

# Tinjauan Yuridis Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda (Overlapping) di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo

*by Siti Maryam Nasir*

---

**Submission date:** 16-Oct-2024 03:35PM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2486942904

**File name:** nasional\_kabupaten\_gorontalo\_siti\_maryam\_nasir\_15-10-2024\_1.pdf (504.95K)

**Word count:** 3909

**Character count:** 24738

## Tinjauan Yuridis Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda (Overlapping) di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo

Siti Maryam Nasir  
 Universitas Negeri Gorontalo  
 E-mail: [merrynasir80@gmail.com](mailto:merrynasir80@gmail.com)

**Abstract:** This study aims to identify and analyze the legal implications associated with the ownership of overlapping land certificates concerning Decision Number 4/G/2021/PTUN-G, as well as to evaluate the responsibilities of the National Land Agency (BPN) regarding these overlapping certificates. This study employs an empirical method based on human behavior, gathering verbal data through interviews and actual behavior through direct observation. Study findings in the last five years, from 2020 to 2024, indicate that several complaints have been reported to the Gorontalo Regency Land Office regarding the issuance of overlapping certificates. The study's findings suggest that five complaints reached mediation, while one case escalated to court, specifically through Decision Number 4/G/2021/PTUN-GTO. This decision pertains to a land dispute between Mr. Arudji Gobel and Mrs. Ratna M. L. Datau in Ulapato Village, Telaga Biru Subdistrict, Gorontalo Regency, involving the issuance of overlapping certificates. Contributing factors to the overlapping certificates include public misunderstanding, informal sales, lack of available data at the village level, and legal and administrative loopholes. These issues result in a lack of legal certainty, as the primary aim of land registration is to obtain certificates as valid proof of ownership. The responsibility for overlapping certificates lies with the National Land Agency (BPN), which must verify both physical and legal data prior to issuing certificates. In the event of overlapping certificates, the National Land Agency (BPN) is required to annul one of the certificates. If any error or maladministration by National Land Agency (BPN) staff is discovered, they may face criminal or civil penalties. Even without maladministration or errors, the National Land Agency (BPN) remains responsible for resolving such issues. With clear legal regulations, affected parties can assert their rights through legal channels.

**Keywords:** Overlapping Certificates, Land Rights, National Land Agency

**Abstrak:** Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum yang mungkin terjadi terkait kepemilikan sertifikat tanah ganda terhadap Putusan Perkara Nomor 4/G/2021/PTUN-G dan bagaimana pertanggungjawaban BPN terhadap sertifikat tanah ganda (overlapping). Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris yang didasarkan pada perilaku manusia, baik perilaku verbal yang diperoleh dari wawancara maupun perilaku aktual yang dilakukan melalui observasi langsung. Hasil penelitian dalam kurun waktu lima tahun terakhir, dari tahun 2020 hingga 2024, terdapat 16 aduan yang dilaporkan terkait terbitnya sertifikat ganda (overlapping). Dari jumlah tersebut, lima aduan berhasil mencapai tahap mediasi, sementara satu kasus naik hingga tingkat pengadilan, yaitu melalui Putusan Perkara Nomor 4/G/2021/PTUN-GTO. Putusan Perkara Nomor 4/G/2021/PTUN-GTO berkaitan dengan sengketa tanah antara Bapak Arudji Gobel dan Ibu Ratna M. L. Datau di Desa Ulapato, Kecamatan Telaga Biru, Kabupaten Gorontalo, yang melibatkan penerbitan sertifikat ganda (overlapping). Dalam hal ini yang menjadi faktor penyebab yang sertifikat tumpang tindih (overlapping) antara lain ketidakpahaman masyarakat, jual beli bawah tangan, tidak tersedianya data di kelurahan, dan celah hukum dan administrasi. Hal ini mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tanggung jawab atas sertifikat ganda/sertifikat tumpang tindih ada pada badan pertanahan nasional (BPN). BPN harus memastikan data fisik dan data yuridis sebelum mengeluarkan sertifikat tanah. Jika terjadi sertifikat ganda/sertifikat tumpang tindih, BPN wajib membatalkan salah satu sertifikat. Jika ditemukan kesalahan atau maladministrasi oleh pegawai BPN, mereka bisa dikenai hukuman pidana atau perdata. Jika tidak terdapat maladministrasi dan kesalahan, BPN tetap bertanggung jawab untuk menyelesaikan masalah tersebut. Dengan adanya aturan hukum yang jelas, pihak yang dirugikan dapat menuntut haknya melalui jalur hukum.

