Journal of Innovative and Creativity
Journal Homepage: https://joecy.org/index.php/joecy
e-mail: journaljoecy@gmail.com

Faculty of Education
University of Pahlawan Tuanku Tambusai
ISSN 2775-771X (Online)
ISSN 2962-570X **(Printed)**
6 (2) 2025, Page: 33531-33537

Anatomi Sertifikat Ganda: Pemulihan Kepastian Hukum Atas Hak Tanah akibat Pelaku Mafia Tanah

Anisa Putri Fadhila[1], Eka Izzatul Muna[2], Fitria Yogi Novana[3], Noviyan Elviyatul Karimah[4], Theresia Avila Dinda Setyani[5], Kuswan Hadji[6]
Fakultas Ilmu Sosial & Ilmu Politik, Universitas Tidar
Corresponding Author: Anisa Putri Fadhila, e-mail: **anisaputrifashila437@gmail.com**

Published: June 2026

ABSTRACT
Sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menjadikan sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat sering berhadapan dengan permasalahan sertifikat ganda dan praktik mafia tanah, sehingga dapat menimbulkan ketidakselarasan antara kepastian hukum yang dijanjikan dengan realita di lapangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji faktor penyebab sertifikat ganda dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia dan merumuskan rekonstruksi hukum yang sesuai untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah pada praktik mafia tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, PP Nomor 24 Tahun 1997, serta konsep kepastian hukum, perlindungan hukum, dan mafia tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertifikat ganda muncul dari faktor administratif seperti tidak ada peta tunggal, datanya tidak selaras, dan kesalahan batas, serta faktor non-administratif seperti itikad tidak baik, dokumen palsu, dan penyalahgunaan kewenangan dari oknum mafia tanah. Dengan demikian, rekonstruksi hukum yang diperlukan berupa penguatan norma untuk pemilik hak yang beritikad baik, penguatan pengawasan, akuntabilitas, serta perlindungan hukum berlandaskan keadilan yang substantif.

Kata kunci: Sertifikat ganda, mafia tanah, rekonstruksi hukum, pendaftaran tanah

© The Author(s). 2021 Open Access This article is licensed under a Creative Commons Atibution 4.0 International License, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons licence, and indicate if changes were made. The images or other third party material in this article are included in the article's Creative Commons licence, unless indicated otherwise in a credit line to the material. To view a copy of this licence, visit http://creativecommons.org/licenses/by/4.0

PENDAHULUAN
Setiap masyarakat di Indonesia memaknai tanah sebagai suatu bagian penting dari kehidupan. Masyarakat memaknai tanah salah satu sumber kehidupan, sebagai bentuk dari identitas sosial di tengah masyarakat, sebagai tempat tinggal, bahkan sebagai wujud dari simbol kesejahteraan hidup di Indonesia. Membahas mengenai seberapa penting tanah di Indonesia, negara Indonesia membentuk hukum agraria sebagai upaya untuk memberikan jaminan dari kepastian hukum pada tiap masyarakat. Jaminan tersebut diuraikan dengan jelas pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang di dalamnya diatur mengenai pendaftaran tanah yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia untuk memberikan kepastian atas hak tanah yang dimiliki pada setiap pemilik tanah.[1]

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah turut memperkuat upaya negara diatas dengan menyatakan bahwa sertifikat tanah ialah sebuah alat bukti yang kuat yang dapat dimiliki seseorang untuk dapat membuktikan haknya atas suatu tanah.[2] Sertifikat tersebut pada dasarnya mampu memberikan kepastian bagi siapa saja yang memiliki kuasa atas sebidang tanahnya.

[1] 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).
[2] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Namun kenyataanya yang terjadi di Indonesia terkadang menunjukkan hal yang sebaliknya. Dimana sertifikat tersebut tidak selalu membawa kepastian secara mutlak, karena tetap memiliki celah untuk diajukan gugatan apabila terdapat cacat administratif atau orang lain membawa bukti yang lebih kuat daripada sebuah sertifikat tanah. Berdasarkan situasi tersebut, penelitian ini memandang adanya celah yang muncul diantara apa yang benar-benar terjadi (*das sein*) dan apa yang dicita-citakan oleh norma hukum (*das sollen*).

