

ANALISIS YURIDIS TERHADAP MEKANISME PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT TANAH TUMPANG TINDIH (STUDI KASUS BPN KABUPATEN JAYAPURA)

*LEGAL ANALYSIS OF LEGAL PROTECTION MECHANISMS IN RESOLUTION OF
OVERLAPPING LAND CERTIFICATE DISPUTES (CASE STUDY OF THE BPN OF
JAYAPURA DISTRICT)*

Abi Alfian Hamidi¹, Revie Kurnia Katjong², Abdul Rahman Upara³

^{1,2,3}Fakultas Hukum Universitas Yapis Papua

***Email Correspondence: abialfianh@gmail.com**

Abstract

This study uses two types of research, namely normative research and empirical research, with a case study conducted at the BPN of Jayapura Regency. To obtain the required data, this study applies three data collection methods, namely interviews with related informants, direct observation in the field, and literature studies to obtain relevant concepts and theories. All data that has been collected is then analyzed using a qualitative approach to obtain a deep picture and understanding of the problems studied. The results of this study indicate that the Juridical Analysis of the Legal Protection Mechanism in the Settlement of Overlapping Land Certificate Disputes (Case Study of the BPN of Jayapura Regency), there is a juridical settlement of overlapping land certificate disputes that can be carried out through two main channels that have different absolute competences, the State Administrative Court (PTUN) and the General Court (District Court), and in addition there is also legal protection for victims of overlapping certificates realized through two mechanisms, namely: Preventive Protection and Repressive Protection.

Keywords: Land, Land Disputes, Certificates, Legal Protection.

Abstrak

Penelitian ini menggunakan dua tipe penelitian, yaitu penelitian normatif dan penelitian empiris, dengan studi kasus yang dilakukan di BPN Kabupaten Jayapura. Untuk memperoleh data yang dibutuhkan, penelitian ini menerapkan tiga metode pengumpulan data, yakni wawancara dengan informan yang terkait, observasi langsung di lapangan, serta studi pustaka guna memperoleh konsep dan teori yang relevan. Seluruh data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis menggunakan pendekatan kualitatif untuk memperoleh gambaran dan pemahaman yang mendalam terhadap permasalahan yang diteliti. Adapun hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Analisis Yuridis Terhadap Mekanisme Perlindungan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Tumpang Tindih (Studi Kasus Bpn Kabupaten Jayapura), terdapat penyelesaian sengketa sertifikat tanah tumpang tindih secara yuridis dapat dilakukan melalui dua jalur utama yang memiliki kompetensi absolut berbeda, Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan peradilan Umum (Pengadilan Negeri), dan selain itu juga terdapat perlindungan hukum terhadap korban tumpang tindih sertifikat diwujudkan melalui dua mekanisme yaitu: Perlindungan Preventif dan Perlindungan Represif.

Kata Kunci: Tanah, Sengketa Tanah, Sertifikat, Perlindungan Hukum.

PENDAHULUAN

Tanah adalah gejala alam permukaan daratan, membentuk suatu mintakat (zone) yang disebut pedosfer, tersusun atas massa galir (loose) berupa pecahan dan lapukan batuan (rock) bercampur dengan bahan organik. Berbeda dengan mineral, tumbuhan dan hewan, tanah bukan suatu wujud tegas (distinct). Di dalam pedosfer terjadi tumpang-tindih (overlap) dan saling tindak (interaction) antar litosfer, atmosfer, hidrosfer dan biosfer. Maka tanah dapat disebut gejala lintas-batas antar berbagai gejala alam permukaan bumi. Sifat tanah beragam ke arah samping (lateral) dan ke arah cacak (vertical) menurut keragaman faktor-faktor lingkungan yang mempengaruhi pembentukan tanah. Tampilan tanah yang berkaitan dengan pola agihan cacak sifat-sifat tanah (vertical distribution pattern of soil properties) disebut morfologi tanah. Bidang irisan tegak sepanjang tubuh tanah, yang menampilkan morfologi tanah, disebut profil tanah.