**Kata Kunci:** Sertifikat Ganda, Hak Atas Tanah, Badan Pertanahan Nasional

### PENDAHULUAN

Tanah ialah salah satu kebutuhan manusia yang paling mendasar, dan memiliki beberapa hak. Karena manusia hidup dan bekerja di atas tanah, mereka akan selalu memiliki

hubungan dengan tanah. Dapat dikatakan bahwa hampir setiap tindakan yang dilakukan manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, memerlukan tanah. Karena pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, manusia selalu ingin menguasai dan memilikinya, yang dapat menyebabkan sengketa tanah di masyarakat.

Hak-hak dasar rakyat secara tegas diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945. Hak atas kepemilikan—khususnya hak untuk memiliki tanah—ialah salah satu dari beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang mengatur hak-hak dasar rakyat. Ketentuan tersebut dicantumkan dalam Pasal 28 H Ayat (4) yang berbunyi: “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”. Hak asasi sebagaimana diatur pada Pasal 28 H tersebut memberikan jaminan kepemilikan berupa hak untuk mempunyai serta perlindungan negara terhadap hak milik tersebut. Dengan diaturnya ketentuan pada pasal tersebut maka sebagai tindak lanjutnya diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).<sup>1</sup>

Dalam rangka pemberian jaminan kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang termaktub dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) maka diterbitkanlah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek tanah yang sudah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahannya. Untuk memperoleh jaminan atas hak atas tanahnya, warga negara harus terlebih dahulu mendaftarkan tanahnya. Setelah itu, pemerintah akan menerbitkan peraturan pelaksanaan yang membuktikan bahwa mereka ialah pemilik sah atas tanah tersebut. Sebagaimana disebutkan sebelumnya, dengan mendaftarkan tanah, pemilik tanah telah memberikan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat tanah oleh pemerintah yang meliputi subjek, objek, dan hak serta administrasi pendaftaran dan penerbitan sertifikat. Sertifikat ialah tanda bukti hak atas tanah yang telah didaftarkan secara sah oleh negara berlandaskan Undang-Undang dan telah diverifikasi oleh lembaga resmi. Dengan demikian, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang sah, memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya, serta memudahkan dalam menentukan kebenaran dan bahkan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

<sup>20</sup>  
<sup>1</sup> Tehupeiory, Aartje. “Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia”, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), hal. 6.

<sup>19</sup> Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti utama, tetapi bukan satu-satunya alat bukti; alat bukti lain juga dapat digunakan untuk menetapkan hak milik seseorang. Sertifikat yang berfungsi sebagai alat bukti sangat penting dalam situasi tertentu, seperti yang melibatkan tindakan hukum pengalihan hak atas tanah kepada orang lain yang memenuhi persyaratan untuk memegang hak tersebut. Contoh tindakan hukum pengalihan hak atas tanah tersebut meliputi pembelian dan penjualan tanah, tukar-menukar, hibah atau hibah wasiat, dan lain-lain. Namun, pada kenyataannya, sering kali terdapat berbagai masalah terkait sertifikat di masyarakat. Misalnya, sertifikat duplikat dan/atau wilayah yang tumpang tindih dalam dua sertifikat hak atas tanah ialah masalah umum yang berkaitan dengan sertifikat, seperti pada kasus dalam Perkara Salah satu kasus sengketa kepemilikan tanah yang menjadi objek penelitian ini ialah kasus peradilan perdata terkait terbitnya sertifikat tumpang tindih yang diperiksa dan diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara. Kasus ini melibatkan penggugat, Drs. H Arudji Gobel, M.M, melawan tergugat, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo, sebagaimana tercantum dalam Putusan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 4/G/2021/PTUN-GTO. Penggugat ialah ahli waris dari almarhumah Sariah Atalapu yang memiliki sebidang tanah seluas 15.330 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Ulapato A (sekarang Desa Timuato), Kecamatan Telaga Biru. Tanah tersebut diperoleh dari Djamili dan Muhamad Laudin pada tahun 1973 melalui jual beli berlandaskan Akta Jual Beli Nomor 073/1973 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Limboto pada tanggal 6 Januari 1992 dengan Nomor: 01/LS/1992/PN.LBT.

