

Analisis Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda (Studi Kasus di Kelurahan Patemon, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang)

Virgine Kailla Reflind, Asmarani Ramli

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Corresponding Author:

virginekaillareflind@students.unnes.ac.id

ISSN 2964-3848

QRCBN 62-6861-0144-710

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis penyebab terjadinya sertipikat ganda pada bidang tanah di Kelurahan Patemon, Kota Semarang, serta mengevaluasi mekanisme penyelesaiannya. Sertipikat ganda merupakan kondisi ketika satu bidang tanah memiliki lebih dari satu sertifikat resmi yang dikeluarkan oleh instansi berwenang, yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik agraria. Studi ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan data diperoleh melalui wawancara dan menganalisis peraturan dan undang-undang terkait sertipikat ganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab utama sertipikat ganda adalah lemahnya sistem administrasi dan pengarsipan data, kesalahan teknis dalam penerbitan sertipikat, serta kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah. Faktor lain yang turut berkontribusi adalah kurangnya koordinasi antar instansi pemerintah terkait serta minimnya pengawasan terhadap proses penerbitan sertipikat. Upaya penyelesaian yang efektif mencakup digitalisasi sistem informasi pertanahan, peningkatan kapasitas SDM Badan Pertanahan Nasional

(BPN), dan mediasi non-litigasi. Selain itu, pelaksanaan sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat dan pembaruan teknologi pengukuran tanah juga sangat penting dalam mendukung penanganan masalah ini secara menyeluruh dan komprehensif. Penelitian ini merekomendasikan reformasi sistem pendaftaran tanah serta peninjauan ulang kebijakan yang berlaku guna mencegah kasus serupa dan memperkuat kepastian hukum di bidang pertanahan, terutama dalam konteks perkembangan teknologi serta tuntutan transparansi yang semakin meningkat dari masyarakat luas dan berbagai pemangku kepentingan terkait secara aktif dan berkelanjutan demi terciptanya tata kelola pertanahan yang lebih baik.

Kata kunci: sertipikat ganda, pendaftaran tanah, kepastian hukum, patemon, konflik agrarian.

PENDAHULUAN

Salah satu sumber daya yang sangat penting bagi kehidupan manusia adalah tanah. Tanah berfungsi sebagai fondasi bagi pemukiman dan memberikan tempat untuk membangun rumah, sekolah, dan berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan sehari-hari. Tanah juga sangat penting untuk pertanian. Tanah yang subur memungkinkan pertumbuhan tanaman yang sehingga dapat memenuhi kebutuhan pangan masyarakat. Selain fungsi pertanian dan pemukiman tanah juga menjadi tempat untuk berbagai aktivitas ekonomi seperti industri dan perdagangan. Oleh karena itu tanah yang subur dan dikelola dengan baik sangat penting untuk pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

Perubahan kebijakan penggunaan tanah sering kali memicu konflik horizontal dan ketidakpuasan di masyarakat. Ketika pemerintah mengalihfungsikan lahan, seperti mengubah lahan pertanian menjadi area pembangunan terutama para petani yang merasa kehilangan sumber mata

pencapaian. Ketidakpuasan ini meningkat jika perubahan dilakukan tanpa melibatkan masyarakat atau memberikan kompensasi yang adil. Hal ini dapat menyebabkan perpecahan di antara kelompok yang mendukung dan menolak kebijakan baru. Maka sangat penting bagi pemerintah untuk melakukan dialog terbuka dan melibatkan masyarakat dalam pengambilan keputusan agar dapat menemukan solusi yang saling menguntungkan dan menciptakan suasana harmonis.

Dalam konteks ini, pendaftaran tanah memegang peran penting karena memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah oleh masyarakat. Sertifikat tanah menjadi bukti kepemilikan yang sah dan sangat dibutuhkan untuk menjamin hak atas tanah, melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang, dan menciptakan keteraturan dalam pengelolaan lahan.¹³⁴⁶ Selain itu, pendaftaran tanah juga penting bagi pemerintah karena menyediakan informasi yang akurat tentang bidang tanah, termasuk jumlah pajak yang harus dibayar serta membantu pelaksanaan administrasi pertanahan secara efektif. Dengan demikian, integrasi antara kebijakan penggunaan tanah yang adil dan sistem pendaftaran tanah yang tertib akan memperkuat kepercayaan masyarakat dan mendukung pembangunan yang berkelanjutan.

Sesuai Pasal 33 ayat (3) Undang - Undang Dasar 1945 yang berbunyi : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pasal ini menegaskan bahwa sumber daya alam yang ada di Indonesia termasuk lahan, air, dan segala kekayaan yang terdapat di dalamnya secara resmi dimiliki oleh negara. Pengelolaan ini harus dilakukan demi kesejahteraan seluruh

¹³⁴⁶ Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 197-210.

masyarakat Indonesia. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 adalah dasar hukum dalam mengatur dan mengelola tanah serta sumber daya agraria di Indonesia. UUPA dibuat untuk memberikan kepastian hukum tentang siapa yang berhak memiliki, menguasai, dan menggunakan tanah. Undang-undang ini mengatur banyak hal, seperti hak atas tanah, pengelolaan tanah oleh negara, dan perlindungan hak masyarakat adat serta petani. Tujuannya adalah agar semua orang, dari berbagai kalangan, punya kesempatan yang sama untuk memanfaatkan tanah secara adil dan berkelanjutan.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan UUPA tersebut, pada tanggal 8 Juli 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997 mengatur rangkaian kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur. Kegiatan tersebut meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak atas tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak lain yang membebaninya. Sementara itu, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang membahas mengenai memberikan kepastian hukum, ketertiban administrasi, dan perlindungan hak atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah yang terstandar secara nasional. Peraturan ini menjadi acuan utama bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan masyarakat dalam setiap proses pendaftaran tanah, mulai dari pengukuran, pemetaan, penetapan batas, hingga penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Sertipikat tanah merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah secara hukum. Dokumen ini memuat data

fisik dan data yuridis tanah yang lengkap dan jelas. Data fisik pada sertifikat mencakup informasi mengenai ukuran tanah, batas-batasnya, serta lokasi tepat bidang tanah tersebut. Sementara itu, data yuridis berisi identitas pemilik tanah beserta status hukum yang melekat pada tanah tersebut termasuk hak yang dimiliki. Oleh karena itu, sertifikat tidak hanya menunjukkan batas fisik tanah secara akurat tetapi juga memberikan jaminan hukum atas hak kepemilikan tanah bagi pemilik tanah sesuai dengan catatan dalam buku tanah dan surat ukur yang berlaku. Dengan demikian, sertifikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat tentang kepemilikan dan penguasaan tanah yang harus dijaga dan dipelihara oleh pemiliknya termasuk kewajiban untuk memasang tanda batas untuk mencegah perselisihan.¹³⁴⁷

