

**KESENJANGAN KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA SERTIFIKAT GANDA DI KOTA TANGERANG SELATAN
*THE LEGAL-CERTAINTY GAP IN THE SETTLEMENT OF MULTIPLE-
CERTIFICATE LAND DISPUTES IN SOUTH TANGERANG CITY***

Ayu Ratna Komala, Rahmad Sujud Hidayat dan Eprina Mawati BR Siboro

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Tangerang Raya

Korespondensi Penulis: ayumalla166@gmail.com, rahmadsh@outlook.com,
eprina18001@mail.unpad.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Komala, Ayu Ratna, Rahmad Sujud Hidayat, Eprina Mawati BR Siboro. *Kesenjangan Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda di Kota Tangerang Selatan*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Penerbitan sertifikat ganda menunjukkan kesenjangan antara tujuan normatif pendaftaran tanah dan pelaksanaannya karena sertifikat yang seharusnya memberi kepastian justru memicu sengketa. Penelitian yuridis empiris ini menganalisis kesenjangan kepastian hukum dalam praktik penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan serta faktor penyebabnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tahapan penyelesaian telah mengikuti peraturan, tetapi kepastian hukum belum terwujud akibat kesalahan administrasi, tumpang tindih peta, riwayat alas hak yang tidak lengkap, data elektronik yang belum terintegrasi, sikap para pihak dan batas kewenangan Kantor Pertanahan. Persoalan utamanya terletak pada lemahnya implementasi administrasi pertanahan.

Kata Kunci: Administrasi Pertanahan, Kepastian Hukum, Sengketa Tanah, Sertifikat Ganda

ABSTRACT

The issuance of multiple land certificates reveals a gap between the normative aims of land registration and its implementation because certificates intended to ensure legal certainty instead generate disputes. This empirical-juridical study examines that legal-certainty gap in dispute settlement at the South Tangerang City Land Office and its causes. The findings show that the procedures comply with applicable rules, yet legal certainty remains unrealized because of administrative errors, overlapping maps, incomplete title histories, unintegrated electronic data, the parties' conduct, and jurisdictional limits. The central problem is weak implementation of land administration.

Keywords: Land Administration, Legal Certainty, Land Disputes, Double Certificates

A. PENDAHULUAN

Tanah menempati posisi mendasar dalam kehidupan masyarakat karena memuat dimensi ekonomi, sosial dan hukum sekaligus. Tanah menjadi ruang hidup, sarana produksi, objek investasi dan dasar berbagai hubungan hukum yang menentukan pemenuhan hak warga negara. Kedudukan tersebut menuntut sistem pertanahan yang tidak hanya tertib secara administratif, tetapi juga mampu menghadirkan kepastian, perlindungan dan keadilan bagi setiap pemegang hak. Karena itu, kualitas pendaftaran tanah merupakan bagian dari tanggung jawab negara dalam menjaga keteraturan penguasaan dan pemanfaatan tanah.¹

Landasan konstitusional penguasaan tanah terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Norma tersebut menempatkan negara bukan sebagai pemilik, melainkan sebagai pemegang kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, serta kekayaan alam demi kemakmuran rakyat. Mandat itu dijabarkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang membangun sistem hukum agraria nasional dan menegaskan kewajiban pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dengan demikian merupakan instrumen untuk menerjemahkan kewenangan negara menjadi perlindungan hak yang dapat dibuktikan.^{2,3}

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik serta data yuridis. Produk akhirnya adalah sertifikat yang berlaku sebagai alat pembuktian kuat sepanjang data di dalamnya sesuai dengan surat ukur dan buku tanah. Akan tetapi, kekuatan pembuktian tersebut tidak bersifat mutlak dikarenakan sistem publikasi Indonesia yang bersifat negatif dengan kecenderungan positif.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, Djambatan, Jakarta, 2008, p.1-5.

² Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Ps.33 ayat (3).

