LEXARA
Journal of Law and Legal Studies
Lexara: Journal of Law and Legal Studies
Vol. 1 No. 3 2026
E-ISSN: 3164-5763
punggawajournal.com/lexara

Kepastian Hukum Sertipikat Ganda Tanah: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021

Toby Samuel Tampubolon[1], Zenitri Fayza[2], Zhufar Athalla Kurniawan[3], Dwi Desi Tarina Yayi Tarina[4]
[1] Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Indonesia
[2] Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Indonesia
[3] Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Indonesia
[4] Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Indonesia
Korespondensi: 2310611348@mahasiswa.upnvj.ac.id

Informasi Artikel

Riwayat artikel:
Received Sept 30th, 2026
Revised Nov 8th, 2026
Accepted Nov 16th, 2026

Keyword:
Double Certificates; Legal Certainty; Land Registration; Supreme Court Decision.

ABSTRAK
Sertipikat ganda menimbulkan ketidakpastian hukum karena dua bukti hak yang sama-sama diterbitkan negara saling berhadapan atas satu bidang tanah. Penelitian yuridis normatif ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus untuk mengkaji pengaturan konflik sertipikat ganda dalam UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketiga peraturan tidak menentukan secara eksplisit pemegang sertipikat yang berhak, sehingga kekosongan itu diisi kaidah yurisprudensi. Mahkamah Agung memenangkan sertipikat yang terbit lebih dahulu dan menolak peninjauan kembali. Kepastian hukum terwujud melalui prioritas waktu, tetapi tanggung jawab administratif negara belum terjawab.

© 2026 The Authors. Published by Punggawa Legacy Center. This is an open access article under the CC BY license (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu objek yang memiliki kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat karena tidak hanya memiliki nilai ekonomis, tetapi juga berkaitan dengan tempat tinggal, kegiatan usaha, serta pemenuhan berbagai kebutuhan masyarakat dan berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD Tahun 1945) tanah juga menjadi sumber penghidupan yang penggunaannya diarahkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam hukum Indonesia, tanah termasuk dalam objek hak kebendaan yang tidak bergerak dan penguasaannya dapat melahirkan berbagai macam hak atas tanah, maka dari itu kepastian mengenai siapa yang memiliki atau menguasai suatu bidang tanah menjadi hal yang penting untuk terjadinya sengketa di kemudian hari. Menurut Boedi Harsono, hukum tanah nasional pada dasarnya mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah, termasuk mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pendaftaran tanah sebagai bagian dari upaya memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak (Harsono, 2008, pp. 1–2). Untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memerintahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ketentuan tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997).

Namun, dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut stelsel negatif yang bertendensi positif dan dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 menyatakan bahwa sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan alat pembuktian yang mutlak, sehingga negara tidak menjamin

sepenuhnya kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya (Saragih et al., 2025, p. 4). Sehingga, konsekuensinya adalah sertipikat tersebut tetap dapat digugat apabila terbukti mengandung cacat, dan keadaan ini membuka kemungkinan terbitnya lebih dari satu sertipikat atas satu bidang tanah yang sama. Terbitnya sertipikat ganda umumnya dipicu oleh persoalan administratif, ketidaktelitian pengukuran dan pemetaan, serta penyalahgunaan kewenangan oleh pejabat yang berwenang (Salma & Adjie, 2023). Akibatnya, dua bukti hak yang sama-sama diterbitkan oleh negara saling berhadapan dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Menurut Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa pihak yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya, dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Sertipikat ganda menguji ketiga unsur tersebut sekaligus (Mertokusumo, 2007, p. 160).

Dari sisi peraturan di Indonesia, penanganan sertipikat ganda diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN 21/2020), di mana dalam Pasal 34 peraturan tersebut menegaskan bahwa pada satu bidang tanah hanya diterbitkan satu sertipikat dan mengatur pembatalan terhadap sertipikat yang mengandung cacat administrasi dan/atau cacat yuridis (Rezki et al., 2026). Namun, peraturan ini bersifat prosedural, yaitu mengatur siapa yang berwenang, bagaimana prosesnya, dan atas dasar apa pembatalan dilakukan, tetapi tidak secara eksplisit menentukan sertipikat mana yang harus diunggulkan apabila dua sertipikat sama-sama terbit secara sah. Dalam praktik peradilan, kekosongan norma tersebut diisi oleh yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat yang terbit lebih dahulu (Prakoso, 2025).