Saat ini, banyaknya permasalahan yang berkaitan dengan sertifikat ganda pada sebidang tanah terdapat lebih dari satu sertifikat. Kondisi ini menimbulkan kebingungan serta ketidakpastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah, terutama ketika mereka hendak melakukan tindakan hukum seperti jual beli, pengalihan hak, atau penggunaan tanah sebagai jaminan. Beberapa faktor utama penyebab masalah sertifikat ganda ini antara lain kelalaian administratif selama proses pendaftaran tanah, penggunaan data oleh individu yang tidak bertanggung jawab, dan kurangnya kerja sama dan kolaborasi antar lembaga terkait yang menangani data pertanahan. Akibatnya, untuk menghindari sertifikat ganda dan memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang berkepentingan diperlukan upaya atau penanganan terintegrasi untuk memperbaiki sistem pendaftaran tanah.

Salah satu contoh kasus sertifikat ganda terjadi sengketa. Terjadi sengketa antara Ulya Mahmudah dan Sri Maryati

¹³⁴⁷ Hulu, K. I. (2021). Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah dalam bukti kepemilikan hak. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(1), 27-31.

Deliana atas kepemilikan tanah seluas 911 m². Kedua belah pihak masing-masing memiliki sertifikat tanah yang diterbitkan oleh instansi pemerintah yang sama, namun terdapat ketidaksesuaian dan kekeliruan luas objek sengketa tanah dalam permohonan PTSL tahun 2021 dengan luas sekitar 500 m² akan tetapi objek sengketa tertulis dengan luas 911. Sertifikat yang dikeluarkan tersebut ternyata tidak melalui proses validasi yang memadai, sehingga menimbulkan klaim kepemilikan yang tumpang tindih antara Ulya Mahmudah dan Sri Maryati Deliana. Akibat dari permasalahan sengketa kepemilikan tanah tersebut akhirnya harus diselesaikan melalui jalur pengadilan demi mendapatkan keputusan yang adil dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berbagai pihak mengalami kerugian yang signifikan sebagai akibat dari terbitnya sertifikat ganda. Karena hak atas tanah yang dimilikinya menjadi tidak jelas dan sulit untuk digunakan secara optimal digunakan untuk usaha pertanian, perkebunan, atau sebagai jaminan pinjaman bank, hak tersebut menjadi tidak produktif dan menghambat pertumbuhan ekonomi lokal dan nasional. Akibatnya, pihak yang merasa dirugikan oleh sertipikat ganda akan mengalami kerugian finansial. Selain itu, sertipikat ganda dapat menyebabkan konflik horizontal di masyarakat yang bersengketa, yang dapat mengganggu stabilitas sosial di sekitarnya. Adanya lebih dari satu sertifikat atas tanah yang sama menyebabkan konflik dan perselisihan yang sulit diselesaikan tanpa bantuan hukum yang kuat.¹³⁴⁸

Dasar hukum Perlindungan Hak Atas Tanah yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UUPA Nomor 5 Tahun 1960 merupakan landasan utama yang

¹³⁴⁸ Hamid, M. R. (2025). Dampak Dan Solusi Permasalahan Sertifikat Ganda Hasil Penjualan Oleh Pihak Ketiga. Jurnal Inovasi Hukum, 6(1).

mengatur hak atas tanah, termasuk hak milik dan hak-hak turunannya, serta memberikan kerangka hukum untuk kepastian dan perlindungan hak atas tanah. Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tata cara pendaftaran tanah sebagai sarana untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan menerbitkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat atas hak tersebut. Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menetapkan sejumlah putusan yang menjadi yurisprudensi penting terkait kasus sertifikat ganda atas tanah. Dalam beberapa putusan, seperti Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015, 170 K/Pdt/2017, dan 1318 K/Pdt/2017, Putusan Nomor 57/G/2024/PTUN.SMG.

Mahkamah Agung berpendapat bahwa apabila terdapat dua sertifikat atas bidang tanah yang sama dan keduanya merupakan akta autentik, maka sertifikat yang diterbitkan lebih dahulu memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi atau disebabkan dengan kekeliruan luas tanah. Dengan kata lain, sertifikat yang terbit lebih awal dianggap sebagai bukti hak yang paling kuat dan sah menurut hukum. Selain itu, dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda, Mahkamah Agung menegaskan pentingnya melibatkan Kantor Pertanahan sebagai pihak tergugat atau turut tergugat agar putusan pengadilan dapat dilaksanakan secara efektif dan menyeluruh.

TINJAUAN PUSTAKA

Landasan Konseptual

1. Pengertian tanah menurut UUPA

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi. Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama".

Dengan kata lain, tanah adalah objek hukum yang dapat dimiliki dan diatur haknya sesuai dengan hukum agraria yang berlaku. Tanah merupakan permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

2. Asas-Asas Hukum Agraria: Keadilan, Kepastian Hukum, Fungsi Sosial Tanah

- 1) Asas Keadilan; Asas keadilan dalam hukum agraria bertujuan menciptakan distribusi tanah yang adil bagi seluruh masyarakat Indonesia. UUPA menegaskan bahwa pengelolaan tanah harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, sehingga penguasaan dan pemanfaatan tanah tidak hanya terpusat pada segelintir pihak saja. Namun, implementasi asas ini menghadapi tantangan nyata seperti ketimpangan penguasaan tanah dan konflik agraria yang berkelanjutan.¹³⁴⁹
- 2) Asas Kepastian Hukum; Dalam hukum agraria, asas kepastian hukum menjamin bahwa hak atas tanah diatur secara jelas dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, yang penting untuk menghindari sengketa dan konflik agraria yang sering terjadi karena ketidakjelasan tentang status dan pertanggungjawaban hak atas tanah¹³⁵⁰. Dengan adanya kepastian hukum, pelaku agraria dapat menjalankan hak dan kewajibannya secara

¹³⁴⁹ Atmadja, I. D. G. (2018). Asas-asas hukum dalam sistem hukum. *Kertha Wicaksana*, 12(2), 145-155.