Menarik dari permasalahan dan celah diatas, sebuah permasalahan yang masih sering muncul hingga saat ini ialah permasalahan mengenai sertifikat ganda. Sertifikat ganda merupakan sebuah kondisi dimana sebuah bidang tanah memiliki lebih dari satu sertifikat tanah pada dua subjek yang berbeda. Permasalahan tersebut memicu terjadinya konflik yang cukup rumit karena masing-masing subjek tentu memiliki dasar hukum atas kepemilikan tanah yang sah. Situasi tersebut kemudian mengubah sifat sertifikat tanah yang seharusnya menjadi sebuah kepastian, namun meleset menjadi sebuah sumber dari ketidakpastian yang harus segera ditangani.[3]

Permasalahan sertifikat ganda tidak muncul tanpa alasan yang pasti. Permsalahan tersebut dapat ditarik dari dua alasan, yakni alasan administratif dan alasan non administratif. Membahas penyebab administratif terlebih dahulu, permasalahan sertifikat ganda dapat timbul karena pendaftaran tanah yang mengalami ketidaksinkronan data, sehingga memunculkan sertifikat ganda pada dua subjek kepemilikan yang berbeda. Namun, apabila ditarik dari permasalahan non-administratif, permasalahan tersebut dapat muncul karena adanya itikad tidak baik dari oknum, dokumen yang dipalsukan, bahkan penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh oknum tertentu yang merasa memiliki *power* atau kekuasaan khusus atas suatu tanah.

Menarik dari permasalahan diatas, maka muncul sebuah istilah mengenai "mafia tanah". Mafia tanah merupakan perbuatan yang dilakukan oleh sekelompok orang untuk melakukan suatu kejahatan yang sengaja difokuskan pada bidang tanah. Kejahatan tersebut tentunya dilakukan secara ilegal dengan melakukan cara curang bahkan melakukan manipulasi atas kepemilikan suatu tanah. Kejahatan yang dilakukan oleh para mafia tanah sangat merugikan pemilik tanah sebagai subjek asli yang sah. Namun sayangnya, dampak dari kejahatan mafia tanah akan turut berpengaruh terhadap kepercayaan yang dimiliki masyarakat kepada pemerintah karena timbulnya ketidakpastian hukum.[4]

Terdapat celah yang cukup kuat antara apa yang dicita-citakan oleh norma hukum (*das sollen*) dan apa yang sebenarnya terjadi pada kehidupan masyarakat (*das sein*). Sertifikat tanah yang seharusnya dijadikan sebuah bukti yang kuat dalam menunjukkan kepemilikan tanah, kenyataannya belum mampu memberikan kepastian hukum secara efektif pada subjek yang memiliki tanah secara sah dan mutlak. Hal tersebut menunjukkan bahwa masih timbul serangkaian hambatan bagi negara dalam memberikan kepastian atas kepemilikan tanah secara mutlak. Bahkan, negara harus menghadapi kenyataan mengenai maraknya muncul peristiwa sertifikat ganda yang pada umumnya terjadi akibat adanya kejahatan oleh para mafia tanah.

Berdasarkan segala uraian mengenai permasalahan sertifikat ganda diatas, penelitian ini disusun dengan tujuan untuk melakukan kajian secara lebih teperinci mengenai "anatomi" dari fenomena sertifikat ganda. Anatomi yang dimaksudkan dalam penelitian ini ialah mengenai bagaimana permasalahan tersebut dapat timbul, apa yang menjadi latar belakang penyebabnya, bahkan mengenai di mana timbul kelemahan pada hukum agraria sehingga dapat terjadi sertifikat ganda tersebut. Penelitian ini bahkan akan menguraikan mengenai seberapa penting upaya rekonstruksi hukum yang seharusnya dapat menyentuh aspek kelembagaan dan kenyataan yang terjadi pada masyarakat, sehinga hukum agraria yang ada tidak hanya berdiri sebagai suatu sistem yang normatif, namun dapat benar-benar memberikan kepastian kepada masyarakat.

