu:

1. Putusan Mahkamah Agung No.350/K/Sip/1968 tanggal 3 Mei 1969; Untuk menyatakan batal surat bukti hak milik (sertifikat) yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan, melainkan semata-mata wewenangnya administrasi, sehingga pihak yang oleh pengadilan dimenangkan wajib meminta pembatalan surat bukti hak milik (sertifikat) itu kepada instansi Agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya itu.
2. Putusan Mahkamah Agung No.716/K/Sip/1973 tanggal 3 September 1973, pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri.<sup>8</sup>

Dari 2 (dua) Putusan Mahkamah Agung tersebut pengadilan tidak boleh hanya menilai siapakah yang berhak atas sertifikat tersebut, Hakim harus membuktikan, meneliti dan memeriksa asal usul pemilikan tanah disamping segala keterangan yang tercantum dalam sertifikat, apakah keterangan dalam sertifikat itu benar atau tidak, apakah sertifikat mempunyai kekuatan hukum atau tidak. Hakim dapat menganggap keterangan yang dituangkan dalam sertifikat sebagai hal yang benar, dan adanya alat pembuktian lain yang lebih kuat dan dapat memberikan pembuktian.<sup>9</sup>

Namun, meskipun hukum telah mengatur dengan jelas mengenai hak atas tanah dan proses penerbitan sertifikat, penerapan hukum yang belum sepenuhnya efektif di lapangan

---

<sup>7</sup> Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

<sup>8</sup> Abdurrahman, *Beberapa aspek tentang hukum agraria seri hukum agraria V*, Cetakan Kedua, (Bandung : Alumni , 1983), hal. 103 – 104.

<sup>9</sup> Ruchiyat, Eddy. "*Sistem Pendaftaran Tanah Sesudah dan Sebelum Berlakunya UPPA.*" Cetakan Kedua (Bandung: Armico, 1989) hal. 76

menyebabkan sengketa pertanahan menjadi hal yang terus-menerus terjadi. Oleh karena itu, penting untuk terus mengkaji dan meninjau kembali proses-proses hukum yang ada dalam penyelesaian sengketa pertanahan, serta mencari solusi untuk memperbaiki sistem administrasi pertanahan agar konflik serupa tidak terulang kembali.

Seiring dengan kesadaran hukum yang semakin berkembang di masyarakat, juga diperlukan pemahaman yang lebih mendalam mengenai hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, serta upaya untuk memperkuat sistem peradilan pertanahan yang lebih transparan dan akuntabel. Dengan demikian, diharapkan penyelesaian sengketa sertifikat ganda dan masalah pertanahan lainnya dapat dilakukan dengan lebih adil dan mengedepankan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Dalam menghadapi sengketa sertifikat ganda, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) memiliki peran kunci dalam menyelesaikan kasus-kasus ini sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku.<sup>10</sup> Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) memiliki peran krusial sebagai lembaga yang berwenang untuk meninjau dan memeriksa segala tindakan administrasi pemerintahan.<sup>11</sup> Disamping itu, PTUN juga berfungsi sebagai pelindung bagi mereka yang mencari keadilan, terutama dalam melindungi dari kemungkinan pemerintah yang bertindak sewenang-wenang dengan mengeluarkan keputusan administratif yang dapat merugikan hak-hak hukum mereka.

Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Peradilan Tata Usaha Negara dan Perubahan kedua Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang memiliki tujuan utama untuk mengawasi pelaksanaan tanggung jawab dan wewenang badan atau pejabat Tata Usaha Negara (TUN).<sup>12</sup> Pengadilan Tata Usaha Negara bertindak sebagai lembaga peradilan yang khusus memeriksa dan mengadili tindakan atau keputusan administrasi yang diambil oleh badan-badan pemerintahan.

Pengadilan Tata Usaha Negara tidak hanya memastikan keputusan administrasi pemerintah dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, tetapi juga memberikan akses kepada individu atau kelompok yang merasa dirugikan untuk mengajukan gugatan dan mencari keadilan di hadapan lembaga peradilan yang berwenang.

---

<sup>10</sup> Rafi, Muhammad, and Arsin Lukman. "Penyelesaian Sengketa Atas Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda di Indonesia." *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)* 7.1 (2023): hal.38.

<sup>11</sup> Ritonga, Joni Sandri, et al. "MEWUJUDKAN KEADILAN ADMINISTRATIF: ANALISIS HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA DI INDONESIA." *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance* 5.1 (2025): hal. 539.