¹³⁵⁰ Rizki, K., Sundary, R. I., Sidik, J., Jamilah, L., & Yunithawati, Y. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum. Universitas Islam Bandung.

teratur dan terukur, sehingga menciptakan stabilitas dalam pengelolaan sumber daya agraria.¹³⁵¹

- 3) Asas Fungsi Sosial; Asas fungsi sosial tanah menegaskan bahwa hak atas tanah bukanlah hak mutlak yang hanya menguntungkan pemiliknya secara individual, melainkan harus mengedepankan kepentingan sosial dan kemakmuran masyarakat luas. Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa setiap hak atas tanah harus memenuhi fungsi sosial, artinya tanah harus dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Fungsi sosial ini menjadi landasan untuk mengatur pembatasan kepemilikan tanah agar tidak terjadi penumpukan yang merugikan masyarakat dan lingkungan. Dengan asas ini, pengelolaan tanah diarahkan pada keseimbangan antara hak individu dan tanggung jawab sosial, sehingga potensi konflik dapat diminimalkan dan pembangunan berkelanjutan dapat terwujud.

3. Definisi Sertipikat Ganda Dan Implikasinya Dalam Sistem Pertanahan

Definisi sertipikat ganda adalah kondisi dimana satu bidang tanah memiliki lebih dari satu sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan.¹³⁵² Hal ini biasanya terjadi akibat kesalahan administratif, kurangnya pengawasan, manipulasi data, atau kelalaian dalam proses pendaftaran tanah sehingga menimbulkan tumpang tindih kepemilikan. Dampak dari adanya sertipikat tanah ganda sangat luas dan kompleks

¹³⁵¹ Tejawati, D. (2021). Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Suara Hukum*, 3(2), 251-273.

¹³⁵² Laskarwati, B., & Permana, N. S. (2023). Penyelesaian Sengketa Mengenai Adanya Sertifikat Ganda Terhadap Hak Milik Atas Tanah, Studi Kasus Kabupaten Kendal. *JURHUM: Jurnal Humaniora*, 1(1), 150-159.

mencakup hukum, sosial, dan ekonomi. Dari sisi hukum, sertifikat ganda bisa menimbulkan kepastian soal kepemilikan tanah dan memicu berbagai konflik hukum, baik perdata, pidana, maupun tata usaha negara. Dalam hukum perdata, hal ini bisa menyebabkan sengketa antar pemilik dan membuat pengadilan harus membatalkan sertifikat yang tidak sah. Dari hukum pidana, ada kemungkinan terjadi pemalsuan dokumen yang termasuk tindak pidana kejahatan. Sedangkan dalam hukum administrasi negara adanya penerbitan sertifikat ganda bisa dianggap sebagai kesalahan prosedur atau penyalahgunaan wewenang oleh pihak berwenang¹³⁵³.

KAJIAN TEORI

1. Teori Sistem Hukum

Teori sistem hukum dari Lawrence M. Friedman, teori ini sangat relevan untuk menganalisis faktor-faktor penyebab sertifikat ganda karena melihat hukum sebagai suatu sistem yang terdiri dari tiga elemen utama, yaitu struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum. Teori ini membantu memahami bagaimana ketidakterpaduan atau ketidaksesuaian di antara ketiga elemen tersebut dapat menyebabkan masalah seperti penerbitan sertifikat ganda. Struktur hukum dalam konteks ini merujuk pada lembaga-lembaga yang berwenang dalam pengelolaan dan penerbitan sertifikat tanah, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Ketidakteraturan administrasi, kurangnya pengawasan serta lemahnya koordinasi antar lembaga dapat memicu kesalahan dalam penerbitan sertifikat yang berujung pada munculnya sertifikat ganda. Substansi hukum mencakup aturan dan peraturan yang mengatur hak atas tanah, tata

¹³⁵³ 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).

cara pendaftaran, dan penerbitan sertifikat. Ketidakkonsistenan dalam penerapan undang-undang seperti Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya, serta adanya celah hukum yang dimanfaatkan oleh pihak tertentu, menjadi faktor penting yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda¹³⁵⁴.

2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch menegaskan bahwa kepastian hukum adalah salah satu unsur fundamental dalam hukum yang harus diwujudkan agar hukum dapat berfungsi dengan baik dalam masyarakat. Radbruch menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan tuntutan agar hukum dapat ditegakkan secara konsisten, jelas, dan dapat diprediksi sehingga setiap orang mengetahui hak dan kewajibannya serta dapat memperkirakan akibat hukum dari setiap tindakan yang dilakukan¹³⁵⁵. Dalam pandangan Radbruch, kepastian hukum harus diwujudkan melalui peraturan perundang-undangan yang tertulis, jelas, dan tidak menimbulkan keraguan sehingga pelaksanaannya tidak bersifat sewenang-wenang dan memberikan perlindungan yang adil bagi setiap individu. Contohnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

METODE PENULISAN

1) Jenis Penelitian

Dalam penulisan ini menggunakan metode yuridis empiris yaitu pendekatan yang menggabungkan kajian terhadap

¹³⁵⁴ Friedman, L.M. 2001. *American Law An Introduction Second Edition* (Hukum Amerika Sebuah Pengantar) Penerjemah Wishnu Basuki. Jakarta: PT. Tatanesa

¹³⁵⁵ Andrianto, F. (2020). Kepastian Hukum dalam Politik Hukum di Indonesia. *Administrative Law and Governance Journal*, 3(1), 114-123.