Sertifikat tanah sesungguhnya merupakan komponen terpenting yang harus diprioritaskan dalam pengurusannya karena menyangkut kepastian hukum atas hak milik tanah seseorang (Rumungen F., et.al, 2019). Salah satu hasilnya adalah penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan perubahannya. Sertifikat ini berfungsi sebagai alat bukti terkuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya. Akan tetapi, di lapangan, masalah sengketa tanah masih sering terjadi. Salah satu bentuk sengketa yang paling sering terjadi dan menunjukkan kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan yang menyebabkan adanya sengketa hak atas tanah akibat tumpang tindih sertifikat. Kasus tumpang tindih ini terjadi ketika dua atau lebih sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh otoritas yang berwenang (Badan Pertanahan Nasional) untuk objek tanah yang secara fisik sama.

Setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan, akan diterbitkan sertifikat oleh kantor pertanahan yang berada di setiap daerah Kabupaten/Kota, kekuatan hukum sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya.

METODE

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian Hukum normatif empiris yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, tetapi di samping itu juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan suatu sertifikat tanah pada akhirnya sangat ditentukan oleh jalur peradilan yang dipilih untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Pemilihan jalur ini tidak bisa dilakukan secara sembarangan, karena harus disesuaikan dengan Kewenangan Mutlak masing-masing pengadilan. Dengan kata lain, pengadilan yang berwenang secara khusus akan menentukan proses, penilaian, dan putusan akhir terkait sertifikat mana yang dinyatakan sah menurut hukum.

a. Jalur Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) menjadi pilihan yang bagus apabila permasalahannya terletak pada adanya cacat administrasi dalam proses penerbitan

sertifikat tanah. Dengan kata lain, ketika sengketa muncul karena kesalahan prosedural atau pelanggaran ketentuan administratif oleh pejabat pertanahan, PTUN merupakan forum yang berwenang untuk menilai dan membatalkan keputusan administrasi tersebut.

1. Objek Gugatan: Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang disengketakan adalah penerbitan sertifikat hak atas tanah itu sendiri. Gugatan diarahkan pada prosedur atau substansi administratif yang digunakan oleh Kantor Pertanahan/BPN saat menerbitkan sertifikat.
 2. Dasar Hukum: UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
 3. Pihak yang Digugat: Dalam proses penyelesaian sengketa, Kepala Kantor Pertanahan atau BPN merupakan pihak yang harus digugat karena institusi inilah yang menerbitkan sertifikat yang dipersoalkan. Selain itu, pemegang sertifikat tandingan juga wajib ditarik sebagai pihak intervensi, mengingat ia memiliki kepentingan langsung terhadap objek tanah yang menjadi sengketa. Dengan melibatkan pihak tersebut, proses pemeriksaan menjadi lebih menyeluruh dan putusan pengadilan dapat memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.
 4. Fokus Pembuktian: Dalam pemeriksaan perkara di PTUN, hakim memusatkan perhatian pada apakah proses penerbitan sertifikat telah sesuai atau justru melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB). Penilaian ini mencakup kepatuhan pejabat pertanahan terhadap prinsip-prinsip seperti kecermatan, keterbukaan, dan kepastian hukum dalam mengambil keputusan administratif.
 5. Tujuan Putusan: Apabila gugatan dikabulkan, putusan PTUN akan memerintahkan BPN untuk membatalkan sertifikat yang menjadi objek sengketa. Dengan adanya pembatalan tersebut, status hukum atas tanah dikembalikan pada keadaan semula sebagaimana sebelum sertifikat diterbitkan, sehingga tercipta kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.
- b. Jalur Peradilan Umum (Pengadilan Negeri)
- Jalur Peradilan Umum menjadi tepat digunakan apabila pokok persoalannya berkaitan dengan sengketa kepemilikan yang bersifat keperdataan, khususnya ketika dua pihak sama-sama memegang sertifikat dan saling mengklaim sebagai pemilik yang sah. Selain itu, jalur ini juga relevan apabila sengketa didasarkan pada dugaan perbuatan melawan hukum (PMH), baik terkait penguasaan tanah, penerbitan dokumen, maupun tindakan lain yang merugikan salah satu pihak.
1. Objek Gugatan: Gugatan sengketa kepemilikan (hak keperdataan) atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) (Pasal 1365 KUHPerdara) yang dilakukan oleh pihak yang menguasai tanah tanpa hak.
 2. Dasar Hukum: Hukum Acara Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara).
 3. Pihak yang Digugat: Pemegang sertifikat tandingan (pihak yang menguasai atau mengklaim tanah). BPN/Kantor Pertanahan sering kali ditarik sebagai Turut Tergugat hanya untuk memberikan keterangan dan melaksanakan putusan.
 4. Fokus Pembuktian: Hakim Pengadilan Negeri berfokus pada pembuktian alas hak yang paling kuat untuk menentukan siapa pemilik tanah.
 5. Tujuan Putusan: Putusan Pengadilan Negeri akan menyatakan salah satu pihak sebagai pemilik sah atas tanah sengketa dan/atau menghukum pihak lawan untuk mengosongkan tanah dan membayar ganti rugi. Putusan ini menjadi dasar bagi BPN untuk melakukan koreksi atau pencatatan di buku tanah.