<sup>12</sup> Ritonga, Joni Sandri *Op.,Cit* hal 342.

Oleh karena itu, tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengeluarkan sertifikat ganda hak atas tanah dan Untuk menilai efektivitas dan efisiensi proses penyelesaian sengketa sertifikat ganda yang dilakukan oleh PTUN, serta dampaknya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak pemilik tanah.

### **PERMASALAHAN**

1. Bagaimanakah Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat mengeluarkan Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah?
2. Bagaimanakah Implementasi sengketa sertifikat ganda berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh Pengadilan Tata Usaha Negara?

### **METODELOGI PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan (*Yuridis Normatif*) metode pendekatan (perundang-undangan, kasus, dan lainnya) Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, Penelitian ini berlokasi di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pamulang, menjadi sorotan utama penulis, Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pengumpulan data sekunder dengan cara membaca buku-buku, jurnal hukum, hasil-hasil penelitian dan artikel internet yang relevan dan berkaitan dengan penelitian, Setelah memperoleh dan mengolah data sekunder, maka di lanjutkan dengan menganalisis data yang diperoleh, lalu membahas permasalahannya dari sudut pandang ilmu hukum, kemudian disusun dengan literatur dan sistematis untuk mendapatkan suatu kesimpulan.

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Penyebab Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah**

Permasalahan Sertifikat Ganda biasanya muncul setelah beberapa instansi mengeluarkan Surat keputusan tentang tanah yang tumpang tindih. Ketidakkordinasian antar instansi menyebabkan sengketa. Penyelenggara yang bertanggung jawab atas pembebasan tanah dengan Kantor pertanahan setempat. Hal ini juga disebabkan oleh kurangnya penelitian lapangan di lokasi dan kurangnya pengawasan dan pengelolaan tanah yang teratur dari para pemilik tanah.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Kurniati, Nia. "*Hukum agraria sengketa pertanahan: penyelesaiannya melalui arbitrase dalam teori dan praktik.*" PT Refika Aditama: Bandung. hlm.33

Dengan demikian, dalam hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan bagi pemilik asli tanah. Namun, tidak menutup kemungkinan bahwa dalam sengketa ini, kedua belah pihak akan merasa dirugikan atas hak tanah yang sama. Meskipun keduanya merasa memiliki haknya, mereka tetap merasa tidak mendapatkan keadilan dan kepastian hukum. Oleh karena itu, untuk mendapatkan kepastian hukum, diperlukan pembuktian berupa sertifikat hak atas tanah yang asli.

Salah satu penyebab utama munculnya sertifikat ganda adalah kesalahan dalam proses administrasi pertanahan. Kesalahan ini bisa terjadi akibat kelalaian dalam penginputan data atau pencatatan informasi tanah yang diterima di sistem pertanahan. Ketidaktepatan dalam memasukkan data atau duplikasi dalam proses pendaftaran tanah seringkali menjadi akar masalah, yang pada akhirnya berujung pada penerbitan dua sertifikat untuk satu bidang tanah.

Kurangnya verifikasi yang cermat dalam proses penerbitan sertifikat bisa menjadi penyebab sertifikat ganda. Jika pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak melakukan pengecekan secara teliti terhadap dokumen yang diajukan atau tidak memeriksa secara mendalam keberadaan sertifikat sebelumnya, maka bisa saja terjadi penerbitan sertifikat yang tumpang tindih. Hal ini biasanya terjadi pada situasi di mana proses administrasi atau verifikasi dilakukan dengan terburu-buru atau tanpa melakukan pemeriksaan yang memadai.

Dengan demikian, Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan sertifikat ganda hak atas tanah. Oleh karena itu, penting bagi lembaga terkait untuk melakukan prosedur yang ketat dalam proses administrasi dan verifikasi, serta memastikan bahwa setiap dokumen yang diajukan sudah memenuhi persyaratan yang sah dan akurat.

Salah satu masalah penting dalam hukum pertanahan adalah sertifikat ganda, yang sering menyebabkan sengketa hak kepemilikan tanah. Dalam kasus ini, dua sertifikat diterbitkan untuk satu objek tanah, menyebabkan konflik hak kepemilikan yang membutuhkan proses hukum yang adil.

## **B. Implementasi sengketa sertifikat ganda berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh Pengadilan Tata Usaha Negara**

Dalam prakteknya penyelesaian terhadap sengketa pertanahan bukan hanya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional tetapi juga bisa diselesaikan oleh lembaga Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Jika di Peradilan Umum lebih menitikberatkan kepada hal-hal mengenai perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan,

lain halnya dengan Peradilan Tata Usaha Negara yang menyelesaikan sengketa pertanahan berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat daerah lainnya yang berkaitan dengan tanah.