Penerapan kaidah tersebut tampak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021 yang bersumber dari sengketa atas tanah seluas 4.593 m² di Banjarbaru, Kalimantan Selatan. Penggugat, Harry Jansjah Limantara, memperoleh tanah itu melalui jual beli pada tahun 1988, sedangkan Tergugat I, Biantoro Sudargo, memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 3241 yang meliputi tanah tersebut (Saragih et al., 2025). Perkara ini diperiksa secara berjenjang mulai dari Pengadilan Negeri Banjarbaru, Pengadilan Tinggi Banjarmasin, kasasi, hingga peninjauan kembali, dan hasilnya tidak seragam pada setiap tingkat. Mahkamah Agung pada akhirnya menolak peninjauan kembali dan menegaskan kaidah prioritas waktu penerbitan sertipikat. Putusan ini penting dikaji karena memperlihatkan bagaimana kaidah yurisprudensi bekerja pada saat jalur administratif Permen ATR/BPN 21/2020 tidak dapat memberikan jawaban atas pertanyaan sertipikat mana yang berhak.

Putusan yang sama telah dikaji dalam beberapa penelitian terdahulu. Saragih et al. (2025) menelaahnya dari sudut perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik dan menilai pendekatan Mahkamah Agung terlalu teknis karena kurang memperhatikan tanggung jawab negara. Putri et al. (2026) menyoroti kedudukan penguasaan fisik (bezit) dan urgensi digitalisasi pendaftaran tanah dalam mencegah sertipikat ganda. Artikel ini berbeda karena mempertemukan dua jalur penyelesaian, yaitu jalur administratif menurut Permen ATR/BPN 21/2020 dan jalur peradilan melalui kaidah yurisprudensi, serta menelusuri jalannya perkara dari tingkat pertama sampai peninjauan kembali untuk menilai bagaimana kepastian hukum terbentuk.

Adapun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme penanganan dan penyelesaian sertipikat ganda atau sertipikat tumpang tindih berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020?
2. Bagaimana dasar pertimbangan Mahkamah Agung dalam menentukan pihak yang berhak atas kepemilikan tanah bersertipikat ganda dalam Putusan Nomor 309 PK/Pdt/2021 serta kaidah hukum yang diterapkan?

METODE PENELITIAN

Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, bertumpu pada bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta bahan hukum sekunder berupa buku dan artikel jurnal yang dianalisis secara kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme penanganan sertipikat ganda menurut Permen ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020

Sertipikat ganda merupakan kondisi di mana terdapat dua atau lebih setipikat hak atas tanah yang kemudian diterbitkan oleh BPN untuk bidang tanah yang sama, atau dapat dikatakan tumpang tindih 2 sertipikat yang sama (Djajati Law Firm, n.d.). Adanya kondisi ini secara umum disebabkan oleh berbagai kendala seperti, proses administratif, ketidaktelitian dalam pengukuran dan pemetaan, serta penyalahgunaan kewenangan yang dilakukan oleh pejabat berwenang (Salma & Adjie, 2023). Dalam menangani kondisi tersebut terdapat mekanisme penanganan dan penyelesaian sertipikat ganda atau sertipikat tumpang tindih diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya Permen ATR/BPN 21/2020).

Permen ATR/BPN 21/2020 memakai istilah kasus pertanahan sebagai payung bagi tiga bentuk persoalan, menurut Pasal 1 angka 2, 3, dan 4, sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Konflik adalah perselisihan tanah yang melibatkan kelompok, organisasi, atau badan hukum dan berdampak atau cenderung berdampak luas. Perkara adalah perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga peradilan (Kementerian ATR/BPN, 2020, Pasal 1 angka 2–4; Oktavira, 2021). Perbedaan pengertian tersebut yang menentukan jalur penyelesaian. sertipikat ganda yang dipersoalkan dua pihak perorangan pada awalnya termasuk sengketa dan ditangani secara administratif oleh Kementerian, Kantor Wilayah, atau Kantor Pertanahan, namun ketika salah satu pihak membawanya ke pengadilan, persoalan itu berubah menjadi perkara dan penyelesaian substantifnya berada pada hakim. Dari segi kategori, peraturan ini juga membagi kasus menjadi berat, sedang, dan ringan, di mana sengketa sertipikatkat ganda umumnya masuk klasifikasi kasus sedang dan ringan, sehingga penanganannya cenderung lebih sederhana dibandingkan kasus berat yang melibatkan banyak pihak (Antari et al., 2023).