³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN 1960 No.104, TLN No.2043, Ps. 2 dan Ps. 19.

Data sertifikat tetap dapat dibuktikan sebaliknya jika penerbitannya mengandung cacat administrasi atau bertentangan dengan hak pihak lain yang lebih kuat.^{4,5}

Ruang pembuktian tersebut menjadi penting ketika dua atau lebih sertifikat menunjuk bidang tanah yang sama. Sertifikat ganda menimbulkan paradoks: masing-masing pihak memegang dokumen resmi, tetapi tidak memperoleh kepastian tentang siapa yang berhak atas objek sengketa. Penyebabnya dapat berasal dari kesalahan pengukuran, ketidaksesuaian data fisik dan yuridis, tumpang tindih peta, lemahnya penelusuran riwayat tanah, atau penggunaan alas hak yang bermasalah. Sengketa kemudian tidak lagi menjadi persoalan pencatatan semata, melainkan juga menyangkut pembuktian hak dan penentuan batas kewenangan antara administrasi pertanahan dengan lembaga peradilan.^{6,7}

Konteks Kota Tangerang Selatan memperlihatkan urgensi masalah tersebut. Pertumbuhan kawasan permukiman, komersial dan infrastruktur meningkatkan nilai tanah sekaligus intensitas peralihan hak, pemecahan bidang dan permohonan pengukuran. Beban administrasi yang meningkat tidak selalu disertai integrasi penuh antara arsip lama, peta pendaftaran dan basis data elektronik. Dalam keadaan demikian, kekeliruan yang awalnya bersifat teknis dapat berkembang menjadi konflik kepemilikan dengan konsekuensi ekonomi dan sosial bagi para pihak.⁸

Isu hukum penelitian ini bukan sekadar ada atau tidaknya prosedur penyelesaian, melainkan kontradiksi antara kepatuhan prosedural dan tujuan hukum pendaftaran tanah. Tahapan pengaduan, penelitian data, gelar kasus, mediasi, pembatalan, dan pelimpahan sengketa hak kepada pengadilan telah tersedia, tetapi sertifikat ganda tetap terbit dan pemulihan kepastian hukum dapat berlangsung lama. Keadaan tersebut menunjukkan kesenjangan antara norma yang menghendaki kepastian hukum dan kapasitas pelaksanaannya di lapangan. Penelitian terdahulu telah membahas kewenangan Badan Pertanahan Nasional, pembatalan sertifikat,

⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No.59, TLN No.3696, Ps. 1 angka 1, Ps. 3 dan Ps. 32 ayat (1).

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2019, p.23-41.

⁶ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009, p.59-66.

⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2005, p.112-125.

⁸ Hasil observasi nonpartisipan penulis pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dan penelaahan dokumen penanganan kasus sertifikat ganda.

perlindungan pemegang hak dan keterbatasan mediasi. Artikel ini menggunakan lima kasus terdokumentasi untuk menilai mengapa mekanisme yang tersedia belum menghasilkan kepastian, perlindungan dan keadilan yang efektif.^{9,10,11}

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian menjawab dua pertanyaan. Pertama, bagaimana kesenjangan kepastian hukum tampak dalam praktik penyelesaian sengketa sertifikat ganda oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan? Kedua, faktor apa saja yang menyebabkan mekanisme administratif dan peradilan belum efektif memulihkan kepastian hukum, serta penguatan apa yang diperlukan? Kedua pertanyaan tersebut menempatkan praktik lapangan sebagai bahan untuk menguji efektivitas norma, bukan sekadar mendeskripsikan tahapan penyelesaian.