norma hukum yang berlaku dengan data empiris dari lapangan. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan Bapak Nafis Dardiri, S.H., M.H. dari Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Kantor Pertanahan Kota Semarang. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder berupa Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Pendekatan Yang Digunakan

a. Pendekatan Statuter

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 merupakan dasar utama hukum pertanahan di Indonesia, yang menekankan pengelolaan tanah secara adil dan berkelanjutan demi kemakmuran rakyat serta kepastian hukum atas hak tanah. Hal ini diperkuat oleh PP No. 24 Tahun 1997 yang menyederhanakan sistem pendaftaran tanah dan menjadikan sertifikat sebagai alat bukti hak yang sah. Selanjutnya, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 mengatur tata cara teknis pendaftaran tanah secara lebih rinci. Ketiga regulasi ini membentuk sistem hukum pertanahan terpadu yang menjamin kepastian hukum, perlindungan hak, dan kemudahan pengelolaan tanah bagi masyarakat.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Sengketa sertifikat ganda antara Ulya Mahmudah dan Sri Maryati Deliana di PTUN Semarang (Putusan No. 57/G/2024/PTUN.Smg) bermula dari terbitnya dua sertifikat hak milik atas tanah yang sama di Kelurahan Patemon. Ulya menggugat penerbitan Sertipikat No. 03846 atas nama Sri Maryati Deliana karena dianggap cacat hukum dan mengancam kepastian hukum atas tanahnya. Pengadilan menilai sertifikat tersebut sebagai keputusan tata usaha negara yang dapat digugat di PTUN. Dalam persidangan,

bukti dan keterangan dari Kantor Pertanahan serta para pihak diperiksa, dan kasus ini mengungkap lemahnya administrasi serta verifikasi pertanahan yang menyebabkan sertifikat ganda dan ketidakpastian hukum.

c. Pendekatan Komparatif

Sengketa tumpang tindih sertifikat antara Ulya Mahmudah dan Sri Maryati Deliana di Kelurahan Patemon, Semarang, menunjukkan perbedaan antara teori hukum dan praktik di lapangan. Meski Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 mengutamakan penyelesaian melalui mediasi sebelum litigasi, dan Kantor Pertanahan Semarang memiliki prosedur sistematis, proses di lapangan sering terhambat oleh ketidaktertiban administrasi, seperti data yang tidak sesuai dan ketidaktelitian dalam penerbitan sertifikat. Hal ini menyebabkan tumpang tindih dan memperumit penyelesaian sengketa.

3) Teknik Pengumpulan Data

Penulisan ini menggunakan beberapa metode, yaitu studi pustaka untuk memperoleh landasan teori dari literatur yang relevan, wawancara dengan petugas BPN guna mendapatkan informasi langsung tentang administrasi pertanahan, serta analisis dokumen resmi seperti sertifikat tanah dan Putusan Nomor 57/G/2024/PTUN.SMG untuk mengkaji bukti hukum secara kuat. Metode-metode ini digunakan agar hasil penelitian menjadi kontekstual, akurat, dan komprehensif

4) Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan dua teknik yaitu analisis data utama dan analisis kritis. Analisis deskriptif bertujuan untuk menggambarkan fakta dan data terkait proses pendaftaran tanah secara sistematis. Sementara itu, analisis kritis digunakan untuk menelaah dokumen dan data lapangan, seperti berkas pendaftaran, sertifikat, dan peraturan perundang-undangan. Penulis mengevaluasi kesesuaian pelaksanaan pendaftaran tanah dengan hukum yang

berlaku, khususnya mengacu pada Putusan PTUN Nomor 57/G/2024/PTUN.SMG. Teknik analisis ini tidak hanya menjelaskan temuan tetapi juga mengevaluasi prosedur hukum dan administratif yang diterapkan guna memberikan rekomendasi perbaikan tata kelola pertanahan.

PEMBAHASAN

Deskripsi Kasus Sertipikat Ganda

1. Kronologi Penerbitan Dua Sertipikat Atas Kekeliruan Luas Tanah dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Ulya Mahmudah S.Pd, M.Pd, adalah pemilik sah tanah seluas 408 m² di Persil No. 14, RT 02 RW 08, Kelurahan Patemon, Gunungpati, Semarang. Tanah ini dibeli dari Drs. Bambang Raharjo melalui Akta Jual Beli No. 124/2020 tanggal 10 September 2020 yang dibuat oleh PPAT Al Halim, S.H., M.Kn., M.H. Hak atas tanah tersebut didukung oleh Sertipikat Hak Milik No. 207 yang diterbitkan pada 15 September 1997 oleh Sri Maryati Deliana dan telah dibalik nama menjadi atas nama Ulya Mahmudah.

Dalam program PTSL tahun 2021, Sri Maryati Deliana, Dra., M.Si., menerbitkan sertipikat baru atas tanah yang sepenuhnya tumpang tindih dengan tanah milik Ulya Mahmudah. Hasil pengukuran dan pemetaan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang menunjukkan tumpang tindih antara Sertipikat Hak Milik No. 207 milik Ulya Mahmudah dan Sertipikat No. 003846 milik Sri Maryati Deliana. Surat pemberitahuan dari Sri Maryati Deliana pada Januari 2024 juga mengonfirmasi bahwa permohonan pengukuran dikembalikan karena adanya tumpang tindih tersebut.

Hal ini diungkapkan oleh Bapak Nafis Dardiri, S.H., M.H., selaku Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Semarang mengatakan:

"Bahwa benar telah terjadinya sertipikat ganda antara Ulya Mahmudah dengan Sri Maryati Deliana. Penyebab sertipikat ganda adanya kekeliruan luas tanah pada objek

sengketa yaitu dalam permohonan hak di PTSL 2021 dengan luas sekitar 500 m² akan tetapi luas di Objek Sengketa tertulis Luas 911 m², kekeliruan luas tersebut sudah disampaikan kepada Panitia PTSL Kelurahan Patemon".

Ulya Mahmudah berupaya menyelesaikan masalah ini sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 dengan upaya administratif sebelum menggugat. Pada tanggal 1 April 2024, tim yuridis PTSL Kelurahan Patemon mengakui adanya kekeliruan luas objek sengketa yaitu perbedaan antara luas permohonan PTSL sekitar 500 m² dan objek sengketa 911 m². Kekeliruan ini telah disampaikan untuk diperbaiki oleh panitia PTSL dan pemegang hak Sri Maryati Deliana. Surat hasil mediasi tanggal 19 April 2024 menyatakan sertifikat dapat dibatalkan jika ada pernyataan tidak benar dan pemegang Sertipikat No. 003846 diminta merevisi luas. Namun, Sri Maryati Deliana menolak perbaikan dan menyarankan Ulya menempuh jalur hukum lewat surat keberatan pada tanggal 22 April 2024 yang juga dikirim ke BPN Provinsi Jawa Tengah pada Juni 2024. Oleh karena itu, Ulya Mahmudah mengajukan gugatan untuk menuntut kejelasan dan keadilan atas hak tanahnya yang tumpang tindih akibat kekeliruan administratif yang dilakukan oleh Sri Maryati Deliana.