---

[3] Sigit, A. P., & Koeswarni, E. (2021). Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Berdasarkan Hukum Pendaftaran Tanah. *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, *6*(2), 1549-1557.

[4] Anggraeni, D., Widjajaatmadja, D. A., & Koto, Z. (2023). Kepastian hukum penerbitan sertipikat ganda bagi pemegang hak milik atas tanah oleh kantor pertanahan. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, *2*(8), 2017-2031.

Berdasarkan uraian sederhana mengenai sertifikat ganda diatas, penelitian ini disusun dengan judul "Anatomi Sertifikat Ganda: Pemulihan Kepastian Hukum Atas Hak Tanah akibat Pelaku Mafia Tanah" yang menjadi sebuah judul kuat untuk melakukan kajian atas permasalahan sertifikat ganda oleh para pelaku mafia tanah, serta sebagai wujud dari kontribusi aktif penulis dalam memberikan pemikiran untuk memperbaiki norma mengenai pertanahan di Indonesia agar mampu memberikan kepastian hukum terhadap setiap pemegang hak atas tanah secara mutlak.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini disusun dengan metode normatif yang dilakuakn dengan fokus pada kajian terhadap serangkaian norma hukum yang ada dan masih berlaku hingga saat ini di Indonesia. Metode tersebut dipilih dengan melakukan telaah atas serangkaian norma baik dari perundang-undangan, asas hukum, hingga doktrin hukum yang masih relevan dengan topik pembahasan penelitian ini, yakni mengenai sertifikat ganda dan kepastian hukum atas tanah.

Penelitian ini dilakukan dengan menarik beberapa pendekatan yang diantaranya ialah pendekatan perundang-undangan (*statute aproach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan karena akan melakukan kajian dari berbagai norma yang ada, diantaranya ialah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual karena akan membangun pemahaman mengenai konsep dasar dari kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tindak kejahatan yang dilakukan oleh para mafia tanah dalam melakukan sertifikat ganda.

Penelitian ini dilakukan dengan memanfaatkan beberapa bahan hukum yang diantaranya ialah menggunakan bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer yang didapatkan dalam penelitian ini berasal dari peraturan perundang-undangan yang membahas mengenai tanah, serta bahan hukum sekunder yang berasal dari buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang membahas topik relevan dengan penelitian mengenai sertifikat ganda, kepastian hukum, maupun mafia tanah.

Seluruh sumber yang dipilih, dikumpulkan dengan metode studi kepustakaan yang dilakukan melalui pengumpulan serangkaian literatur yang masih berhubungan dengan topik penelitian ini, yakni mengenai sertifikat ganda, kepastian hukum, dan mafia tanah. Seluruh bahan hukum tersebut dikumpulkan dan dianalisis dengan pendekatan kualitatif yang membantu para peneliti untuk menguraikan sumber-sumber secara terstruktur untuk mendapatkan sintesa yang jelas dan relevan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia

Kehidupan masyarakat di Indonesia selalu memaknai tanah sebagai salah satu hal yang penting dalam segi ekonomi, tempat tinggal, tingkat kesejahteraan hidup, bahkan status sosial yang dimiliki oleh para pemilik tanah. Berdasarkan hal tersebut, menarik untuk dibahas bahwa kepastian hukum atas kepemilikan tanah merupakan sebuah hal yang sangat memiliki urgensi bagi kehidupan masyarakat dan tidak dapat dianggap sederhana. Negara melalui sistem pendaftaran tanah berusaha memberikan jaminan kepastian hukum tersebut dengan menyatakan sertifikat sebagai alat bukti hak yang sah. Tidak sedikit masyarakat yang mengalami dampak negatif karena mempertahankan sebagian tanah tertentu. Setiap tahun, jumlah kasus terkait pertanahan di Indonesia terus mengalami kenaikan. Kurangnya keterbukaan mengenai penguasaan dan kepemilikan tanah muncul karena minimnya data serta informasi mengenai hal tersebut, ditambah dengan keterbatasan akses informasi bagi seluruh masyarakat menjadi salah satu faktor sengketa tanah[5]. Kondisi ini menciptakan konsentrasi penguasaan dan kepemilikan tanah, baik dari sisi luas di wilayah pedesaan maupun jumlah bidang di kawasan perkotaan, hanya pada kelompok individu tertentu. Sementara itu, prosedur sertifikasi tanah

[5] Utomo, S. (2023). Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 53-61.

tampaknya masih lebih menitikberatkan pada permintaan akses, yang jauh lebih tinggi dibandingkan dengan penawaran, meski program administrasi lahan seperti prona serta proyek ajudikasi cukup efektif dalam mencapai target yang ditentukan.

Nilai ekonomi tanah yang sangat tinggi serta fakta bahwa tanah merupakan simbol keberadaan dan status sosial seseorang dalam masyarakat merupakan faktor-faktor tambahan yang memicu sengketa tanah baik secara vertikal maupun horizontal. Orang-orang terdorong untuk memiliki, melindungi, dan memelihara properti mereka dengan baik dan jika perlu, mempertahankannya dengan segenap tenaga. Menurut sejumlah sumber, akar permasalahan sengketa dan konflik tanah tidak dapat dipandang semata-mata sebagai masalah hukum, karena hal tersebut juga terkait dengan unsur-unsur non-hukum lainnya, seperti ketidaklengkapan undang-undang sertifikasi tanah, yang cakupannya belum mencapai 50%.[6] Bentrokan dalam lahirnya suatu ketetapan dari lembaga-lembaga yang berkaitan langsung dengan pertanahan pun menjadi salah satu pemicu munculnya sengketa pertanahan. Contohnya pemberian Syarat Ketentuan untuk penggalian batu bara yang harus diterbitkan oleh sejumlah instansi pemerintah seperti Departemen Kehutanan, Departemen Pertambangan dan lain-lain yang berhubungan dengan Syarat Ketentuan tersebut. Konflik demi konflik ini timbul akibat kurangnya koordinasi antar badan pelaksana pembebasan tanah dan pihak lain yang terkait seperti kantor pertanahan setempat. Hal ini berarti ketidakteraturan pemerintah dalam menerbitkan peraturan di kawasan pertanahan serta lemahnya pengawasan saat menjalankan aturan-aturan tersebut[7].

Sertifikat merupakan bukti yang kuat dan bukti kepemilikan, sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Namun, ayat (2) pasal tersebut menjelaskan bahwa apabila suatu sertifikat telah diterbitkan secara sah atas sebidang tanah atas nama seseorang atau badan hukum yang membeli tanah tersebut dengan itikad baik dan benar-benar menguasainya, oleh karena itu, jika dalam jangka waktu lima (5) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tersebut belum mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang berwenang atau mengajukan gugatan ke pengadilan terkait kepemilikan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut, maka pihak tersebut tidak dapat lagi menuntut hak-hak tersebut.[8]

Terdapat faktor-faktor yang bisa memicu munculnya sertifikat ganda, diantaranya yaitu[9]:

a) Sertifikat yang dibawa belum ada peta tunggal untuk wilayah tersebut dan sertifikat yang diajukan tidak tercatat dalam pendaftaran tanah maupun status terkini di wilayah tersebut.

b) Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mengenal adanya peta tunggal. Peta tunggal digunakan ketika pengukuran.

c) Peta tunggal ialah wujud atas area spesifik yang menyajikan berbagai titik geografis dan kelengkapan dalam satu tampilan yang sesuai.