Parameter Pembuktian Hukum untuk Menentukan Sertifikat yang Sah

Dalam menilai sertifikat mana yang memiliki kekuatan hukum lebih tinggi dan dianggap sah, baik Hakim di PTUN maupun di Pengadilan Negeri akan menerapkan sejumlah parameter pembuktian. Serangkaian parameter inilah yang menjadi dasar penilaian objektif hakim untuk menentukan sertifikat mana yang secara hukum lebih valid dan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

a. Penelusuran Alas Hak (Tracing the Roots of Rights)

Proses pembuktian tidak cukup hanya berhenti pada sertifikat yang dimiliki para pihak. Hakim harus menelusuri lebih jauh ke belakang, yakni pada warkah atau dokumen-dokumen pendaftaran tanah yang menjadi dasar terbitnya sertifikat tersebut. Penelusuran ini dilakukan untuk memastikan bahwa alas hak awal yang digunakan dalam proses pendaftaran benar-benar sah, valid, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan cara ini, keabsahan sertifikat dapat dinilai secara menyeluruh, tidak hanya berdasarkan keberadaannya sebagai dokumen formal.

1. Kekuatan Alas Hak: Hakim menilai: Apakah alas hak (seperti Akta Jual Beli, akta hibah, letter C, atau girik) tersebut sah, tidak cacat hukum, dan benar-benar terkait dengan subjek dan objek tanah yang bersangkutan.
2. Riwayat Hak: Dalam kasus sertifikat ganda, sering kali salah satu sertifikat diterbitkan berdasarkan alas hak yang sudah tidak berlaku, palsu, atau bahkan sertifikat tersebut diterbitkan di atas tanah negara yang sudah dilepaskan haknya.

b. Prinsip Tempus Prior Potior Jure (Yang Lebih Dahulu Lebih Kuat Hukumnya)

Secara umum, dalam perkara sengketa kepemilikan tanah, sertifikat yang diterbitkan lebih dahulu berdasarkan tanggal pendaftarannya biasanya dianggap memiliki posisi hukum yang lebih kuat. Tanggal penerbitan ini menjadi indikator awal mengenai siapa yang terlebih dahulu memperoleh pengakuan administratif dari negara. Namun demikian, prinsip tersebut tidak bersifat absolut. Sertifikat yang terbit lebih awal tetap dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak sah apabila terbukti memenuhi kondisi berikut:

1. Diterbitkan berdasarkan prosedur yang cacat (melanggar AUPB, ranah PTUN).
2. Alas hak yang digunakan terbukti palsu atau tidak sah (kewenangan Pengadilan Negeri). Dalam situasi ini, meskipun sertifikat tersebut diterbitkan lebih awal, keabsahannya dapat digugurkan apabila dasar hak yang diajukan pada saat pendaftaran ternyata tidak benar, dipalsukan, atau tidak memenuhi syarat hukum. Karena menyangkut keabsahan dokumen keperdataan, pemeriksaan dan penilaiannya berada dalam ranah kewenangan Pengadilan Negeri.
3. Diterbitkan di atas tanah yang sudah beralih haknya secara sah kepada pihak lain sebelum pendaftaran.

c. Itikad Baik dan Penguasaan Fisik (Faktual)

Aspek penguasaan fisik dan itikad baik menjadi krusial, terutama di Pengadilan Negeri.