2. Proses Litigasi Dan Putusan Pengadilan

Pada tanggal 14 Desember 2023, Ulya Mahmudah menerima informasi dari kakaknya bahwa lahan kebun miliknya telah diratakan oleh seseorang bernama Rio. Merasa perlu untuk mengklarifikasi situasi tersebut, Ulya Mahmudah menghubungi Rio melalui pesan *WhatsApp* pada tanggal 17 Desember 2023, dimana Rio mengirimkan foto Objek Sengketa kepada Ulya Mahmudah. Selanjutnya, pada tanggal 19 Desember 2023, Ulya Mahmudah mengajukan permohonan pengukuran dan pemetaan bidang tanah ke Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan nomor berkas permohonan 184529/2023. Setelah melakukan pengukuran,

Sri Maryati Deliana mengirimkan surat kepada Ulya Mahmudah pada tanggal 19 Januari 2024, yang menyatakan bahwa terdapat tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik 003846 di Kelurahan Patemon.

Sebagai respons, Ulya Mahmudah melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat permohonan penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat pada tanggal 23 Januari 2024. Sri Maryati Deliana kemudian mengundang Sri Maryati Deliana untuk klarifikasi dan mediasi melalui beberapa surat yang dikirimkan pada bulan Februari dan Maret 2024. Namun, mediasi yang dilakukan tidak membuahkan kesepakatan, dan Sri Maryati Deliana menyatakan bahwa mediasi telah selesai.

Setelah mediasi yang tidak menghasilkan kata sepakat, Ulya Mahmudah mengajukan keberatan kepada Sri Maryati Deliana pada tanggal 3 April 2024, meminta pembatalan atau perbaikan Sertifikat Hak Milik atas nama Sri Maryati Deliana. Sri Maryati Deliana memberikan jawaban yang menyatakan bahwa pihaknya tidak bersedia melakukan perbaikan, sehingga Ulya Mahmudah memutuskan untuk mengajukan banding administratif kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah pada tanggal 8 Mei 2024.

Setelah permohonan bandingnya ditolak pada 13 Juni 2024, Ulya Mahmudah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang pada 23 Juli 2024. Hasilnya, pada 13 Desember 2024, PTUN Semarang melalui Putusan Nomor 57/G/2024/PTUN.SMG menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3846/Patemon batal dan tidak sah. Pengadilan memerintahkan Sri Maryati Deliana untuk mencabut sertifikat tersebut, menerbitkan sertifikat baru sesuai ketentuan, dan membayar biaya perkara sebesar Rp 1.973.000. (satu juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah).

3. Dampak Sosial Dan Ekonomi Bagi Para Pihak

Secara keseluruhan, kasus ini membawa dampak yang kompleks bagi semua pihak yang terlibat. Di satu sisi, kasus ini memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemilik tanah tetapi di sisi lain dapat menimbulkan ketegangan sosial dan dampak ekonomi yang merugikan bagi pihak lainnya. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak untuk mencari solusi yang damai dan konstruktif untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan oleh kasus ini. Adapun dampak dari kasus ini diantaranya:

- 1) Dampak Sosial; Kasus ini dapat mempengaruhi hubungan sosial antara Ulya Mahmudah dan Sri Maryati Deliana. Dengan adanya keputusan yang menguntungkan pemilik tanah yaitu Ulya Mahmudah mungkin akan ada ketegangan atau konflik lebih lanjut antara kedua belah pihak terutama jika merasa dirugikan. Namun, jika kedua pihak dapat berkomunikasi dengan baik kasus ini juga bisa menjadi kesempatan untuk menyelesaikan masalah secara damai dan menghindari konflik lebih lanjut. Selain itu, dengan adanya putusan yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 03846 atas nama Sri Maryati Deliana batal, masyarakat mendapatkan gambaran yang jelas tentang kepemilikan tanah. Hal ini dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan administrasi pertanahan di Indonesia. Masyarakat akan merasa lebih aman dalam berinvestasi di bidang properti karena keputusan hukum yang jelas dapat mengurangi risiko sengketa di masa depan.
- 2) Dampak Ekonomi; Kasus ini dapat mempengaruhi keputusan investasi di daerah tersebut. Jika masyarakat merasa bahwa sistem hukum di bidang pertanahan dapat diandalkan mereka akan lebih cenderung untuk berinvestasi dalam pembangunan infrastruktur atau properti. Sebaliknya, jika ada ketidakpastian mengenai kepemilikan tanah, investor mungkin akan ragu untuk

berinvestasi yang dapat menghambat pertumbuhan ekonomi di daerah tersebut.

Penyebab Utama Sertipikat Ganda

Jumlah kasus sengketa kepemilikan tanah di Kota Semarang selama beberapa tahun terakhir cukup signifikan. Dari tahun 2018 hingga 2020, tercatat sebanyak 85 kasus sengketa pertanahan yang dilaporkan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan rincian 29 kasus pada 2018, 26 kasus pada 2019, dan 30 kasus pada 2020. Dari jumlah tersebut, 62 kasus berhasil diselesaikan sementara 23 kasus masih belum terselesaikan. Pada tahun 2023 dan 2024, Kantor Pertanahan Kota Semarang berhasil menyelesaikan 4 dan 5 kasus sengketa tanah secara berturut-turut. Selain itu, data dari Badan Pertanahan Nasional menunjukkan bahwa kasus sengketa tanah di Kabupaten Semarang (yang meliputi wilayah Kota Semarang) juga cukup tinggi dengan angka kasus mencapai 126 pada tahun 2018 dan fluktuasi di tahun-tahun berikutnya. Kasus sengketa ini seringkali disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hak kepemilikan tanah, penguasaan tanah yang tidak seimbang, dan kurangnya pengakuan hak masyarakat setempat. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kasus sengketa kepemilikan tanah di Kota Semarang dalam beberapa tahun terakhir berkisar puluhan kasus per tahun, dengan total sekitar 85 kasus dalam tiga tahun terakhir yang tercatat secara resmi di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan beberapa kasus tambahan yang masih berlangsung maupun diselesaikan pada tahun-tahun berikutnya¹³⁵⁶.