Masalah bermula ketika tanah milik penggugat diklaim oleh Ratna M.L. Datau sebagai miliknya. Ratna M.L. Datau membuat surat pernyataan hak milik pada tanggal 2 Februari 2016 yang diketahui oleh Kepala Desa Timuato. Selang empat hari kemudian, pada tanggal 6 Februari 2016, Ratna M.L. Datau membuat surat pernyataan penguasaan fisik atas tanah negara yang juga diketahui oleh Kepala Desa Timuato. Berlandaskan pernyataan-pernyataan tersebut, Ratna M.L. Datau kemudian mengajukan penerbitan sertifikat hak milik kepada tergugat. Mengetahui tindakan tersebut, penggugat berupaya menghentikan tindakan Ratna M.L. Datau yang berpotensi menghilangkan hak penggugat atas objek sengketa tersebut. Pada tanggal 3 Maret 2016, penggugat yang diwakili oleh Ir. H. Iwan Gobel dan Drs. Nelce Gobel, yang keduanya ialah saudara kandung penggugat, mengajukan surat pemblokiran proses penerbitan sertifikat hak milik yang dimohonkan oleh Ratna M.L. Datau kepada tergugat. Setelah menerima surat penggugat tentang permohonan pemblokiran penerbitan sertifikat yang dimohonkan, tergugat menangguhkan penerbitan sertifikat tersebut

berlandaskan ketentuan <sup>9</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang tata cara blokir dan sita”.

### **Rumusan Masalah**

Dengan merujuk kepada penjelasan di atas, permasalahan yang menjadi fokus <sup>13</sup> dalam penulisan ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Bagaimana akibat hukum yang mungkin terjadi terkait kepemilikan sertifikat tanah ganda Putusan Perkara Nomor 4/G/2021/PTUN-GTO?
- 2) Bagaimana pertanggungjawaban BPN terhadap sertifikat tanah ganda (Overlapping) di Kabupaten Gorontalo.

### <sup>18</sup> **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis atau socio-legal research, yang sesuai karena masalah tersebut saling terkait antara faktor hukum dan sosial. Pendekatan sosio-hukum memadukan penelitian hukum yang berlandaskan teori dengan metode sosiologi, seperti wawancara dan observasi, untuk mengkaji masalah hukum dalam konteks sosialnya. Metode ini digunakan untuk mengevaluasi penanganan sertifikat tanah ganda (tumpang tindih) oleh BPN Kota Gorontalo, dengan memadukan norma hukum yang relevan dengan penelitian sosial empiris.

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **Bagaimana Akibat Hukum Yang Mungkin Terjadi Terkait Kepemilikan Sertifikat Tanah Ganda Putusan Perkara Nomor 4/G/2021/PTUN-GTO**

Penyebab utama terjadinya pemalsuan sertifikat ialah karena tidak berlandaskan pada hak hukum. Pada kenyataannya, pemegang sertifikat tanah dapat kehilangan haknya secara permanen sebagai akibat dari litigasi pihak ketiga, yang dapat menyebabkan pembatalan sertifikat karena cacat hukum prosedural. Karena sertifikat tidak dicantumkan dalam peta situasi atau pendaftaran tanah setempat, adanya cacat hukum administratif ini dapat mengakibatkan sertifikat ganda.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> <sup>8</sup> Nurjannah, T. (2016). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Study Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar) (Doctoral dissertation, Fak. Ilmu Sosial)

Beberapa sebab kausatif menyebabkan munculnya sertifikat ganda (tumpang tindih) dalam kasus sengketa tanah Bapak Arudji Gobel dan Ibu Ratna M. L Datau di Desa Ulapato, Kecamatan Telaga Biru, Kabupaten Gorontalo. Kasus ini menjadi fokus penelitian peneliti. Berikut ini ialah beberapa sebab terjadinya sertifikat yang tumpang tindih:

a. Ketidakhahaman Masyarakat

Dalam kasus yang menjadi objek sengketa peneliti, pada tahun 1973 terjadi jual beli tanah oleh Ibu Sariah di Desa Ulapato, kec. Telaga biru, Kab. Gorontalo dengan luas tanah 15.330 m<sup>2</sup> dari Djamilu dan Muhamad laudin pada tahun 197. Pada masa itu, banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya mendaftarkan tanah secara resmi, ibu sariah mungkin tidak menyadari bahwa tanpa sertifikat, kepemilikannya atas tanah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat. Ibu sariah telah lama menempati tanah tersebut, karena sudah lama ditempati tanpa masalah, Ibu Sariah mungkin merasa tidak perlu segera mengurus sertifikat, keterlambatan ini memberikan celah bagi pihak lain untuk mengklaim tanah tersebut dan menerbitkan sertifikat atas nama mereka, yang kemudian menyebabkan sengketa kepanjangan.