Ketentuan yang secara langsung mengatur sertipikat ganda adalah Pasal 34. Ayat (1) meneguhkan prinsip bahwa pada satu bidang tanah hanya diterbitkan satu sertipikat hak atas tanah, dan prinsip ini menjadi tolok ukur bahwa setiap keadaan tumpang tindih merupakan penyimpangan yang harus dikoreksi (Rezki et al., 2026). Ayat (2) mengatur bahwa apabila terdapat satu atau beberapa sertipikat yang tumpang tindih dalam satu bidang tanah, penanganannya dilakukan sesuai tahapan dalam Pasal 6 ayat (1), sedangkan pada Ayat (3) menentukan bahwa pembatalan dilakukan terhadap sertipikat yang, berdasarkan hasil penanganan tersebut, ditemukan mengandung cacat administrasi dan/atau cacat yuridis (Nababan, 2022). Urutan waktu terbit bukan merupakan kriteria yang disebut dalam pasal ini karena pembatalan tidak dapat dilakukan secara otomatis hanya karena adanya dua sertipikat, melainkan harus didahului penanganan yang menghasilkan temuan cacat.

Berdasarkan Pasal 1 dan 5 mekanisme penyelesaian diawali dengan pengaduan yaitu keberatan terhadap suatu produk hukum pertanahan atau gangguan terhadap penguasaan dan kepemilikan tanah, dalam konteks sertipikat ganda, pemilik tanah dapat mengajukan pengaduan kepada Kantor Pertanahan (Kementerian ATR/BPN, 2020). Pasal 6 ayat (1) kemudian menetapkan tahapan yang berurutan, yaitu pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian kasus (Rezki et al., 2026). Pada tahap pengkajian, pengaduan dinilai apakah termasuk kasus pertanahan dan apakah menjadi kewenangan instansi yang menerimanya. Gelar awal menentukan pihak yang berwenang menangani serta rencana dan target waktu penanganan. Penelitian menguji data fisik dan data yuridis kedua sertipikat, misalnya riwayat perolehan hak, kesesuaian surat ukur dan buku tanah, serta prosedur penerbitannya. Hasil penelitian dipaparkan dalam ekspos dan dibahas dalam rapat koordinasi sebelum diputuskan pada gelar akhir. Gelar akhir dapat menghasilkan keputusan penyelesaian, surat rekomendasi, atau surat petunjuk, dan keputusan pembatalan wajib ditindaklanjuti oleh Kantor Pertanahan (Rezki et al., 2026).

Peraturan ini juga memberi kelonggaran bagi kasus sedang dan ringan, yang menurut Pasal 6 ayat (3) tidak harus melalui seluruh tahapan di atas. Praktik di Manggarai Barat memperlihatkan hal itu, yaitu sengketa sertipikat ganda tidak ditempuh melalui seluruh tahapan Pasal 6, dan mediasi dilakukan bila diperlukan serta disepakati para pihak. Mediasi dapat diinisiasi oleh Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan, atau para pihak sendiri, dan apabila tercapai kesepakatan, hasilnya dituangkan dalam akta perdamaian yang tujuannya adalah agar dua pemegang sertipikat dapat

menyepakati penyelesaian tanpa menunggu putusan pengadilan, misalnya dengan pembagian bidang tanah atau pelepasan hak oleh salah satu pihak. Perdamaian tidak dapat ditempuh dalam keadaan tertentu, seperti bila objeknya merupakan barang milik negara atau daerah, atau bila tidak disetujui semua pihak.