Data diatas menunjukkan gambaran yang cukup komprehensif dan didukung oleh data resmi dari Kantor Pertanahan Kota Semarang serta Badan Pertanahan

¹³⁵⁶ Sukarno, R. T., & Boediningsih, W. (2021). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Di PTUN Semarang). *Journal Transformation of Mandalika*, e-ISSN: 2745-5882, p-ISSN: 2962-2956, 2(11), 407-412.

Nasional. Data tersebut mengindikasikan bahwa jumlah kasus sengketa tanah cukup signifikan, dengan fluktuasi antara 26 hingga 30 kasus per tahun selama periode 2018-2020, dan total 85 kasus yang tercatat secara resmi, di mana sebagian besar telah berhasil diselesaikan. Namun, hal ini juga mengakui adanya kasus yang masih belum terselesaikan serta adanya penyebab mendasar seperti kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hak kepemilikan tanah, penguasaan tanah yang tidak seimbang, dan kurangnya pengakuan hak masyarakat setempat. Hal ini konsisten dengan temuan lain yang menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan tidak mudah karena berbagai kendala, termasuk ketidakjelasan data batas dan kepemilikan tanah, serta prosedur yang masih kurang efektif dalam pengelolaan data dan penyelesaian kasus. Selain itu, meskipun Kantor Pertanahan telah berperan aktif, hambatan seperti sulitnya pengumpulan data dan ketidakjelasan batas tanah yang sering kali berdasarkan patokan tradisional menjadi faktor penghambat penyelesaian sengketa secara tuntas. Oleh karena itu, secara kritis menekankan perlunya peningkatan pemahaman masyarakat dan perbaikan sistem administrasi pertanahan untuk mengurangi sengketa yang terus berulang. Salah satu contoh kasus sengketa tanah yaitu adanya sertipikat ganda yang sering terjadi di Kota Semarang. Adapun penyebab terjadinya sertipikat ganda diantaranya:

a. Lemahnya Sistem Administrasi dan Pengarsipan Data

Lemahnya sistem administrasi dan pengarsipan data tanah menjadi salah satu faktor utama yang menyebabkan berbagai permasalahan dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia. Sistem administrasi yang tidak tertib dan pengarsipan data yang kurang rapi menyebabkan ketidakvalidan data, tumpang tindih sertifikat, serta kesulitan

dalam penelusuran status kepemilikan tanah¹³⁵⁷. Salah satu dampak nyata dari lemahnya administrasi adalah terbitnya sertifikat tanah ganda. Hal ini disebabkan oleh data base pertanahan yang tidak valid, kurangnya masukan data dari pemilik tanah, dan kurang proaktifnya pengelola data dalam mencari dan memverifikasi data sumber. Akibatnya, sertifikat yang seharusnya tunggal dapat diterbitkan lebih dari satu kali memicu sengketa hak atas tanah yang sering kali berujung ke ranah pengadilan.

Selain itu, sistem administrasi pertanahan di Indonesia masih kompleks dan belum terintegrasi dengan baik antar lembaga terkait. Proses pengurusan surat tanah seringkali memakan waktu lama dan melibatkan banyak tahapan serta instansi. Hal ini diperparah dengan sistem pencatatan manual yang rentan terhadap kesalahan dan manipulasi dokumen fisik sehingga menimbulkan keraguan masyarakat terhadap keabsahan dokumen pertanahan mereka.

b. Kesalahan Teknis Dalam Proses Penerbitan Sertipikat

Kesalahan teknis dalam proses penerbitan sertipikat tanah merupakan permasalahan yang cukup kompleks dan memiliki dampak hukum yang signifikan terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah di Indonesia. Kesalahan ini dapat terjadi pada berbagai tahapan dalam proses penerbitan sertipikat, mulai dari pengukuran, pendaftaran, hingga pencantuman data dalam sertipikat itu sendiri. Secara umum, kesalahan teknis dalam penerbitan sertipikat dapat berupa kesalahan pengukuran luas tanah, kesalahan data fisik dan yuridis, kesalahan prosedur dalam pendaftaran, hingga kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan.

Kesalahan pengukuran misalnya dapat terjadi ketika hasil pengukuran di lapangan tidak sesuai dengan denah atau

¹³⁵⁷ Febrianti, T. (2023). Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Dalam Menyelesaikan Sengketa Hak Atas Tanah (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

peta yang tercantum dalam sertipikat sehingga menimbulkan ketidaksesuaian antara data sertipikat dengan kondisi nyata di lapangan. Hal ini dapat menyebabkan sengketa antara pemilik tanah dengan pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Kesalahan ini dapat berakibat pada batalnya sertipikat secara hukum atau menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang sertipikat dan menimbulkan sengketa tanah.

c. Kurangnya Pemahaman Masyarakat Terhadap Alur Pendaftaran Tanah

Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap alur pendaftaran tanah merupakan salah satu kendala utama yang menghambat proses pendaftaran tanah di Indonesia. Fenomena ini terjadi karena beberapa faktor yang saling berkaitan dan berdampak langsung pada rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam mengurus hak kepemilikan tanah secara resmi. Adanya masyarakat terutama yang tinggal di daerah terpencil atau pedesaan, masih memiliki pengetahuan yang minim mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan fungsi sertifikat tanah¹³⁵⁸. Mereka cenderung melakukan transaksi jual beli tanah secara informal, seperti jual beli di bawah tangan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga tidak mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut.

Hal ini menunjukkan kurangnya pemahaman akan arti penting pendaftaran peralihan hak milik atas tanah. Kemudian sosialisasi atau penyuluhan hukum terkait pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah atau instansi terkait masih sangat terbatas dan tidak merata. Contohnya, di beberapa wilayah sosialisasi hanya dilakukan beberapa kali saja, sehingga masyarakat tidak mendapatkan

¹³⁵⁸ Kusmaryanto, K., & Gunarto, G. (2017). Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang. *Jurnal Akta*, 4(3), 475-484.

informasi yang cukup mengenai prosedur, manfaat, dan kewajiban pendaftaran tanah. Akibatnya, banyak masyarakat yang tidak mengerti atau bahkan tidak mengetahui bahwa tanah yang mereka kuasai harus didaftarkan secara resmi.