b. Jual Beli Bawah Tangan

Dalam objek putusan peneliti, penggugat ialah ahli waris dari Sariah Atalapu yang memiliki tanah dengan luas 15.330 m<sup>2</sup> yang dibeli dari Djamilu dan Muhammad Alaudin selaku orangtua dari tergugat II. pada tahun 1973, menurut peneliti telah terjadi jual beli bawah tangan tanpa melibatkan notaris atau pejabat, transaksi seperti ini umum pada masa itu dan dianggap lebih mudah dan murah. Karena di tahun 1973 masyarakat masih melakukan pembelian secara adat yang dilakukan dengan pembayaran tunai yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing. akibatnya tidak adanya bukti fisik yang menjadi bukti kuat kepemilikan tanah. Karena tidak ada akta jual beli resmi, bukti kepemilikan Ibu Sariah atas tanah tersebut hanya berlandaskan kesepakatan lisan atau dokumen informal yang mudah dipertanyakan keabsahannya. Ketika transaksi dilakukan tanpa akta resmi, maka tanah tersebut secara legal belum terdaftar sebagai miliknya, membuat rentan terhadap klaim pihak lain. Kaitannya dengan permasalahan sertifikat tanah ganda yaitu ketika orang tua sebagai pemilik tanah telah meninggal maka otomatis tanah tersebut menjadi harta peninggalan. Apabila pewaris lupa atau tidak memberitahu kepada ahli waris bahwa bidang tanah tersebut telah dijual ke orang lain secara perjanjian bawah tangan dan telah di sertifikat oleh pembeli

dan ahli waris setelah mendapatkan bagiannya juga membuat sertifikat atas bagiannya maka terjadi permasalahan sertifikat tanah ganda.

c. Tidak adanya data di kelurahan

Kelurahan ialah bagian dari pemerintahan dalam lingkup desa yang harus memiliki beberapa data yang lengkap atas para penduduknya. Salah satu data yang tentu dimiliki ialah surat tanah letter C. Pada masa kolonial, surat tanah letter digunakan oleh petugas pemungut pajak sebagai catatan pembayaran pajak di masa itu. Namun pada masa sekarang ini, surat tanah letter C ialah arsip atau dokumen yang harus disimpan dengan baik oleh pihak kelurahan. Surat tanah letter C ini sebagai bukti kepemilikan yang terdapat di desa atau kelurahan dan nanti akan dibutuhkan masyarakat untuk mengurus penerbitan sertifikat. Maka ketika pemerintah desa atau pihak kelurahan tersebut tidak menyimpan dengan baik bahkan tidak ada datanya maka akan terjadi sengketa seperti sertifikat tanah ganda. Dalam putusan yang menjadi objek penelitian, penggugat Arudji Gobel mengatakan bahwa itu tanah warisannya dari orang tua yang dibeli pada tahun 1973, dan tergugat II Ratna M. L. Data mengatakan bahwa tanah itu milik orang tuanya dan tidak pernah diperjual belikan, Kelurahan seharusnya memiliki catatan lengkap tentang kepemilikan tanah di wilayahnya, termasuk transaksi jual beli tanah. Namun, dalam kasus ini tidak ada data yang tersimpan dengan baik di desa, sehingga tidak ada referensi yang bisa digunakan untuk menegaskan kepemilikan objek sengketa. Karena tidak ada catatan resmi, kedua belah pihak yang mengklaim tanah tersebut dapat mengurus sertifikat untuk bidang tanah yang sama tanpa hambatan, yang akhirnya menyebabkan sertifikat ganda (overlapping).

d. Celah hukum dan <sup>7</sup>administrasi

Adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitan sertifikat juga menjadi salah satu penyebab munculnya sertifikat ganda. Misalnya jika tanah yang diajukan untuk penerbitan sertifikat tidak dincantumkan dengan benar dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah, maka bisa terjadi tumpang tindih dengan bidang tanah lain yang sudah memiliki sertifikat<sup>3</sup>.

Beberapa faktor penyebab tersebut sebagian termasuk faktor internal dan sebagian yang lain termasuk faktor eksternal. Faktor internal dari sertifikat tanah ganda tentu

---

<sup>3</sup> Irfansyah, R. F., & Rizka, S. A. (2024). Tinjauan Yuridis Mengenai Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Tanah Ganda (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).

disebabkan oleh kantor pertanahan yang kurang teliti maupun tidak mengarsipkan dokumen secara baik. Sedangkan faktor eksternal dari sertifikat tanah ganda tentu disebabkan oleh masarakat yang kurang memahami tentang cara mendaftarkan tanah agar nantinya mendapatkan bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah. Dalam hasil penelitian di Kantor Pertanahan kabupaten gorontalo, dalam kurun waktu lima tahun terakhir dari tahun 2020 samapai 2024 terdapat 16 (enam belas) aduan terkait terbitnya sertifikat ganda.<sup>4</sup> Dari jumlah tersebut, lima aduan berhasil mencapai tahap mediasi, sementara satu kasus naik hingga tingkat pengadilan, yaitu melalui Putusan Perkara Nomor 4/G/2021/PTUN-GTO.