Apabila penanganan berujung pada pembatalan, Pasal 29 menyebutkan dua dasarnya, yaitu adanya cacat administrasi atau cacat yuridis, dan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kewenangannya dibagi oleh Pasal 30, di mana Menteri dapat membatalkan produk hukum yang diterbitkan Kementerian atau Kantor Wilayah, sedangkan Kepala Kantor Wilayah membatalkan produk hukum yang diterbitkan Kantor Pertanahan, hal tersebut dikarenakan sertipikat hak atas tanah pada umumnya diterbitkan Kantor Pertanahan, pembatalannya secara administratif pada dasarnya berada di tangan Kepala Kantor Wilayah. Pembatalan itu dibatasi oleh Pasal 32, yang menentukan bahwa produk hukum tidak dapat dibatalkan, baik karena cacat administrasi maupun cacat yuridis, apabila haknya sudah beralih kepada pihak ketiga yang bukan pihak dalam perkara dan memperolehnya dengan itikad baik sebelum adanya perkara (Rezki et al., 2026, p. 4384). Sehingga, dengan batasan ini peraturan tersebut melindungi pihak yang bertransaksi dengan jujur dari pembatalan yang timbul akibat kekeliruan aparat pertanahan.

Peraturan ini bersifat prosedural karena peraturan ini menjawab siapa yang berwenang, bagaimana prosesnya, dan atas dasar apa pembatalan dilakukan, tetapi tidak secara eksplisit menyebutkan sertipikat mana yang harus diunggulkan apabila dua sertipikat sama-sama terbit secara sah. Dalam praktik peradilan, kekosongan itu diisi oleh yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa apabila dua sertipikat sama-sama otentik atas tanah yang sama, bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat yang terbit lebih dahulu (Prakoso, 2025). Sehingga dapat dikatakan bahwa kedua jalur ini saling bertemu pada tahap pelaksanaan, yaitu setelah putusan berkekuatan hukum tetap menyatakan salah satu sertipikat tidak sah, pejabat pertanahan melaksanakannya melalui pembatalan berdasarkan Pasal 29.

Dasar Pertimbangan Mahkamah Agung Dan Kaidah Hukum Dalam Putusan Nomor 309 PK/Pdt/2021

Sengketa dalam perkara ini bermula dari tanah seluas 4.593 m² di Jalan Jurusan Pelaihari Km 21, Banjarbaru. Penggugat, Harry Jansjah Limantara, membeli tanah tersebut dari Mansyah pada tahun 1988 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 36/AGR/III/1988 yang dibuat di hadapan Camat Landasan Ulin selaku PPAT. Tanah itu dibiarkan kosong, tetapi Penggugat menyatakan telah mempekerjakan orang untuk menjaganya sehingga tidak ditelantarkan. Tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I, Biantoro Sudargo, memperoleh Sertipikat Hak Milik Nomor 3241 melalui Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru (Tergugat III). Sertipikat itu merupakan penggabungan Sertipikat Nomor M.3185 (9.077 m²) dan Nomor M.3237 (1.000 m²) menjadi 10.077 m², dan di dalamnya terdapat tanah Penggugat. PT Puji Surya Indah ditarik sebagai Tergugat II (Saragih et al., 2025). Pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri Banjarbaru dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Bjb tanggal 28 Juni 2018 menolak seluruh gugatan karena Penggugat dinilai tidak dapat membuktikan kepemilikannya. Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT BJM tanggal 12 Maret 2019 membatalkan putusan tersebut dan mengabulkan gugatan untuk sebagian, dengan menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah, para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3241 tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum. Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 136 K/Pdt/2020 tanggal 11 Februari 2020 menolak permohonan kasasi para Tergugat karena putusan Pengadilan Tinggi dinilai sudah tepat dan tidak terdapat kesalahan penerapan hukum. Peninjauan kembali yang diajukan Tergugat I kemudian ditolak melalui Putusan Nomor 309 PK/Pdt/2021 tanggal 27 Mei 2021 (Saragih et al., 2025). Jalannya perkara tersebut diringkas pada Tabel 1.