Masalah sertifikat ganda yang disebabkan oleh lemahnya administrasi, kesalahan teknis, dan kurangnya pemahaman masyarakat sangat berkaitan dengan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman karena teori ini mencakup aspek struktur, substansi, dan budaya hukum yang secara langsung relevan dengan penyebab masalah tersebut. Teori ini memberikan kerangka untuk memahami bagaimana kelembagaan, aturan, dan budaya masyarakat saling berinteraksi dalam menciptakan atau mengatasi masalah hukum praktis seperti sertifikat ganda. Lemahnya sistem administrasi dan pengarsipan data tanah menunjukkan kegagalan pada aspek struktur hukum, di mana institusi dan prosedur yang ada belum mampu mengelola data secara efektif sehingga menimbulkan tumpang tindih sertifikat. Kesalahan teknis dalam penerbitan sertifikat juga mencerminkan masalah pada substansi hukum dan pelaksanaannya dimana aturan dan prosedur belum diterapkan secara tepat dan konsisten. Sementara itu, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pendaftaran tanah merupakan persoalan budaya hukum yaitu sikap dan nilai masyarakat yang mempengaruhi kesadaran dan perilaku hukum mereka.

Upaya Pencegahan dan Penyelesaian

a. Digitalisasi sistem informasi pertanahan

Upaya pencegahan sertifikat ganda dalam bidang pertanahan merupakan hal krusial untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari konflik kepemilikan tanah. Salah satu langkah strategis yang diambil adalah digitalisasi sistem informasi pertanahan. Digitalisasi ini bertujuan untuk mengubah data dan dokumen pertanahan yang sebelumnya berbasis fisik menjadi format digital yang tersimpan dan

dikelola secara elektronik.¹³⁵⁹ Dengan demikian, proses pencatatan, verifikasi, dan pengelolaan sertifikat tanah menjadi lebih transparan, akurat, dan efisien. Digitalisasi sistem informasi pertanahan dilakukan melalui beberapa tahapan penting. Pertama, dokumen-dokumen pertanahan seperti sertifikat, buku tanah, surat ukur, dan peta bidang tanah di-scan dan diindeks secara digital. Tahapan ini disertai *quality control* untuk memastikan data yang terinput benar dan lengkap.

Selanjutnya, data digital tersebut disimpan dalam server yang aman dan terintegrasi, sehingga dapat diakses secara online oleh petugas dan masyarakat yang berwenang. Contohnya, Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar telah menerapkan digitalisasi arsip pertanahan sejak program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun 2019 yang mencakup digitalisasi warkah, buku tanah, dan peta bidang tanah. Digitalisasi ini mendukung pelayanan pertanahan elektronik yang memungkinkan pemohon mengakses layanan tanpa harus datang langsung ke kantor pertanahan, sehingga mengurangi risiko pemalsuan dan duplikasi sertifikat¹³⁶⁰.

b. Peningkatan kapasitas SDM BPN

Upaya pencegahan sertifikat ganda melalui peningkatan kapasitas sumber daya manusia (SDM) Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan langkah strategis yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah di Indonesia. Sertifikat ganda, yaitu terbitnya lebih dari satu sertifikat untuk satu bidang tanah yang sama seringkali

¹³⁵⁹ Baharudin, I., Subiyanto, S., & Amarrohman, F. J. (2017). Analisis hasil digitalisasi surat ukur pada sistem Geo KKP di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus: Kel. Karangroto dan Kel. Genuksari, Kec. Genuk). *Jurnal Geodesi Undip*, 6(4), 180-188.

¹³⁶⁰ Kusyaeri, A., Suyudi, B., & Martanto, R. (2020). Partisipasi masyarakat dalam penyiapan peta kerja untuk mendukung pendaftaran tanah sistematis lengkap (Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar). *Tunas Agraria*, 3(1), 145-162.

disebabkan oleh kesalahan administratif, kurangnya pengawasan, serta ketidaktepatan dalam pengolahan data pertanahan. Oleh karena itu, peningkatan kapasitas SDM BPN menjadi salah satu solusi utama untuk mengatasi permasalahan ini diantaranya:

- 1) Pelatihan dan Pendidikan Berkelanjutan; BPN perlu secara rutin mengadakan pelatihan dan pendidikan bagi para pegawainya agar memiliki kompetensi teknis dan administratif yang memadai dalam proses pendaftaran tanah. Pelatihan ini mencakup pemahaman regulasi pertanahan, penggunaan teknologi informasi pertanahan, serta prosedur verifikasi data yang ketat. Dengan SDM yang terlatih maka risiko kesalahan dalam penerbitan sertifikat dapat diminimalisir secara signifikan.
- 2) Penerapan Sistem Informasi Pertanahan yang Terintegrasi; Penguatan sistem informasi pertanahan yang dikelola oleh SDM BPN juga sangat krusial. SDM yang mampu mengoperasikan dan memelihara sistem ini dapat memastikan data peta dan sertifikat tanah terintegrasi dengan baik, sehingga menghindari tumpang tindih data yang menjadi salah satu penyebab utama sertifikat ganda
- 3) Mediasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi; Upaya pencegahan dan penyelesaian sengketa sertifikat ganda sangat penting untuk menjaga kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Salah satu cara efektif yang banyak digunakan adalah melalui mediasi dan alternatif penyelesaian sengketa non-litigasi. Mediasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral, yaitu sebagai mediator yang membantu para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama secara sukarela dan tanpa paksaan.

Dalam kasus sertifikat ganda, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan sebagai mediator untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa melalui negosiasi dan

mediasi agar menghindari jalur litigasi yang memakan waktu dan biaya. Selain mediasi, penyelesaian non-litigasi lainnya mencakup negosiasi (komunikasi langsung antar pihak), konsiliasi (melibatkan pihak ketiga sebagai pemberi saran), dan arbitrase (keputusan mengikat oleh pihak ketiga independen). Semua metode ini bertujuan menyelesaikan sengketa secara efisien tanpa melalui proses pengadilan yang berbelarut-larut.