Penelitian menggunakan jenis yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan sosiologis. Data primer diperoleh melalui observasi nonpartisipan serta studi dokumen dan arsip resmi pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tanpa wawancara; data sekunder berasal dari peraturan, buku, penelitian terdahulu dan putusan pengadilan. Data dianalisis secara deskriptif kualitatif melalui reduksi, penyajian dan penarikan kesimpulan, kemudian diperiksa silang antara hasil observasi, dokumen kasus dan bahan hukum. Rancangan ini digunakan untuk menilai kesesuaian antara norma yang seharusnya berlaku dan praktik penanganan sengketa.^{12,13}

⁹ Karina Aulia Sari, *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Milik atas Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional*, Skripsi, Universitas Bangka Belitung, 2021.

¹⁰ Brylliani Putri Nathania, *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional terhadap Adanya Sertifikat Tanah Ganda (Studi Kasus Putusan PTUN Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG)*, *Lex Administratum*, Vol.10, No.2 (April 2022).

¹¹ Putu Agus Pradika dan A. A. Istri Eka Krisna Yanti, *Penyelesaian Sengketa dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, *Kertha Desa*, Vol.11, No.8 (Desember 2023), p.3188-3200.

¹² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia Jakarta, 1990, p.34-37.

¹³ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif, edisi revisi*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2017, p.174-178 dan 280-284.

B. PEMBAHASAN

1. Kesenjangan Kepastian Hukum dalam Praktik Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda

Penyelesaian sertifikat ganda dimulai dari penentuan sifat sengketa. Jika masalah bersumber pada kesalahan pengukuran, pemetaan, pencatatan, atau prosedur penerbitan, sengketa berada dalam ruang koreksi administratif. Jika perselisihan menyangkut siapa pemilik yang sah, keabsahan peralihan hak, waris, atau kekuatan alas hak yang saling berhadapan, Kantor Pertanahan tidak dapat menggantikan fungsi hakim. Perbedaan tersebut menentukan kewenangan, alat bukti yang diperiksa dan bentuk keputusan yang dapat diambil.¹⁴

Dalam jalur administratif, pengaduan masyarakat menjadi pintu masuk penanganan. Petugas kemudian meneliti buku tanah, surat ukur, peta pendaftaran, warkah, identitas pemegang hak dan dokumen pendukung untuk menguji kesesuaian data fisik dengan data yuridis. Hasil penelitian dibawa ke gelar kasus agar pejabat terkait dapat menilai akar masalah, posisi para pihak dan pilihan tindakan. Tahap ini mencegah pembatalan dilakukan hanya berdasarkan adanya dua sertifikat tanpa pemeriksaan atas proses lahirnya masing-masing hak.¹⁵

Gelar kasus dapat mengarah pada klarifikasi tambahan, pengukuran ulang, mediasi, koreksi data, pembatalan produk administrasi, atau penolakan pengaduan. Pembatalan administratif relevan ketika cacat penerbitan dapat dibuktikan dari dokumen pertanahan dan penyelesaiannya tidak mensyaratkan penetapan pemilik secara keperdataan. Sebaliknya, mediasi dipilih apabila masih tersedia ruang bagi para pihak untuk menyepakati batas, penguasaan, atau tindak lanjut administrasi. Efektivitas mediasi bergantung pada keterbukaan data dan itikad baik, sebab Kantor Pertanahan tidak dapat memaksakan perdamaian.¹⁶

¹⁴ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Permen ATR/KBPN No.21 Tahun 2020, BN Tahun 2020 No.1386, Ps. 4-Pasal 9.

¹⁵ Hasil observasi dan penelaahan dokumen risalah gelar kasus pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

¹⁶ ¹⁶ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Permen ATR/KBPN No.21 Tahun 2020, Ps. 5-10.