Tabel 1. Ringkasan putusan pada setiap tingkat peradilan

Tingkat	Putusan	Amar dan Pokok Pertimbangan
Pertama	PN Banjarbaru	Menolak seluruh gugatan Penggugat;

	No. 27/Pdt.G/2017/PN Bjb (28 Juni 2018)	Penggugat dinilai tidak dapat membuktikan kepemilikan.
Banding	PT Banjarmasin No. 115/PDT/2018/PT BJM (12 Maret 2019)	Membatalkan putusan PN; mengabulkan gugatan sebagian; Penggugat pemilik sah, Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, SHM No. 3241 tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
Kasasi	MA No. 136 K/Pdt/2020 (11 Februari 2020)	Menolak kasasi para Tergugat; putusan PT dinilai sudah tepat dan tidak ada kesalahan penerapan hukum
Peninjauan Kembali	MA No. 309 PK/Pdt/2021 (27 Mei 2021)	Menolak PK Tergugat I; tidak ada kekhilafan hakim yang nyata; sertipikat yang terbit lebih dahulu merupakan bukti hak yang paling kuat.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021 merupakan putusan pada tingkat peninjauan kembali yang diajukan oleh Biantoro Sudargo selaku Tergugat I setelah permohonan kasasinya ditolak melalui Putusan Nomor 136 K/Pdt/2020 (Mahkamah Agung RI, 2021, p. 9). Dalam memori peninjauan kembali yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada 10 September 2020, Pemohon Peninjauan Kembali mendalilkan bahwa putusan sebelumnya mengandung kekhilafan hakim yang nyata (Mahkamah Agung RI, 2021, p. 9). Dasar pertimbangan Mahkamah Agung dalam menolak dalil tersebut, sekaligus kaidah hukum yang dihasilkan, diuraikan dalam tiga sub-bagian berikut.

a. Penolakan dalil kekhilafan hakim yang nyata

Mahkamah Agung menegaskan bahwa tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata baik dalam putusan *judex facti* (Pengadilan Tinggi Banjarmasin) yang mengabulkan gugatan Penggugat, maupun dalam putusan *judex juris* (kasasi) yang menguatkan putusan tersebut (Mahkamah Agung RI, 2021, p. 10). Penegasan ini penting dipahami dalam kerangka hukum acara perdata, karena peninjauan kembali bukan pengadilan tingkat keempat yang memeriksa ulang seluruh fakta dan pembuktian, melainkan upaya hukum luar biasa yang hanya dapat ditempuh atas alasan-alasan terbatas yang ditentukan undang-undang (Republik Indonesia, 1985, Pasal 67 huruf f). Dengan menyatakan tidak ada kekhilafan nyata, Mahkamah Agung secara implisit menegaskan bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 3241 milik Tergugat I dan Tergugat II tidak sah karena diterbitkan tanpa prosedur yang resmi, sudah tepat menurut hukum (Mahkamah Agung RI, 2021, pp. 7–8). Pendekatan ini konsisten dengan fungsi peninjauan kembali sebagai koreksi atas kekeliruan yang bersifat nyata dan mendasar, bukan sarana mengulang perdebatan mengenai penilaian bukti yang sudah diperiksa secara berjenjang oleh tiga tingkat peradilan sebelumnya.

b. Kaidah hukum: prioritas waktu penerbitan sertipikat

Inti pertimbangan Mahkamah Agung terletak pada penegasan kaidah hukum bahwa jika terdapat sertipikat ganda di atas tanah yang sama dan kedua sertipikat sama-sama otentik, bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat yang terbit lebih dahulu (Mahkamah Agung RI, 2021, p. 11). Kaidah ini merujuk pada yurisprudensi tetap yang termuat dalam Himpunan Yurisprudensi Mahkamah Agung (Biro Hukum dan Humas Mahkamah Agung, 2020, sebagaimana dikutip dalam Mahkamah Agung RI, 2021, p. 11). Kaidah tersebut sejalan dengan sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel negatif bertendensi positif sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di mana sertipikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, namun bukan alat bukti yang mutlak (Republik Indonesia, 1997, Pasal 32 ayat (1)). Konsekuensi dari stelsel ini ketika dua sertipikat otentik menguraikan objek tanah yang sama, hakim dihadapkan pada pilihan untuk

menentukan sertipikat mana yang harus diunggulkan, karena keduanya secara formal sah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang.