Mengenai munculnya sertifikat ganda yang kerap terjadi, peristiwa tersebut terjadi di daerah pinggiran kota serta di kawasan kosong atau yang belum dikembangkan serta belum memiliki peta pendaftaran tanah.

Adapun alasan lain yang memicu timbulnya permasalahan sertifikat ganda, yaitu :

a) Terjadi kesalahan dalam penunjukkan letak tanah dan batas pengukuran oleh pemohon baik yang dilakukan secara sengaja maupun bukan suatu kesengajaan.

---

[6] Ayuningtyas, A. S., Candrakirana, R., & Najicha, F. U. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda. *Jurnal Discretie*, *1*(1), 69-77.

[7] Anatami, D. (2017). Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, *12*(1), 1-17.

[8] 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*.

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

b) Terdapat bukti dalam bentuk surat atau pengakuan atas hak yang dilakukan secara tidak mutlak, palsu, bahkan bukti yang seharusnya sudah tidak dapat diberlakukan lagi.
c) Belum terdapat peta pendaftaran tanah pada wilayah yang bersangkutan.
d) Sertifikat ganda seringkali terjadi karena kasus warisan yang timbul ketika ahli waris tidak mengetahui bahwa sebidang tanah yang ia terima, telah dijual kepada pihak lain sebelum sang pemberi waris meninggal.

Sebagaimana yang telah diungkapkan dalam pengalaman atau kejadian yang ditemui oleh Badan Pertanahan Nasional di lapangan, adapun faktor internal dan faktor eksternal. Salah satu bentuk dari faktor internal yang menjadi pemicu sertifikat ganda adalah tidak berjalannya suatu pengaturan atau regulasi yang telah ditetapkan, minimya ketelitian serta integritas pegawai pertanahan dalam melakukan tugas mereka. Sedangkan dari faktor eksternal, salah satu bentuknya adalah minimnya pemahaman masyarakat mengenai sistempendaftaran tanah[10].

Dalam rekonstruksi hukum yang tepat harus dijalankan berdasarkan tiga hal sekaligus, yakni penguatan norma, perbaikan sistem administrasi pertanahan, dan penataan ulang mekanisme perlindungan hukum bagi pemegang hak yang beritikad baik. Dari sudut pandang normatif, landasan bagi kepastian hukum sudah ada. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, melalui Pasal 19 mewajibkan negara menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk menjaga kepastian hukum, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan sertifikat sebagai bukti yang sah. Namun problemnya terletak pada sifat "kuat tetapi tidak mutlak" dari sertifikat, sebagaimana tercermin dalam Pasal 32 ayat (2), yang masih membuka ruang gugatan dalam kondisi tertentu. Negara ingin memberikan kepastian, tetapi tetap mempertahankan ruang koreksi yang luas tanpa batas yang tegas. Rekonstruksi pada level ini harus diarahkan pada penegasan prinsip perlindungan bagi pemegang sertifikat yang beritikad baik (*good faith purchaser*)[11]. Artinya, setelah melalui prosedur pendaftaran yang sah dan masa keberatan terlampaui, sertifikat harus diposisikan mendekati "*indefeasible title*", sehingga tidak mudah dibatalkan kecuali terbukti adanya unsur fraud yang serius dan terstruktur.

Namun penguatan norma saja tidak cukup tanpa pembenahan sistem administrasi. Kenyataannya masih terdapat fenomena sertifikat ganda sering lahir dari kegagalan sistemik yakni tidak adanya peta tunggal, tumpang tindih data, dan lemahnya integrasi antar instansi. Maka, rekonstruksi hukum harus mengarah pada kewajiban integrasi data pertanahan secara nasional berbasis digital yang bersifat real-time dan terpusat di Badan Pertanahan Nasional. Kebijakan ini sebenarnya telah mulai dijalankan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), tetapi belum sepenuhnya menyentuh aspek validasi dan sinkronisasi data lintas sektor. Maka perlu ditegaskan dalam regulasi turunan bahwa setiap penerbitan hak atas tanah wajib melalui verifikasi berbasis sistem elektronik terpadu yang mengunci kemungkinan duplikasi objek. Tanpa mekanisme ini, celah administratif akan terus dimanfaatkan, baik oleh kelalaian birokrasi maupun praktik mafia tanah.