Lima kasus yang ditelaah menunjukkan variasi jalur tersebut. Kasus di Pondok Jagung berakhir dengan pembatalan sertifikat setelah tumpang tindih peta ditelusuri sebagai akibat kesalahan pengukuran, sedangkan kasus di Rengas masih berada pada tahap gelar kasus karena diperlukan penelitian ulang data fisik. Kasus di Jombang selesai melalui mediasi ketika alas hak baru bertumpang tindih dengan girik lama. Sementara itu, perkara di Pamulang Barat dan Lengkong Wetan berlanjut ke peradilan karena menyangkut riwayat penguasaan, alas hak dan klaim waris yang tidak dapat diputuskan secara administratif.¹⁷

Pola tersebut memperlihatkan bahwa jalur administratif efektif jika sumber sengketa dapat dilokalisasi pada kesalahan yang berada dalam kendali administrasi pertanahan. Koreksi menjadi lebih cepat ketika peta, surat ukur, warkah dan riwayat perubahan bidang tersedia secara lengkap serta menunjukkan satu rangkaian peristiwa yang konsisten. Sebaliknya, kekosongan arsip atau perbedaan mendasar mengenai asal-usul hak membuat pemeriksaan administratif kehilangan dasar untuk menentukan pihak yang harus dilindungi. Dalam keadaan terakhir, kehati-hatian menuntut agar Kantor Pertanahan tidak menggunakan kewenangan pembatalan untuk memutus sengketa hak.¹⁸

Jalur peradilan berfungsi ketika sengketa telah memasuki ranah keperdataan. Pada tahap ini, hakim menilai rangkaian penguasaan tanah, keabsahan perbuatan hukum, dokumen alas hak, saksi dan kesesuaian penerbitan sertifikat dengan prosedur pendaftaran. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1339/Pdt.G/2024/PN Tng menjadi contoh bahan dokumentasi yang digunakan penelitian untuk melihat bagaimana pembuktian hak ditempatkan di luar kewenangan administratif Kantor Pertanahan. Setelah putusan berkekuatan hukum tetap, amar putusan menjadi dasar bagi penyesuaian data atau pembatalan sertifikat oleh instansi pertanahan.^{19,20}

¹⁷ Dokumen rekapitulasi lima kasus sertifikat ganda yang ditelaah pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

¹⁸ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009, p.70-75.

¹⁹ Pengadilan Negeri Tangerang, *Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1339/Pdt.G/2024/PN Tng*.

²⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, p.789-796.

Secara prosedural, pembagian jalur tersebut telah selaras dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020. Namun, kesesuaian prosedural itu belum identik dengan terpenuhinya kepastian hukum. Isu hukumnya muncul ketika sertifikat sebagai alat bukti kuat tetap berhadapan dengan sertifikat lain pada objek yang sama, sedangkan pemulihan hak bergantung pada kelengkapan arsip, ketelitian verifikasi dan perpindahan forum antara administrasi dan peradilan. Dengan demikian, norma telah menyediakan mekanisme, tetapi kapasitas implementasi belum memastikan hak dapat diprediksi, dipulihkan dan dilindungi secara cepat.^{21,22,23}

Dari perspektif kepastian hukum, keberadaan dua sertifikat atas satu objek menunjukkan bahwa alat bukti kuat belum selalu menghasilkan keadaan hukum yang dapat diprediksi. Kepastian baru dapat dipulihkan setelah data fisik dan yuridis diuji, kewenangan penyelesaian dipilih secara tepat dan hasilnya dituangkan dalam keputusan yang dapat dilaksanakan. Proses tersebut harus transparan agar para pihak memahami alasan suatu sertifikat dikoreksi, dibatalkan, atau dipertahankan. Tanpa transparansi, penyelesaian formal berisiko menyisakan konflik baru karena pihak yang kalah tidak memperoleh penjelasan memadai tentang dasar keputusan.^{24,25}

Perlindungan hukum juga menuntut keseimbangan. Pemegang sertifikat yang beritikad baik memerlukan perlindungan dari pembatalan sewenang-wenang, tetapi pemilik yang memiliki hak lebih kuat tidak boleh kehilangan tanah hanya karena kesalahan pencatatan menghasilkan sertifikat lain. Karena itu, verifikasi administrasi harus memberi ruang kepada seluruh pihak untuk menyampaikan dokumen dan keberatan, sedangkan sengketa hak harus diperiksa oleh pengadilan

²¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, Ps. 19.

²² Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, Ps.3 dan Ps.32 ayat (1).

²³ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Permen ATR/KBPN No.21 Tahun 2020, Ps. 4-10.

²⁴ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*, Kencana, Jakarta, 2009, p.288-294.

²⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, UU No.24 Tahun 1997, Ps.3.

dengan mekanisme pembuktian yang setara. Pembagian tersebut membuat perlindungan tidak bergantung semata-mata pada siapa yang lebih dahulu menunjukkan sertifikat, melainkan pada validitas proses dan dasar haknya.²⁶

Asas keadilan menguatkan alasan perlunya pemisahan kewenangan. Pembatalan administratif tepat untuk memperbaiki kesalahan yang dapat dibuktikan dari proses penerbitan, tetapi tidak tepat dipakai untuk memutus konflik waris atau jual beli yang memerlukan penilaian alat bukti keperdataan. Sebaliknya, proses peradilan yang terlalu panjang juga dapat mengurangi manfaat perlindungan karena tanah tidak dapat dimanfaatkan secara aman selama sengketa berlangsung. Penyelesaian yang adil karena itu memerlukan triase perkara yang cepat, data yang dapat dipercaya dan pelaksanaan putusan yang konsisten.²⁷

2. Faktor Penghambat dan Upaya Penguatan Kepastian Hukum

Faktor administratif merupakan faktor paling dominan dalam lima kasus yang ditelaah. Kesalahan dapat terjadi sejak pengukuran, penetapan batas, pemetaan, pencatatan nomor surat ukur, hingga penginputan data ke dalam sistem. Satu kesalahan koordinat atau identifikasi bidang dapat menyebabkan peta menunjukkan tanah seolah-olah belum terdaftar, lalu menjadi dasar penerbitan sertifikat lain. Ketika sengketa muncul, seluruh tahap tersebut harus ditelusuri ulang sehingga lamanya penyelesaian berbanding lurus dengan kelengkapan jejak administrasi.²⁸

Ketelitian data fisik menjadi titik pencegahan pertama. Letak, luas, bentuk, batas, koordinat, dan nomor surat ukur harus menggambarkan bidang yang sama pada peta, buku tanah, serta kondisi lapangan. Pengukuran tanpa konfirmasi tanda batas atau tanpa keterlibatan pemilik tanah yang berbatasan meningkatkan risiko pergeseran dan tumpang tindih. Pengukuran ulang memang dapat memulihkan data, tetapi tidak selalu menyelesaikan sengketa jika para pihak berbeda pendapat mengenai dasar penguasaan awal.²⁹

²⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, p.2-5.

²⁷ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*, p.288-294.

²⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2017, p.305-317.

²⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997.

Data yuridis membentuk lapisan persoalan berikutnya. Identitas pemegang hak, jenis hak, dasar perolehan, riwayat peralihan, beban dan status sengketa harus diperiksa sebagai satu rangkaian, bukan sebagai dokumen yang berdiri sendiri. Girik, Letter C, petok, atau catatan pajak lama dapat membantu menunjukkan riwayat penguasaan, tetapi bukan sertifikat yang dengan sendirinya membuktikan hak secara final. Ketika dokumen lama tidak terhubung dengan akta peralihan atau data pendaftaran mutakhir, klaim ganda menjadi lebih sulit disaring pada tahap permohonan.^{30,31}

Ketersediaan dan integrasi data menentukan kecepatan verifikasi. Sebagian arsip lama masih berbentuk fisik dan tersebar pada buku, peta, serta warkah yang tidak seluruhnya terhubung dengan basis data elektronik. Akibatnya, petugas harus melakukan pencarian manual dan membandingkan sumber yang mungkin menggunakan nomor, skala peta, atau deskripsi lokasi yang berbeda. Digitalisasi yang hanya memindai dokumen tanpa menghubungkan identitas bidang dan koordinat belum cukup untuk mendeteksi tumpang tindih secara dini.³²