Pemilihan kriteria waktu penerbitan sebagai tolok ukur memiliki landasan yang dapat dipertanggungjawabkan secara teoritis. Sudikno Mertokusumo merumuskan kepastian hukum sebagai jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa pihak yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya, dan bahwa putusan dapat dilaksanakan (Mertokusumo, 2007, p. 160). Rumusan ini relevan langsung dengan persoalan sertipikat ganda, karena kaidah hukum yang jelas dan objektif memastikan pihak yang secara administratif lebih dahulu memperoleh hak benar-benar dapat menikmati haknya, bukan sekadar memiliki hak di atas kertas yang terus-menerus dapat digugat oleh pemegang sertipikat belakangan. Kriteria waktu penerbitan bersifat objektif dan dapat diverifikasi melalui data administratif, sehingga tidak bergantung pada penilaian subjektif hakim atas itikad masing-masing pihak. Pendekatan ini memberikan kepastian bagi masyarakat dalam bertransaksi tanah karena hasil sengketa sertipikat ganda menjadi dapat diprediksi berdasarkan data objektif yang tersedia di Kantor Pertanahan, bukan pada pertimbangan kasuistis yang berpotensi berbeda-beda antar putusan.

Penerapan kaidah tersebut terhadap fakta perkara *a quo* menghasilkan penegasan bahwa Harry Jansjah Limantara selaku Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanah sengketa, sebagaimana telah diputuskan Pengadilan Tinggi Banjarmasin dan dikuatkan pada tingkat kasasi maupun peninjauan kembali, sementara Sertipikat Hak Milik Nomor 3241 yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum (Mahkamah Agung RI, 2021, pp. 7–8). Dengan demikian, jawaban atas pihak mana yang berhak atas objek sengketa tidak semata-mata ditentukan oleh Mahkamah Agung pada tingkat peninjauan kembali, melainkan merupakan penguatan atas penetapan fakta dan penerapan kaidah hukum yang telah dilakukan secara berjenjang sejak tingkat banding.

c. Batas penerapan asas itikad baik pembeli

Aspek lain yang tidak kalah penting dari pertimbangan Mahkamah Agung adalah penolakan terhadap dalil itikad baik pembeli yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali. Mahkamah Agung menguraikan bahwa pembeli tanah beritikad baik mengandung makna bahwa subjek hukum membeli tanah bersertipikat dari pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat, jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan pada saat transaksi objek jual beli tidak berstatus sengketa, meskipun kemudian diketahui penjual bukan pihak yang sesungguhnya berhak (Mahkamah Agung RI, 2021, p. 10). Mahkamah Agung menegaskan bahwa perlindungan tersebut hanya relevan pada sengketa yang melibatkan satu sertipikat otentik yang digugat pihak ketiga, bukan pada situasi dua sertipikat yang sama-sama otentik atas objek yang sama dan sama-sama diterbitkan secara sah oleh instansi berwenang (Mahkamah Agung RI, 2021, pp. 10–11). Pembedaan ini penting karena keduanya menimbulkan konsekuensi hukum berbeda. Pada kasus pembeli beritikad baik, persoalan hukumnya adalah keabsahan peralihan hak dari satu sertipikat yang sama, sedangkan pada kasus sertipikat ganda, persoalannya adalah menentukan sertipikat otentik mana di antara dua produk hukum berbeda yang harus diunggulkan.

Pembatasan ini sejalan dengan kritik implisit Mahkamah Agung terhadap Badan Pertanahan Nasional yang dinilai seharusnya dapat mencegah terjadinya sertipikat ganda apabila bekerja secara profesional dan memiliki prosedur pencegahan tumpang tindih yang memadai (Mahkamah Agung RI, 2021, p. 11). Kritik tersebut menunjukkan bahwa Mahkamah Agung tidak semata-mata memeriksa kepentingan perdata para pihak yang bersengketa, melainkan turut menyoroti fungsi pengawasan administratif yang seharusnya dijalankan lembaga negara sebelum sengketa perdata tersebut sampai ke meja pengadilan. Dengan demikian, Mahkamah Agung menempatkan akar persoalan pada kegagalan sistem administrasi pertanahan bukan pada itikad para pihak yang bertransaksi, sehingga penerapan asas itikad baik pembeli dianggap tidak tepat untuk menyelesaikan persoalan yang sumbernya bersifat administratif-sistemik tersebut.