Adanya sertifikat ganda tidak jarang melibatkan penyalahgunaan kewenangan oleh oknum internal. Ini berarti problemnya bukan sekadar teknis, tetapi juga integritas. diperlukan adanya penguatan mekanisme pengawasan dan akuntabilitas berbasis hukum administrasi negara. Misalnya, penerapan sanksi administratif yang tegas dan terbuka terhadap pejabat pertanahan yang lalai atau terlibat, serta kewajiban audit berkala terhadap proses pendaftaran tanah[12]. Selain itu, integrasi dengan instrumen hukum pidana juga perlu diperjelas, khususnya dalam menjerat praktik pemalsuan dokumen dan kolusi yang terorganisir dalam mafia tanah. Tanpa efek jera yang nyata, rekonstruksi hukum hanya akan berhenti sebagai wacana.

---

[10] Kurnia, Y., & Wisnaeni, F. (2025). Upaya Badan Pertanahan Nasional dalam Mencegah Terjadinya Sertifikat Ganda Pada Program PTSL. *Notarius*, *18*(1), 174-191.

[11] Aksar, A., Dinata, U., Shaleh, A. I., Az-Zahra, F., Ambarwati, A., & Putri, M. (2023). Rekonstruksi Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, *5*(3), 537-549.

[12] Wirawan, V., Sidokarto, J., & Godean, S. (2021). Rekonstruksi politik hukum penyelesaian sengketa tanah dan konflik tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum Progresif*, *9*(1), 1-15.

Perlindungan hukum bagi masyarakat juga harus direkonstruksi secara lebih progresif. Selama ini, beban pembuktian dalam sengketa tanah sering kali memberatkan pihak yang secara faktual menguasai tanah, terutama ketika berhadapan dengan pihak yang memiliki dokumen formal. Dalam fenomena sertifikat ganda, situasi ini menjadi semakin kompleks. Oleh karena itu, perlu ada penegasan dalam praktik peradilan bahwa hakim tidak hanya berorientasi pada bukti formal, tetapi juga mempertimbangkan fakta penguasaan fisik, riwayat tanah, serta itikad para pihak[13]. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip keadilan substantif yang seharusnya melengkapi kepastian hukum formal.
Rekonstruksi hukum yang efektif harus mampu menjembatani *das sollen* dan *das sein* secara realistis. Kepastian hukum tidak cukup dibangun melalui norma yang ideal, tetapi harus ditopang oleh sistem administrasi yang akurat, aparat yang berintegritas, dan mekanisme perlindungan yang berpihak pada keadilan. Jika ketiga hal tersebut tidak berjalan secara berdampingan, maka sertifikat tanah akan terus berada dalam posisi ambigu yakni di atas kertas menjanjikan kepastian, tetapi dalam praktik tetap rentan menjadi sumber sengketa. Negara perlu bergeser dari pendekatan reaktif menjadi preventif dengan memastikan setiap proses pendaftaran tanah berjalan dalam satu sistem yang tertutup terhadap manipulasi. Hal ini menuntut konsistensi antara regulasi, teknologi, dan integritas aparat. Tanpa arah kebijakan yang tegas dan berkelanjutan, berbagai upaya pembaruan hanya akan bersifat sementara dan tidak menyentuh akar persoalan. Kepastian hukum hak atas tanah pada akhirnya bergantung pada sejauh mana negara mampu mengendalikan sistemnya sendiri dari celah yang selama ini dimanfaatkan oleh praktik mafia tanah.