Sikap para pihak juga memengaruhi pilihan jalur. Mediasi dapat menyelesaikan sengketa secara lebih cepat apabila para pihak bersedia membuka riwayat dokumen, menerima hasil pengukuran dan merumuskan tindak lanjut yang dapat didaftarkan. Jika salah satu pihak menolak hasil penelitian atau mempertahankan klaim tanpa ruang kompromi, mediasi kehilangan daya guna dan perkara cenderung beralih ke litigasi. Keterbatasan daya paksa mediasi menjelaskan mengapa prosedur yang telah dijalankan dengan benar belum tentu menghasilkan penyelesaian.³³

Batas kewenangan Kantor Pertanahan merupakan faktor institusional yang tak dapat diabaikan. Kantor Pertanahan berwenang memperbaiki dan membatalkan produk administratif dalam koridor peraturan, tetapi tidak berwenang menetapkan pemilik yang sah ketika hak keperdataan diperselisihkan secara substansial. Batas ini melindungi para pihak dari keputusan administratif yang melampaui kompetensi,

³⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, p.478-485.

³¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, p.45-52.

³² Hasil observasi penulis mengenai pengelolaan arsip fisik dan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

³³ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, p.150-156.

sekaligus membuat penyelesaian bergantung pada koordinasi dengan pengadilan. Keterlambatan memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap atau keterlambatan menindaklanjuti amar putusan akan memperpanjang ketidakpastian data pertanahan.^{34,35}

Kelima faktor tersebut saling memperkuat. Kesalahan administrasi menjadi sulit dikoreksi ketika arsip tidak lengkap; kelemahan data yuridis memperbesar perbedaan klaim; sikap tidak kooperatif menghambat mediasi dan batas kewenangan mengharuskan perpindahan perkara ke pengadilan. Karena itu, keberhasilan tidak dapat diukur hanya dari jumlah sertifikat yang dibatalkan, melainkan juga dari kemampuan sistem mencegah duplikasi, memilah forum sejak awal, dan memulihkan data setelah penyelesaian. Pendekatan yang hanya reaktif akan mempertahankan siklus sengketa karena sumber kesalahan pada pendaftaran berikutnya tidak diperbaiki.

Pencegahan memerlukan verifikasi berlapis sebelum sertifikat diterbitkan. Pengukuran harus mengacu pada koordinat yang konsisten, tanda batas yang disepakati, dan peta pendaftaran yang telah diperbarui; penelitian yuridis harus menelusuri kesinambungan alas hak serta peralihan. Sistem elektronik perlu menghubungkan peta spasial, buku tanah, surat ukur, warkah dan status perkara sehingga permohonan baru dapat otomatis menandai bidang yang berpotensi tumpang tindih. Langkah tersebut lebih efektif daripada mengandalkan pembatalan setelah dua sertifikat terbit karena mencegah kerugian dan biaya sengketa sejak awal.^{36,37}

Di sisi penyelesaian, standar waktu pemeriksaan, daftar dokumen yang transparan, dan pemberitahuan perkembangan perkara perlu diterapkan secara konsisten. Gelar kasus sebaiknya menghasilkan suatu peta isu yang membedakan cacat fisik, cacat yuridis, serta sengketa hak supaya forum penyelesaian tidak berubah setelah proses berjalan lama. Apabila perkara harus dibawa ke pengadilan,

³⁴ Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional*, Perpres No.177 Tahun 2024, LN Tahun 2024 No.373, Ps.2 dan Ps.3.

³⁵ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Permen ATR/KBPN No.21 Tahun 2020.

³⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, UU No.24 Tahun 1997, Ps. 3.

³⁷ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, p.24-31.

hasil penelitian administrasi perlu disusun secara sistematis agar dapat membantu pembuktian tanpa mengambil alih penilaian hakim. Setelah putusan, pembaruan data harus dilakukan segera supaya sertifikat yang tidak sah tidak terus muncul dalam layanan pertanahan.