Dalam objek yang diteliti oleh penulis, akibat hukum dari sertifikat ganda yaitu tidak adanya kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah ialah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tetapi dengan timbulnya sertifikat ganda maka menimbulkan ketidakpastian hukum dalam hal pendaftaran tanah. Dikatakan tidak memberikan kepastian hukum karena tidak ada dua status hukum berada pada satu tanah. Dengan adanya sertifikat ganda dapat menyebabkan ketidakpercayaan masarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah dalam hal ini ketidakpercayaan terhadap sertifikat. Karena seharusnya sertifikat hak atas tanah ialah tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin dapat dikatakan kuat apabila ada dua sertifikat yang objek tanahnya sama, manakah yang dianggap kuat yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Sertifikat ganda yang tidak ada kepastian hukum menyebabkan kedua pemilik sertifikat berselisih karena belum diketahui sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum. Kasus ini lalu dibawa ke pengadilan, sengketa hukum dari sertifikat ganda ini memakan waktu dan biaya yang cukup besar karena pemilik tanah harus mengeluarkan biaya untuk mengajukan gugatan, menghadapi proses sidang di peradilan, dan mempertahankan haknya,

Akibat hukum dari sertifikat ganda atau tumpang tindih mengurangi kepercayaan masarakat terhadap sistem pendaftaran tanah yang dikelola oleh otoritas terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional. Hal ini dapat merusak Integritas sistem pendaftaran tanah dan mempengaruhi kepercayaan publik terhadap sertifikat tanah sebagai alat pembuktian yang sah<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup>Karim, M. P., Dungga, W. A., & Mantali, A. R. Y. (2023). Akibat Hukum Dari Diterbitkannya Sertifikat Tanah Dengan Kepemilikan Ganda. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6), 1532-1543.

<sup>5</sup>Karim, M. P., Dungga, W. A., & Mantali, A. R. Y. (2023). Akibat Hukum Dari Diterbitkannya Sertifikat Tanah Dengan Kepemilikan Ganda. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6), 1532-1543.]

## **Pertanggungjawaban BPN Terhadap Sertifikat Tanah Ganda (*Overlapping*) Di Kabupaten Gorontalo**

Setelah melakukan wawancara dengan koresponden Bapak Abdul Rizal Bakri Lihawa selaku bagian dari Bagian Sengketa dan Pertanahan terkait perkara Putusan Sertifikat Tumpang Tindih Nomor 4/G/2021/PTUN\_Gto BPN Limboto menjelaskan bahwa setelah menerima pengaduan dari pemohon yang merasa tanah penggugat telah diklaim oleh orang lain. Selanjutnya, BPN melakukan verifikasi lapangan dengan pihak internal BPN Limboto. Tujuan dari verifikasi lapangan ini ialah untuk menghimpun semua data terkait dan membandingkannya dengan data pengaduan yang telah diterima. Kantor Pertanahan Limboto terlebih dahulu membongkar akta tersebut untuk melihat aspek historis bidang tanah tersebut guna mencermati dan memastikan bahwa bidang tanah yang tumpang tindih tersebut secara keseluruhan yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda dimana masing-masing subjek pada kedua sertifikat tanah yang ada tersebut memiliki garis keturunan yang sama atau memang memiliki hubungan keluarga, dalam hal ini Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor 073/1973 Desa Ulapato (sekarang Desa Timuato) Kecamatan Telaga Biru luas tanah 15.330 m<sup>2</sup> ialah tanah warisan melalui jual beli pada tahun 1973 dengan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor 00198 Desa Timuato Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo Provinsi Gorontalo tanggal 4 April 2017 dengan Nomor Surat Ukur 00245/Timuato/2016 dengan luas 5.381 m<sup>2</sup> yang dimaksud sebagai objek sengketa satu dan sertifikat hak milik atas tanah nomor 190 Desa Timuato Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo tanggal 10 April 2017 dengan nomor surat ukur 00392/Timuato/2017 dengan luas 4.951 m<sup>2</sup> yang dimaksud sebagai objek kedua sengketa atas nama Ratna M.L Datau ialah harta warisan yang maksudnya apabila sertifikat tersebut berasal dari garis keturunan yang sama atau mempunyai hubungan keluarga maka mediator dari Kantor Pertanahan Limboto akan memberikan pilihan apakah menggunakan sertifikat yang lama atau sertifikat yang baru. Apabila dalam pemeriksaan akta tersebut ditetapkan bahwa masing-masing subjek dalam sertifikat tanah tersebut tidak mempunyai garis keturunan yang sama maka akan dilakukan pemeriksaan lebih lanjut terhadap proses pemindahan hak tersebut untuk mengetahui apakah telah terjadi pemindahan hak. Pemindahan hak atas tanah ialah perbuatan hukum dan/atau peristiwa yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari pemilik terdahulu kepada pihak