Penerapan kaidah hukum ini bukan tanpa perdebatan. Kajian lain atas putusan yang sama mengkritik pendekatan Mahkamah Agung sebagai terlalu kaku karena dinilai mengabaikan itikad baik pihak yang membeli sertipikat kedua tanpa mengetahui adanya sertipikat yang terbit lebih dahulu (Saragih et al., 2025, pp. 27–28). Kritik tersebut beralasan dari sudut pandang keadilan substantif bagi pihak yang membeli dengan itikad baik, namun dari sudut pandang kepastian hukum pembedaan yang dibuat Mahkamah Agung dapat dipahami sebagai upaya menghindari preseden yang memperbolehkan

setiap pemegang sertipikat kedua mengklaim perlindungan itikad baik yang pada gilirannya dapat melemahkan kekuatan pembuktian sertipikat yang terbit lebih dahulu secara sistemik dan mendorong maraknya klaim itikad baik yang sulit diverifikasi kebenarannya.

Secara keseluruhan, dasar pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 309 PK/Pdt/2021 menunjukkan pola penalaran yang bertumpu pada dua pilar yakni kepatuhan pada batas formil upaya hukum peninjauan kembali dan konsistensi penerapan kaidah hukum prioritas waktu penerbitan sertipikat sebagai instrumen kepastian hukum. Kaidah hukum yang dihasilkan bersifat prediktif dan dapat diterapkan pada sengketa sertipikat ganda lain sepanjang kedua sertipikat yang bersengketa sama-sama otentik. Pembedaan tegas antara sengketa sertipikat ganda dengan sengketa pembeli beritikad baik atas satu sertipikat merupakan kontribusi doktrinal yang membedakan putusan ini dari sekadar pengulangan asas kepastian hukum secara umum..

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, mekanisme penanganan sertipikat ganda menurut Permen ATR/BPN 21/2020 bermula karena adanya pengaduan kepada Kantor Pertanahan, dilanjutkan tahapan Pasal 6 ayat (1) yang terdiri atas pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos, rapat koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian kasus. Kasus sedang dan ringan tidak wajib melalui seluruh tahapan tersebut dan dapat diselesaikan melalui mediasi yang dituangkan dalam akta perdamaian. Pembatalan sertipikat hanya dapat dilakukan karena cacat administrasi atau cacat yuridis, atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Pasal 29), dengan pembagian kewenangan antara Menteri dan Kepala Kantor Wilayah (Pasal 30) serta pembatasan bagi pihak ketiga beritikad baik (Pasal 32). Peraturan ini bersifat prosedural dan tidak menentukan secara eksplisit sertipikat mana yang harus diunggulkan apabila dua sertipikat sama-sama terbit secara sah. Kekosongan norma tersebut pada akhirnya diisi oleh kaidah yurisprudensi Mahkamah Agung.

Perkara ini diperiksa melalui proses peradilan yang berjenjang, di mana setiap tingkatannya melahirkan pertimbangan dan hasil yang berbeda tingkat, yaitu pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri Banjarbaru melalui Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Bjb menolak seluruh gugatan Penggugat karena kepemilikannya dinilai tidak terbukti. Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Banjarmasin melalui Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT BJM membatalkan putusan tersebut dan mengabulkan gugatan sebagian dengan menyatakan Harry Jansjah Limantara sebagai pemilik sah, para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3241 tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum. Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 136 K/Pdt/2020 menolak permohonan para Tergugat karena putusan Pengadilan Tinggi telah tepat dan tidak terdapat kesalahan penerapan hukum. Pada tingkat peninjauan kembali, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 309 PK/Pdt/2021 menolak permohonan Tergugat I karena tidak terdapat kekhilafan hakim yang nyata, mengingat peninjauan kembali merupakan upaya hukum luar biasa dan bukan pemeriksaan ulang atas fakta dan pembuktian.

Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menerapkan kaidah yurisprudensi bahwa apabila dua sertipikat sama-sama otentik atas tanah yang sama, bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat yang terbit lebih dahulu. Kaidah ini sejalan dengan stelsel negatif bertendensi positif dalam PP 24/1997, di mana sertipikat merupakan alat bukti yang kuat tetapi tidak mutlak. Mahkamah Agung juga membedakan sengketa sertipikat ganda dari perlindungan pembeli beritikad baik, yang hanya relevan bagi satu sertipikat otentik yang digugat pihak ketiga, serta menempatkan akar persoalan pada kegagalan administrasi pertanahan. Kaidah ini memberi kepastian dan keseragaman yang dapat diprediksi karena bertumpu pada data objektif, meskipun penerapannya yang kaku berisiko mengesampingkan keadilan bagi pembeli beritikad baik dan belum menjawab tanggung jawab administratif negara atas terbitnya sertipikat ganda.