C. PENUTUP

Temuan penelitian menunjukkan bahwa masalah hukum utama bukan ketiadaan mekanisme, melainkan kesenjangan antara kepatuhan prosedural dan pencapaian kepastian hukum. Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan telah menjalankan pengaduan, penelitian data fisik dan yuridis, gelar kasus, mediasi, serta pembatalan untuk cacat administrasi, sedangkan sengketa hak keperdataan diarahkan kepada pengadilan sesuai pembagian kewenangan dalam peraturan pertanahan. Namun, terbitnya lebih dari satu sertifikat pada objek yang sama serta lamanya pemulihan data menunjukkan bahwa tujuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 belum sepenuhnya terwujud. Kepastian hukum tetap tertunda ketika arsip tidak lengkap, verifikasi berlangsung lama, atau tindak lanjut putusan tidak segera dilaksanakan.

Kesenjangan tersebut terutama disebabkan oleh kesalahan administrasi sebagai faktor paling dominan, kelemahan alas hak dan riwayat penguasaan, data fisik maupun elektronik yang belum sepenuhnya akurat dan terintegrasi, sikap para pihak dalam mediasi, serta batas kewenangan Kantor Pertanahan. Faktor-faktor itu bekerja secara kumulatif: kekeliruan teknis menjadi sengketa panjang ketika arsip tidak lengkap, klaim keperdataan saling berhadapan, dan para pihak tidak mencapai kesepakatan. Karena itu, Kantor Pertanahan perlu memperkuat verifikasi sebelum penerbitan sertifikat, integrasi data spasial-yuridis, pengendalian mutu pengukuran, serta pemantauan hasil mediasi dan putusan pengadilan; masyarakat juga perlu memeriksa riwayat tanah dan kesesuaian batas sebelum transaksi. Mediasi diprioritaskan untuk sengketa administratif, sedangkan perkara yang memerlukan penetapan hak keperdataan segera diarahkan ke pengadilan melalui koordinasi Kantor Pertanahan, pemerintah daerah, aparat penegak hukum dan peradilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Achmad. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*. (Jakarta: Kencana).
- Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. (Surabaya: Bina Ilmu).
- Harahap, M. Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, edisi revisi*. (Jakarta: Djambatan).
- Moleong, Lexy J. 2017. *Metodologi Penelitian Kualitatif, edisi revisi*. (Bandung: Remaja Rosdakarya).
- Parlindungan, A.P. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju).
- Parlindungan, A.P. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju).
- Santoso, Urip. 2017. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana).
- Santoso, Urip. 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. (Jakarta: Kencana).
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. (Jakarta: Ghalia Indonesia).
- Sumardjono, Maria S.W. 2005. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. (Jakarta: Kompas).

Publikasi

- Nathania, Brylliani Putri. *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional terhadap Adanya Sertifikat Tanah Ganda (Studi Kasus Putusan PTUN Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG)*. Lex Administratum. Vol.10. No.2 (April 2022).
- Pradika, Putu Agus dan A. A. Istri Eka Krisna Yanti. *Penyelesaian Sengketa dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Kertha Desa. Vol.11. No.8 (Desember 2023).

Karya Ilmiah

- Sari, Karina Aulia. 2021. *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Milik atas Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional*. Skripsi, Universitas Bangka Belitung.

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional.
Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 373.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus
Pertanahan. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1386.

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1339/Pdt.G/2024/PN Tng.

Sumber Lain

Dokumen rekapitulasi lima kasus sertifikat ganda yang ditelaah pada Kantor
Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

Hasil observasi dan penelaahan dokumen risalah gelar kasus pada Kantor
Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

Hasil observasi nonpartisipan penulis pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang
Selatan dan penelaahan dokumen penanganan kasus sertifikat ganda.

Hasil observasi penulis mengenai pengelolaan arsip fisik dan elektronik pada
Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