Pengadilan Tata Usaha Negara memiliki kewenangan berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan lainnya yang relevan, seperti UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

1. Proses Penyelesaian Sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN):

a. Pengajuan Gugatan

- 1). Subjek Gugatan: Pihak yang merasa dirugikan, baik pemegang sertifikat yang sah maupun pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah tersebut.
- 2). Bentuk Gugatan: Gugatan diajukan secara tertulis dengan melampirkan dokumen pendukung, termasuk sertifikat tanah, bukti kepemilikan, dan dokumen administrasi lainnya.

b. Pendaftaran Gugatan

- 1). Gugatan yang diajukan harus didaftarkan di PTUN dengan membayar biaya pendaftaran sesuai ketentuan yang berlaku.
- 2). PTUN memberikan tanda terima pendaftaran dan memberikan nomor perkara.

c. Pemeriksaan Berkas

- 2). PTUN memeriksa kelengkapan berkas dan menentukan apakah gugatan dapat diterima (admissible) atau tidak.
- 2). Jika berkas lengkap, PTUN menjadwalkan persidangan.

d. Sidang Mediasi

- 1). Sebelum masuk ke sidang utama, PTUN dapat melakukan mediasi untuk mencari solusi damai antara kedua belah pihak.
- 2). Jika mediasi berhasil, proses bisa dihentikan dengan kesepakatan bersama.

e. Persidangan

- 1). Agenda Persidangan: Meliputi pemeriksaan saksi, pengajuan bukti, dan penyampaian argumentasi oleh kedua belah pihak.
- 2). Hakim: Biasanya akan meminta keterangan dari pihak-pihak yang berkompeten, termasuk dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).

f. Putusan

Setelah semua proses selesai, PTUN akan mengeluarkan putusan yang bisa berupa: Penetapan hak atas tanah kepada pihak tertentu, Pembatalan sertifikat yang

dianggap tidak sah, Perintah kepada BPN untuk melakukan tindakan tertentu, seperti pencabutan salah satu sertifikat.

## 2. Upaya Hukum

Jika salah satu pihak tidak puas dengan putusan PTUN, mereka memiliki hak untuk mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dalam waktu tertentu, biasanya 14 hari setelah putusan.

## 3. Implementasi dan Penegakan Putusan

- 1). Putusan PTUN bersifat mengikat dan wajib dilaksanakan oleh pihak-pihak terkait, termasuk instansi pemerintah.
- 2). Jika salah satu pihak tidak melaksanakan putusan, pihak yang dirugikan dapat mengajukan permohonan eksekusi ke PTUN.

## 4. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Instansi Terkait

- 1). BPN berperan penting dalam memberikan data dan informasi mengenai status sertifikat dan tanah yang bersangkutan.
- 2). PTUN sering meminta keterangan dari BPN dalam proses persidangan untuk mendapatkan kejelasan tentang keabsahan sertifikat.

Penyelesaian sengketa sertifikat ganda oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terkait hak atas tanah yang sah. Jika PTUN menemukan bahwa penerbitan salah satu sertifikat tidak sah atau terjadi kesalahan dalam proses administrasi, PTUN dapat membatalkan sertifikat yang bermasalah tersebut. Hal ini dilakukan agar hanya satu pihak yang memiliki hak sah atas tanah tersebut.

Selain itu, PTUN juga dapat memerintahkan perbaikan dalam sistem administrasi pertanahan, seperti memperbarui data atau prosedur yang digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mencegah kesalahan serupa di masa depan. Dengan demikian, proses hukum ini tidak hanya menyelesaikan sengketa yang ada, tetapi juga bertujuan untuk memperbaiki sistem administrasi agar lebih akurat dan transparan, menghindari terjadinya masalah sertifikat ganda lagi di masa mendatang.

Menurut pandangan penulis, penyebab pengeluaran sertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) memang merupakan hasil dari serangkaian faktor yang saling berkaitan. Salah satu penyebab utama adalah kesalahan dalam proses administrasi, baik itu dalam pencatatan data tanah, pengukuran batas, atau bahkan dalam verifikasi dokumen. Faktor lainnya adalah adanya kelemahan dalam sistem yang digunakan oleh BPN, yang bisa menyebabkan informasi mengenai status tanah tidak terintegrasi dengan baik, serta

adanya potensi penyalahgunaan wewenang oleh oknum-oknum tertentu yang memanfaatkan celah dalam sistem administrasi pertanahan.