Upaya pencegahan dan penyelesaian sertifikat ganda sangat berkaitan dengan menggunakan Teori Sistem Hukum oleh Lawrence M. Friedman. Hal ini karena Friedman menekankan bahwa sistem hukum terdiri dari tiga komponen utama yaitu struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*), dan budaya hukum (*legal culture*), yang secara bersama-sama menentukan keberhasilan penegakan hukum. Dalam konteks sertifikat ganda, digitalisasi sistem informasi pertanahan dan peningkatan kapasitas SDM BPN merupakan bagian dari penguatan struktur hukum dan substansi hukum, sementara budaya hukum yang baik mendukung penerapan dan kepatuhan terhadap sistem tersebut.

Oleh karena itu, diperlukan pengelolaan administrasi pertanahan yang efisien dan berkualitas.¹³⁶¹ Digitalisasi sistem informasi pertanahan yang terintegrasi dan peningkatan kompetensi SDM BPN merupakan implementasi konkret dari penguatan struktur dan substansi hukum yang Friedman sebutkan, sehingga memperbaiki akurasi data dan mengurangi kesalahan administratif yang menjadi penyebab utama sertifikat ganda. Selain itu, mediasi dan penyelesaian sengketa non-litigasi mencerminkan

¹³⁶¹ Ramli, A. (2024). Embracing Social Justice: Exploring The Journey From Land Reform to Agrarian Reform. The 4th International Conference on Innovations in Social Sciences Education and Engineering (ICoISSEE-4), July, 20th, 2024. hal. 1-18.

budaya hukum yang adaptif dan partisipatif yang juga merupakan bagian penting dalam teori Friedman.

SIMPULAN

Permasalahan sertipikat ganda di Kelurahan Patemon, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang disebabkan oleh kesalahan administratif yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan (BPN) akibat lemahnya pengawasan dan kurangnya kontrol internal. Seharusnya, setiap permohonan pendaftaran tanah harus melalui pemeriksaan dokumen dan kondisi fisik yang ketat untuk mencegah tumpang tindih hak atas tanah. Namun, kelalaian BPN menyebabkan terbitnya lebih dari satu sertipikat atas objek yang sama. Kasus ini menjadi pelajaran penting akan perlunya perbaikan tata kelola administrasi dan penguatan sistem pengawasan internal di BPN guna mencegah kejadian serupa di masa depan dan menjaga kepercayaan publik.

Dalam penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, proses hukum telah dijalankan sesuai prosedur dengan memberikan kesempatan bagi para pihak untuk mengajukan argumen dan bukti, serta pertimbangan hakim terhadap aspek formil dan materiil sebelum mengambil keputusan. Namun, dari sudut pandang keadilan substantif yaitu keadilan yang dirasakan langsung oleh masyarakat putusan pengadilan sering kali masih memiliki keterbatasan. Kompleksitas proses persidangan, bahasa hukum yang sulit, serta prosedur pembuktian yang teknis membuat masyarakat awam sulit memperoleh keadilan yang sesungguhnya, terutama karena minimnya informasi yang mereka terima. Oleh karena itu, meskipun putusan berdasarkan aturan dan fakta, belum tentu semua pihak merasa puas atau benar-benar mendapatkan keadilan yang diharapkan.

DAFTAR PUSTAKA

Agny, W., M Arif, A. N., & Pudjo, U. (2020). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang (Doctoral dissertation, Universitas Wahid Hasyim).

Ariansyah, M. D., & Anggriani, R. (2022). Sengketa Sertipikat Ganda Akibat Perbuatan Melawan Hukum. *Media of Law and Sharia*, 4(1), 1-13.

Atmadja, I. D. G. (2018). Asas-asas hukum dalam sistem hukum. *Kertha Wicaksana*, 12(2), 145-155.

Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 197-210

Baharudin, I., Subiyanto, S., & Amarrohman, F. J. (2017). Analisis hasil digitalisasi surat ukur pada sistem Geo KKP di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus: Kel. Karangroto dan Kel. Genuksari, Kec. Genuk). *Jurnal Geodesi Undip*, 6(4), 180-188.

Febrianti, T. (2023). *Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Dalam Menyelesaikan Sengketa Hak Atas Tanah* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

Friedman, L.M. 2001. *American Law An Introduction Second Edition* (Hukum Amerika Sebuah Pengantar) Penerjemah Wishnu Basuki. Jakarta: PT. Tatanusa

Hamid, M. R. (2025). Dampak Dan Solusi Permasalahan Sertifikat Ganda Hasil Penjualan Oleh Pihak Ketiga. *Jurnal Inovasi Hukum*, 6(1)

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).

Kusmaryanto, K., & Gunarto, G. (2017). Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah

Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang. *Jurnal Akta*, 4(3), 475-484.

Kusyaeri, A., Suyudi, B., & Martanto, R. (2020). Partisipasi masyarakat dalam penyiapan peta kerja untuk mendukung pendaftaran tanah sistematis lengkap (Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar). *Tunas Agraria*, 3(1), 145-162.

Laskarwati, B., & Permana, N. S. (2023). Penyelesaian Sengketa Mengenai Adanya Sertifikat Ganda Terhadap Hak Milik Atas Tanah, Studi Kasus Kabupaten Kendal. *JURHUM: Jurnal Humaniora*, 1(1), 150-159.

Riolita, R. (2017). Analisis Yuridis Mediasi Penal Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Semarang. *IJCLS (Indonesian Journal of Criminal Law Studies)*, 1(1), 55-71.

Ramli, A. (2024). Embracing Social Justice: Exploring The Journey From Land Reform to Agrarian Reform. The 4th International Conference on Innovations in Social Sciences Education and Engineering (ICoISSEE-4), July, 20th, 2024. hal. 1-18.

Rizki, K., Sundary, R. I., Sidik, J., Jamilah, L., & Yunithawati, Y. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum. Universitas Islam Bandung.

Salim, A. (2019). Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda. *Jurnal USM Law Review*, 2(2), 174-187.

Sukarno, R. T., & Boediningsih, W. (2021). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Di PTUN Semarang). *Journal Transformation of Mandalika*, e-ISSN: 2745-5882, p-ISSN: 2962-2956, 2(11), 407-412.

Tejawati, D. (2021). Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Suara Hukum*, 3(2), 251-273.

Wirawan, V. (2020). Sengketa Tanah Dan Konflik Tanah: Dampak Munculnya Mafia Tanah. Jurnal Hukum Ius Publicum, 1(I), 98-108.