1. Penguasaan Fisik Nyata: Hakim akan menilai siapa yang secara faktual menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara nyata, terus-menerus, dan terbuka.
2. Itikad Baik (Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997): Undang-Undang memberikan perlindungan bagi pihak ketiga yang membeli/memperoleh sertifikat dengan itikad baik dan telah menguasai fisik tanah. Apabila gugatan diajukan lebih dari lima tahun sejak sertifikat diterbitkan, perlindungan ini dapat memenangkan pihak yang beritikad baik, meskipun sertifikatnya diterbitkan belakangan. Itikad baik diartikan sebagai ketidaktahuan pihak pembeli bahwa tanah yang dibelinya sedang dalam sengketa atau bahwa penjual tidak berhak menjual.

d. Keterangan Saksi dan Bukti Otentik Lain

Hakim akan melakukan perbandingan terhadap seluruh alat bukti yang diajukan para pihak. Pemeriksaan ini tidak hanya berfokus pada dokumen formal, tetapi juga mencakup keterangan para saksi tua yang mengetahui sejarah dan riwayat penguasaan tanah, seperti saksi mengenai batas-batas tanah maupun asal-usul perolehannya. Selain itu, hakim juga mempertimbangkan bukti-bukti otentik lainnya, termasuk dokumen PBB, IMB, hingga Akta Jual Beli (AJB), untuk memperoleh gambaran yang utuh mengenai kepemilikan yang sah.

Implikasi Putusan dan Kepastian Hukum

Putusan pengadilan dalam sengketa sertifikat tumpang tindih memiliki konsekuensi yuridis yang bersifat eksekutorial dan wajib dilaksanakan:

- a. Penerbitan Sertifikat yang Sah: Putusan pengadilan baik dari PTUN maupun Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) menjadi dasar hukum yang mengikat bagi BPN untuk menindaklanjuti sengketa tersebut. Putusan ini mewajibkan BPN membatalkan sertifikat yang dinyatakan tidak sah, serta melakukan pendaftaran ulang atau penerbitan kembali sertifikat yang telah dinyatakan sah apabila diperlukan. Dengan demikian, putusan pengadilan berfungsi sebagai instrumen final yang menentukan legalitas sertifikat secara administratif maupun substantif.
- b. Kepastian Hukum Subjek dan Objek: Putusan tersebut mengakhiri sengketa mengenai siapa pemilik sah (subjek hukum) dan bidang tanah mana yang sah (objek hukum), sehingga memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak kepada pihak yang dimenangkan.
- c. Restitusi dan Ganti Rugi: Dalam putusan Pengadilan Negeri, sering kali disertai tuntutan ganti rugi atau restitusi. Pihak yang terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dapat diwajibkan membayar kerugian kepada pemilik sah.

Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Korban Tumpang Tindih Sertifikat?

Perlindungan hukum bagi korban tumpang tindih sertifikat merupakan bagian penting dari upaya menegakkan asas kepastian hukum dalam sistem pertanahan Indonesia. Perlindungan ini tidak hanya berfungsi memastikan bahwa hak masyarakat tidak dirugikan oleh kesalahan administratif, tetapi juga menjadi instrumen untuk menjaga kepercayaan publik terhadap lembaga pertanahan. Dalam praktiknya, perlindungan hukum diwujudkan melalui dua mekanisme utama, yaitu langkah pencegahan (*preventif*) dan langkah pemulihan (*represif*). Kedua mekanisme ini melibatkan berbagai instansi, termasuk BPN, lembaga peradilan, serta aparat penegak hukum, sehingga korban dapat memperoleh perlindungan yang menyeluruh baik sebelum maupun sesudah sengketa terjadi.