## KESIMPULAN

1. Pengeluaran sertifikat ganda bisa terjadi karena kesalahan administrasi, kelemahan sistem, atau tindakan tidak sah. Kesalahan dalam pencatatan data tanah atau batas yang tidak diukur dengan tepat sering menjadi penyebab utama. Kurangnya koordinasi dan kelalaian dalam verifikasi data juga dapat menyebabkan masalah ini.
2. PTUN akan memeriksa keputusan administratif yang menyebabkan penerbitan sertifikat ganda. Proses ini meliputi penilaian prosedur administrasi. Jika ada kesalahan dalam penerbitan sertifikat, PTUN bisa membatalkan atau memperbaiki keputusan tersebut. PTUN juga dapat mengarahkan perbaikan dalam sistem administrasi pertanahan untuk mencegah kesalahan yang sama di depan.

## SARAN

1. Badan Pertanahan Nasional(BPN) harus Meningkatkan penggunaan teknologi dan sistem informasi yang terintegrasi dengan lebih baik. Dengan penerapan sistem pendaftaran tanah berbasis digital yang canggih, risiko kesalahan dalam pencatatan data tanah dapat diminimalkan, sehingga informasi yang ada akan lebih akurat dan dapat diakses dengan mudah.
2. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) terus memperkuat pengawasan terhadap prosedur administrasi yang diterapkan dalam penerbitan sertifikat tanah. PTUN perlu memastikan bahwa setiap langkah dalam proses administratif berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan menilai secara cermat keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat terkait. Jika ditemukan kesalahan, PTUN harus segera membatalkan atau memperbaiki keputusan tersebut untuk mengembalikan kepastian hukum bagi pihak yang berhak.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Andrian Sutedi, *"Sertifikat Hak Atas Tanah"*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006
- Abdurrahman, *Beberapa aspek tentang hukum agraria seri hukum agraria V*, Cetakan Kedua, (Bandung : Alumni , 1983)
- Chomzah, Ali Achmad. "Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan." *Jakarta: Prestasi Pustaka* (2002).
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana., 2008
- Harsono, Soni. *"Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya."* Yogyakarta: Seminar Nasional. Vol. 9. 1992
- Ruchiyat, Eddy. *"Sistem Pendaftaran Tanah Sesudah dan Sebelum Berlakunya UPPA."* Cetakan Kedua (Bandung: Armico, 1989)

Kurniati, Nia. "*Hukum agraria sengketa pertanahan: penyelesaiannya melalui arbitrase dalam teori dan praktik.*" PT Refika Aditama: Bandung.

### **Jurnal**

Persada, Risha Khonza, Jadmiko Anom Husodo, and Andina Elok Puri Maharani. "Analisis Perlindungan Hukum bagi Para Pemegang Hak Atas Tanah dengan Adanya Sertipikat Ganda." *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum*. 2022.

Rafi, Muhammad, and Arsin Lukman. "Penyelesaian Sengketa Atas Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda di Indonesia." *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)* 7.1 (2023)

Ritonga, Joni Sandri, et al. "MEWUJUDKAN KEADILAN ADMINISTRATIF: ANALISIS HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA DI INDONESIA." *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance* 5.1 (2025)

Sukarman, Hendra, and Wildan Sany Prasetya. "Degradasi Keadilan Agraria Dalam Omnibus-Law." *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 9.1 (2021)

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Tahun 1945

Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997: Peraturan ini merupakan dasar hukum untuk pendaftaran tanah di Indonesia.

Peraturan Pemerintah (PP) No. 18 Tahun 2021: Peraturan ini merupakan perubahan dari PP No. 24 Tahun 1997

Permen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021: Peraturan ini merupakan perubahan ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Peradilan Tata Usaha Negara dan perubahan kedua Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Permen Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 2021: Peraturan ini mengatur tentang sertipikat elektronik, yang merupakan bagian dari proses pendaftaran tanah.

Permen Agraria/Kepala BPN No. 18 Tahun 2021: Peraturan ini mengatur tentang tata cara penetapan hak pengelolaan dan hak atas tanah

Permen Agraria/Kepala BPN No. 14 Tahun 2024: Peraturan ini mengatur tentang penyelenggaraan administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah hak ulayat masyarakat hukum adat.