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa sertifikat ganda dapat terjadi karena adanya suatu gabungan faktor administratife dan faktor non administratif yang mana hal tersebut saling mendukung. Dalam faktor administratif dapat berupa tidak adanya peta tunggal, tidak ada database, adanya kekeliruan dalam petunjuk letak dan batas tanah, serta adanya tumpeng tindih dari kewenangan suatu instansi, sedangkan faktor non administratif berupa itikad yang tidak baik, pemalsuan dokumen, adanya oknum mafia tanah, serta masyarakat yang kurang paham mengenai sistem pendaftaran tanah, sehingga satu bidang tanah tersebut bisa diterbitkan lebih dari satu sertifikat. Dengan demikian, dalam rekonstruksi hukum, penyelesaiannya harus menjadikan pemegang hak yang beritikad baik sebagai pihak yang diutamakan sekaligus mengintegrasikan sistem pendaftaran tanah secara nasional dengan cara digital yang terpusat dan terintegrasi, sehingga risiko dalam duplikasi atau sertifikat ganda dapat ditekan. Selain itu, diperlukan adanya penguatan dalam pengawasan dan pemberian sanksi administratif pidana untuk oknum yang terlibat dalam mafia tanah, serta penyesuaian praktik peradilan yang berfokus pada keadilan yang substantif berupa pertimbangan dalam penguasaan fisik, riwayat tanah, dan itikad para pihak. Dengan pendekatan yang menggabungkan norma, administrasi, dan institusi, negara bisa untuk menghubungkan kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein*, sehingga sertifikat benar-benar sebagai simbol kepastian hukum, bukan sumber sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Aksar, A., Dinata, U., Shaleh, A. I., Az-Zahra, F., Ambarwati, A., & Putri, M. (2023). Rekonstruksi Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, *5*(3), 537-549.
Anatami, D. (2017). Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, *12*(1), 1-17.
Anggraeni, D., Widjajaatmadja, D. A., & Koto, Z. (2023). Kepastian hukum penerbitan sertipikat ganda bagi pemegang hak milik atas tanah oleh kantor pertanahan. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, *2*(8), 2017-2031.
Ayuningtyas, A. S., Candrakirana, R., & Najicha, F. U. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda. *Jurnal Discretie*, *1*(1), 69-77.
Kurnia, Y., & Wisnaeni, F. (2025). Upaya Badan Pertanahan Nasional dalam Mencegah Terjadinya Sertifikat Ganda Pada Program PTSL. *Notarius*, *18*(1), 174-191.

[13]Metthania, A. Z. (2025). Rekonstruksi Politik Hukum Sebagai Perlindungan Terhadap Para Pihak Akibat Kejahatan Mafia Tanah Dikaitkan Dengan Asas Kepastian Hukum. *Jurnal Pendidikan Indonesia*, *6*(4).

Metthania, A. Z. (2025). Rekonstruksi Politik Hukum Sebagai Perlindungan Terhadap Para Pihak Akibat Kejahatan Mafia Tanah Dikaitkan Dengan Asas Kepastian Hukum. *Jurnal Pendidikan Indonesia*, *6*(4).
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
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.
Sigit, A. P., & Koeswarni, E. (2021). Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Berdasarkan Hukum Pendaftaran Tanah. *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, *6*(2), 1549-1557.
Sudiran, R. K., Pangestu, A. P. F., Sofiyan, M., Alfianto, M., & Alam, S. G. P. (2023). *Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah bersertifikat ganda menurut aturan badan pertanahan nasional pada masyarakat Lengkong Karya Tangerang Selatan*. Bhakti Hukum, 1(3).
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).
Utomo, S. (2023). Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 53-61.
Wati, D. P. (2025). Akibat Hukum Sertifikat Ganda Terhadap Kepastian Hukum Dalam Menjamin Kepastian Dan Perlindungan Hukum Bagi Hak Milik Tanah. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, *3*(11).
Wirawan, V., Sidokarto, J., & Godean, S. (2021). Rekonstruksi politik hukum penyelesaian sengketa tanah dan konflik tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum Progresif*, *9*(1), 1-15.