1. Perlindungan Hukum Preventif oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah kerugian sejak tahap pendaftaran, menekankan tanggung jawab BPN untuk menjamin kebenaran data.

a. Jaminan Ketelitian Proses Pendaftaran:

- 1) BPN wajib melaksanakan prinsip kehati-hatian (*prudence*) dan ketelitian dalam pemeriksaan warkah (dokumen alas hak) dan pengukuran di lapangan (Pasal 29 PP No. 24 Tahun 1997).
- 2) Kelemahan atau kelalaian BPN dalam tahap ini (misalnya, tidak melakukan pengukuran batas yang akurat atau tidak menguji alas hak yang sah) dapat menjadi dasar gugatan hukum jika terjadi tumpang tindih.

b. Mekanisme Pengumuman dan Sanggahan:

Pendaftaran tanah wajib diumumkan kepada publik selama sekurang-kurangnya 60 hari sebagai bentuk transparansi proses administrasi. Masa pengumuman ini memberikan

ruang bagi pihak ketiga untuk mengajukan keberatan atau sanggahan apabila merasa memiliki kepentingan atas objek tanah tersebut. Mekanisme ini berfungsi sebagai langkah preventif yang sangat penting, karena memungkinkan pihak yang berpotensi dirugikan untuk menghentikan atau memperbaiki proses sebelum sertifikat diterbitkan, sehingga meminimalkan risiko terjadinya tumpang tindih sertifikat.

c. Kewenangan Pembatalan Administratif:

Menteri Agraria/Kepala BPN memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat yang terbukti diterbitkan dengan cacat hukum administrasi, bahkan sebelum sengketa tersebut diajukan ke pengadilan. Kewenangan ini memberikan bentuk perlindungan administratif yang cepat dan efektif bagi pihak yang dirugikan, karena memungkinkan penyelesaian awal tanpa perlu melalui proses litigasi yang panjang. Dengan demikian, mekanisme ini berperan penting dalam mencegah kerugian lebih lanjut dan memulihkan ketertiban administrasi pertanahan.

2. Perlindungan Hukum Represif Melalui Jalur Peradilan

Perlindungan represif diberikan ketika kerugian telah terjadi dan memerlukan penetapan hak yang mengikat dari pengadilan.

a. Perlindungan Hak Keperdataan (Melalui Peradilan Umum):

- 1) korban berhak mengajukan Gugatan Kepemilikan (Reivindicatoir) atau Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) (Pasal 1365 KUHPerdata) terhadap pihak yang menguasai atau mengklaim tanah menggunakan sertifikat tandingan.
- 2) Tujuan: Gugatan ini diajukan untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan, terutama dengan meminta pengadilan menyatakan bahwa sertifikat tandingan tidak sah dan batal demi hukum. Selain itu, gugatan juga dapat ditujukan untuk menuntut pengosongan tanah oleh pihak yang tidak berhak serta menuntut ganti rugi apabila korban mengalami kerugian materiil maupun immateriil akibat penerbitan sertifikat yang bermasalah tersebut.

b. Perlindungan dari Kesalahan Administrasi Negara (Melalui PTUN):

- 1) Korban memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berupa penerbitan sertifikat tandingan yang menimbulkan kerugian bagi dirinya. Gugatan ini diajukan sebagai upaya hukum untuk melindungi dan memulihkan hak yang dilanggar.
- 2) Dasar Gugatan: Gugatan dapat diajukan apabila terdapat pelanggaran terhadap Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), termasuk adanya cacat prosedural atau cacat substansi dalam proses penerbitan sertifikat oleh BPN. Dengan kata lain, setiap tindakan administratif yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum atau dilakukan secara tidak profesional dapat menjadi dasar untuk menggugat keputusan tersebut.
- 3) Tujuan: Memperoleh putusan yang memerintahkan BPN untuk membatalkan sertifikat yang cacat secara administrasi.

c. Perlindungan Pihak Ketiga Beritikad Baik:

- 1) Korban memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berupa penerbitan sertifikat tandingan yang menimbulkan kerugian bagi dirinya. Gugatan ini diajukan sebagai upaya hukum untuk melindungi dan memulihkan hak yang dilanggar.
- 2) Dasar Gugatan: Gugatan dapat diajukan apabila terdapat pelanggaran terhadap Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), termasuk adanya cacat prosedural atau cacat substansi dalam proses penerbitan sertifikat oleh BPN. Dengan kata lain, setiap tindakan administratif yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum atau dilakukan secara tidak profesional dapat menjadi dasar untuk menggugat keputusan

tersebut.