Oleh karena itu, Badan Pertanahan Nasional perlu memperkuat mekanisme pencegahan tumpang tindih sertipikat melalui pemutakhiran data dan pemetaan bidang tanah yang terintegrasi, sementara pembentuk peraturan perlu merumuskan norma yang secara tegas mengatur penyelesaian sertipikat ganda, termasuk perlindungan bagi pihak beritikad baik yang dirugikan akibat kekeliruan aparat pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Antari, P. E. D., Yudha Negara, I. P. W., Putri Suteja, I. A. D. A., & Salvia, M. P. (2023). Mekanisme penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah ganda oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Manggarai Barat. *Journal of Law, Society, and Islamic Civilization, 11*(1), 13–24. https://doi.org/10.20961/jolsic.v11i1.66947

Biro Hukum dan Humas Mahkamah Agung. (2020). *Himpunan yurisprudensi Mahkamah Agung*. Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Djajati Law Firm. (n.d.). *[Artikel tentang sertipikat ganda]*. https://djajatilawfirm.com/%E2%9A%96%EF%B8%8F-apa-itu-sertipikat-ganda/

Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya (Jilid 1: Hukum Tanah Nasional)* (ed. revisi, cet. ke-12). Djambatan.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional [Kementerian ATR/BPN]. (2020). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*.

Mahkamah Agung Republik Indonesia [Mahkamah Agung RI]. (2021). *Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021*.

Mertokusumo, S. (2007). *Mengenal hukum: Suatu pengantar*. Liberty.

Nababan, A. K. (2022). *Cara cek sertipikat tanah ganda dan langkah hukumnya*. Hukumonline. https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-cek-sertipikat-tanah-ganda-dan-langkah-hukumnya-lt5f48af9a5cd49/

Oktavira, B. A. (2021, 19 Januari). *Begini tahapan penanganan sengketa dan konflik pertanahan*. Hukumonline. https://www.hukumonline.com/klinik/a/begini-tahapan-penanganan-sengketa-dan-konflik-pertanahan-lt600684253965f/

Prakoso, A. (2025, 5 April). *Yurisprudensi MA RI selesaikan sertipikat tanah ganda*. MariNews Mahkamah Agung RI. https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/yurisprudensi-ma-ri-selesaikan-sertipikat-tanah-ganda-0eO

Putri, A., Fitria, D., Fauziah, J., & Chairunnisa, N. (2026). Analisis kedudukan bezit dan urgensi digitalisasi dalam mengatasi sengketa sertifikat ganda (studi kasus Putusan MA Nomor 309 PK/Pdt/2021). *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, 12*(10.B), 12–19. https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/14446

Republik Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Republik Indonesia. (1985). *Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung* (sebagaimana diubah dengan UU No. 5 Tahun 2004 dan UU No. 3 Tahun 2009).

Republik Indonesia. (1996). *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.

Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Rezki, D. A., Syaidini, N., Bachtiar, M., Sinambela, B. K., & Pahlepi, M. A. (2026). Analisis hukum terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah dan pencabutan surat keputusan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau No. SK-04/PBT/BPN.14/XI/2025 tanggal 4 November 2025. *Indonesian Journal of Multidisciplinary on Social and Technology, 4*(3), 4377–4386. https://doi.org/10.69693/ijmst.v4i3.13257

Salma, P. N., & Adjie, H. (2023). Penyelesaian sengketa tanah mengenai sertipikat ganda akibat tindak pidana mafia tanah. *Jurnal Pendidikan dan Konseling, 5*(1), 5144–5153. https://doi.org/10.31004/jpdk.v5i1.11824

Saragih, S. A., Sembiring, R., & Sinaga, H. (2025). Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah dalam kasus sengketa sertifikat ganda (studi kasus Putusan MA Nomor 309 PK/Pdt/2021). *Jurnal Hukum Lex Generalis, 6*(9). https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i9.1666