---

lain. Pengalihan hak dapat terjadi karena kesengajaan pihak yang memiliki hak atas tanah, seperti jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain, atau dapat juga terjadi karena tindakan tidak sengaja yang disebabkan oleh peristiwa hukum, seperti pengalihan hak tersebut karena pewarisan. Namun, apabila mediasi tidak berhasil dan tidak mencapai kesepakatan, maka proses akan berlanjut ke tahap berikutnya, yaitu melakukan verifikasi lapangan tambahan untuk memastikan data penggugat sesuai dengan keadaan di lapangan<sup>6</sup>. Dalam kasus ini BPN telah melakukan mediasi antara kedua belah pihak tanpa hasil dan merekomendasikan upaya hukum ke pengadilan.

Dalam wawancara dengan Bapak Abdul Rizal Bakri Lihawa selaku bagian Dari Seksi Sengketa Konflik dan Pertanahan mengatakan bahwa “jika PTUN (Pengadilan tata usaha Negara) telah mengeluarkan amar putusan untuk membatalkan salah satu sertifikat maka BPN akan membatalkan sertifikat sesuai dengan prosedur pembatalan sertifikat. Sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 13 Tahun 2017 tentang proses Blokir dan Sita. Peraturan ini memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam proses blokir dan sita. Dengan adanya ketentuan yang jelas, pihak yang merasa dirugikan dapat lebih mudah menuntut haknya melalui jalur hukum yang telah ditetapkan.

Dalam hal ini perlu adanya penerapan asas publisitas. Tujuan utama dari penerapan asas publisitas dalam proses penerbitan sertifikat tanah adalah untuk memastikan adanya kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Hal ini dilakukan agar status tanah jelas, sehingga tidak ada perselisihan di kemudian hari. Dengan asas publisitas, setiap kali ada pengajuan pendaftaran tanah, prosesnya dilakukan secara terbuka dan dapat diakses oleh publik. Ini memungkinkan siapa saja yang mungkin memiliki kepentingan terkait tanah tersebut untuk mengetahui prosesnya dan mengajukan keberatan jika diperlukan. Misalnya, jika tanah yang sedang dalam proses pendaftaran ternyata sudah memiliki pemilik sah, pihak lain dapat memberi tahu BPN untuk mencegah terbitnya sertifikat yang tumpang tindih.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

1. Sertifikat ganda dalam pendaftaran tanah mengakibatkan ketidakpastian hukum yang signifikan, mengingat bahwa tujuan utama pendaftaran ialah untuk memberikan kepastian atas hak kepemilikan tanah melalui sertifikat yang sah. Ketika muncul dua

---

<sup>6</sup> Wawancara dilakukan pada Kamis, 05 Juli 2024, pukul 14.00 WITA

sertifikat untuk objek tanah yang sama, hal ini menciptakan kebingungan mengenai sertifikat mana yang benar dan sah, yang pada gilirannya mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah. Perselisihan antara pemilik sertifikat ganda sering kali berujung pada sengketa hukum yang memakan waktu dan biaya tinggi, serta menurunkan integritas sistem pendaftaran tanah yang dikelola oleh otoritas terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional. Akibatnya, sertifikat tanah yang seharusnya menjadi alat pembuktian yang kuat justru menjadi sumber ketidakpastian dan keraguan.