KESIMPULAN

1. Penyelesaian sengketa sertifikat tanah tumpang tindih secara yuridis dapat dilakukan melalui dua jalur utama yang memiliki kompetensi absolut berbeda:
 - a. Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), yang berwenang untuk membatalkan sertifikat apabila terbukti terjadi cacat administrasi (kesalahan prosedural atau pelanggaran Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik/AUPB) oleh BPN dalam penerbitannya.
 - b. Peradilan Umum (Pengadilan Negeri), yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa yang bersifat keperdataan (sengketa kepemilikan) atau adanya dugaan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dengan fokus pembuktian pada kekuatan alas hak dan penerapan prinsip Tempus Prior Potior Jure (yang lebih dahulu lebih kuat hukumnya), serta aspek itikad baik dan penguasaan fisik
2. Perlindungan hukum terhadap korban tumpang tindih sertifikat diwujudkan melalui dua mekanisme:
 - a. Perlindungan Preventif, yang dilakukan oleh BPN melalui penjaminan ketelitian proses pendaftaran (prudence), mekanisme pengumuman dan sanggahan, serta kewenangan Menteri Agraria/Kepala BPN untuk membatalkan sertifikat yang cacat administrasi.
 - b. Perlindungan Represif, yang diakses melalui jalur peradilan (Gugatan Reivindicatoir atau PMH di Pengadilan Negeri dan Gugatan KTUN di PTUN) untuk memulihkan hak, menuntut pembatalan sertifikat tandingan, serta menuntut ganti rugi. Perlindungan khusus juga diberikan kepada pihak ketiga yang memperoleh sertifikat dengan itikad baik dan menguasai fisik tanah secara nyata

SARAN

1. Kepada Masyarakat dan Pihak Terkait: Disarankan agar pihak yang akan membeli atau bertransaksi atas tanah senantiasa melakukan pemeriksaan riwayat tanah (due diligence) secara cermat dan memanfaatkan mekanisme masa pengumuman pendaftaran tanah yang disediakan oleh BPN sebagai langkah preventif. Apabila terjadi sengketa, korban disarankan memilih jalur penyelesaian yang tepat (PTUN untuk masalah administratif atau Pengadilan Negeri untuk sengketa kepemilikan/PMH) agar mendapatkan penetapan hak yang sah dan berkekuatan hukum tetap (inkracht).
2. Kepada BPN Kabupaten Jayapura: Disarankan untuk lebih memperketat dan meningkatkan akurasi sistem administrasi pertanahan, terutama pada tahap verifikasi data fisik dan yuridis serta penelusuran alas hak (tracing the roots of rights) secara mendalam sebelum penerbitan sertifikat. Hal ini krusial untuk melaksanakan perlindungan hukum preventif dan mencegah munculnya sertifikat tumpang tindih akibat kelalaian atau cacat prosedural.

DAFTAR PUSTAKA

- Dwi Ratna Kartikawati, 2019. Alternatif Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan, Cv. Elvaretta Buana, Jawa barat.
- Fadhil Yazid, 2020. Pengantar Hukum Agraria, Undhar Press, Medan.
- Herwansyah. 2025. Perlindungan Hukum Sertifikat Tanah Ganda (Kabupaten Purbalingga, Eureka Media Aksara, Kabupaten Purbalingga.
- H. Abd. Rahman, S., & Dr. Baso Madiung, 2016. Politik Hukum Pertanahan, Bosowa Publishinh Group, Universitas Bosowa.
- H. Romli, 2024. Perlindungan Hukum, CV. Doki Course and Training, Sumatera Selatan.

- Isnaini, & Anggreni A. Lubis, 2023. Hukum Agraria Indonesia (Pelaksanaan PTSL dan Penyelesaian Konflik Agraria), CV. Pustaka Prima, Medan