2. Tanggung jawab atas sertifikat ganda/sertifikat tumpang tindih ada pada badan pertanahan nasional (BPN). BPN harus memastikan data fisik dan data yuridis sebelum mengeluarkan sertifikat tanah. Jika terjadi sertifikat ganda/sertifikat tumpang tindih, BPN wajib membatalkan salah satu sertifikat. Jika ditemukan kesalahan atau maladministrasi oleh pegawai BPN, mereka bisa dikenai hukuman pidana atau perdata. Jika tidak terdapat maladministrasi dan kesalahan, BPN tetap bertanggung jawab untuk menyelesaikan masalah tersebut. Dengan adanya aturan hukum yang jelas, pihak yang dirugikan dapat menuntut haknya melalui jalur hukum.

## Saran

1. Untuk mengatasi permasalahan terkait sertifikat ganda, BPN harus meningkatkan edukasi masyarakat tentang tata cara pendaftaran tanah dan tentang pentingnya prosedur pendaftaran tanah melalui berbagai media. Selain itu pengawasan yang lebih ketat diperlukan dalam proses pendaftaran dan proses penerbitan sertifikat. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan masyarakat mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak tanah mereka. Terakhir, kualitas data dan dokumentasi dalam pendaftaran tanah harus dijaga dengan akurat dan terverifikasi sebelum sertifikat diterbitkan. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan sistem pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum yang lebih baik, mengurangi sengketa, dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sertifikat tanah.
2. Badan pertanahan nasional (BPN) memiliki tanggung jawab utama dalam memastikan validitas dan keakuratan sertifikat tanah untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda atau sertifikat tumpang tindih. Oleh karena itu BPN perlu memperbaiki prosedur administrasi dan verifikasi dengan meningkatkan ketelitian dalam pemeriksaan data fisik dan data yuridis sebelum sertifikat tanah diterbitkan. BPN harus secara proaktif memperbarui dan memelihara basis data pertanahan. Jika ada masalah atau sengketa

pertanahan, BPN harus cepat bertindak untuk menyelesaikannya. Termasuk melakukan mediasi dan membatalkan sertifikat yang salah sesuai dengan aturan yang ada, tujuannya untuk memastikan hak-hak pemilik tanah terlindungi

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Irfansyah, R. F., & Rizka, S. A. (2024). Tinjauan yuridis mengenai sengketa tanah akibat sertifikat tanah ganda (Undergraduate thesis). Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Karim, M. P., Dungga, W. A., & Mantali, A. R. Y. (2023). Akibat hukum dari diterbitkannya sertifikat tanah dengan kepemilikan ganda. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6), 1532-1543.
- Nurjannah, T., & Muin, F. (2016). Penyelesaian sengketa sertifikat ganda hak atas tanah (Studi kasus pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar). *Jurnal Hukum*, 3(12).
- Pemerintah Republik Indonesia. (1945). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1960). Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2017). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.
- Pengadilan Tata Usaha Negara Gorontalo. (2021). Putusan Perkara Nomor: 4/G/2021/PTUN-GTO.
- Tehupeiory, A. (2012). Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia. Jakarta: Raih Asa Sukses.

# Tinjauan Yuridis Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda (Overlapping) di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo

## ORIGINALITY REPORT

24%

SIMILARITY INDEX

23%

INTERNET SOURCES

16%

PUBLICATIONS

11%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://journal.widyakarya.ac.id">journal.widyakarya.ac.id</a> Internet Source	4%
2	<a href="http://fhukum.unpatti.ac.id">fhukum.unpatti.ac.id</a> Internet Source	3%
3	<a href="http://www.journal.stekom.ac.id">www.journal.stekom.ac.id</a> Internet Source	2%
4	<a href="http://jcs.greenpublisher.id">jcs.greenpublisher.id</a> Internet Source	1%
5	Yarsina, Nova. "Rekonstruksi Regulasi Pendaftaran Tanah Ulayat Dalam Memberikan Kepastian Hukum Berupa Sertifikat Berbasis Nilai Keadilan", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024 Publication	1%
6	<a href="http://123dok.com">123dok.com</a> Internet Source	1%
7	<a href="http://repository.upstegal.ac.id">repository.upstegal.ac.id</a> Internet Source	1%

8	<a href="http://journal.uin-alauddin.ac.id">journal.uin-alauddin.ac.id</a> Internet Source	1 %
9	<a href="http://dspace.uii.ac.id">dspace.uii.ac.id</a> Internet Source	1 %
10	<a href="http://jurnal.uisu.ac.id">jurnal.uisu.ac.id</a> Internet Source	1 %
11	<a href="http://gorontalo.tribunnews.com">gorontalo.tribunnews.com</a> Internet Source	<1 %
12	<a href="http://id.scribd.com">id.scribd.com</a> Internet Source	<1 %
13	<a href="http://scholar.unand.ac.id">scholar.unand.ac.id</a> Internet Source	<1 %
14	<a href="http://jurnalsaintek.uinsby.ac.id">jurnalsaintek.uinsby.ac.id</a> Internet Source	<1 %
15	<a href="http://repositori.usu.ac.id">repositori.usu.ac.id</a> Internet Source	<1 %
16	<a href="http://repository.ub.ac.id">repository.ub.ac.id</a> Internet Source	<1 %
17	R Desril. "SURAT HAK ATAS TANAH", Jurnal Pengabdian UntukMu NegeRI, 2017 Publication	<1 %
18	<a href="http://journal.fh.unsoed.ac.id">journal.fh.unsoed.ac.id</a> Internet Source	<1 %
19	<a href="http://layanan.hukum.uns.ac.id">layanan.hukum.uns.ac.id</a> Internet Source	<1 %

<1 %

20

[www.ejournal.lppmunidayan.ac.id](http://www.ejournal.lppmunidayan.ac.id)

Internet Source

<1 %

21

[www.researchgate.net](http://www.researchgate.net)

Internet Source

<1 %

22

Abas, Devi Nurfadillah. "Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Diterbitkan Tidak Sesuai Prosedur Administrasi di Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023

Publication

<1 %

23

Hani'Ah, Izza Zahrotul. "Perlindungan Hukum Hak Ahli Waris Terhadap Hibah Wasiat Tanah Absentee di Kabupaten Pati", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023

Publication

<1 %

24

[journal.unpas.ac.id](http://journal.unpas.ac.id)

Internet Source

<1 %

25

Submitted to Sriwijaya University

Student Paper

<1 %

26

[eprints.undip.ac.id](http://eprints.undip.ac.id)

Internet Source

<1 %

27

[garuda.kemdikbud.go.id](http://garuda.kemdikbud.go.id)

Internet Source

<1 %

28	<a href="https://repository.uin-alauddin.ac.id">repository.uin-alauddin.ac.id</a> Internet Source	<1 %
29	<a href="https://repository.umsu.ac.id">repository.umsu.ac.id</a> Internet Source	<1 %
30	Pujha Setiawan. J, Isran Idris. "Penyelesaian Sengketa Tanah Kavling Perumahan Pada Masyarakat Hukum Adat Di Wilayah Kerinci Kecamatan Kumun Debai", <i>Zaaken: Journal of Civil and Business Law</i> , 2021 Publication	<1 %
31	<a href="https://casper7713333.pointblog.net">casper7713333.pointblog.net</a> Internet Source	<1 %
32	<a href="https://eprints.walisongo.ac.id">eprints.walisongo.ac.id</a> Internet Source	<1 %
33	<a href="https://repository.unpas.ac.id">repository.unpas.ac.id</a> Internet Source	<1 %
34	<a href="https://www.scribd.com">www.scribd.com</a> Internet Source	<1 %
35	Syamsuni. "Rekonstruksi Regulasi Penentuan Nilai Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023 Publication	<1 %
36	<a href="https://ar.scribd.com">ar.scribd.com</a> Internet Source	<1 %

37	<a href="http://digilib.uinsa.ac.id">digilib.uinsa.ac.id</a> Internet Source	<1 %
38	<a href="http://erindaryansyah.wordpress.com">erindaryansyah.wordpress.com</a> Internet Source	<1 %
39	<a href="http://fikrifighter.wordpress.com">fikrifighter.wordpress.com</a> Internet Source	<1 %
40	<a href="http://mafiadoc.com">mafiadoc.com</a> Internet Source	<1 %
41	<a href="http://panmohamadfaiz.com">panmohamadfaiz.com</a> Internet Source	<1 %
42	<a href="http://repository.ar-raniry.ac.id">repository.ar-raniry.ac.id</a> Internet Source	<1 %
43	<a href="http://repository.stpn.ac.id">repository.stpn.ac.id</a> Internet Source	<1 %
44	<a href="http://repository.unej.ac.id">repository.unej.ac.id</a> Internet Source	<1 %
45	Saharuddin. "Rekonstruksi Regulasi Penyelesaian Sengketa Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah Berbasis Nilai Keadilan", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023 Publication	<1 %
46	Fathir, Novaliandri. "Rekonstruksi Implementasi Hukum Pembentukan Peraturan Daerah Yang Partisipatif dan	<1 %

# Berbasis Nilai Keadilan", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024

Publication

47

thesis-hukum.blogspot.com

Internet Source

<1 %

Exclude quotes Off

Exclude matches Off

Exclude bibliography On