

Cara Cek Sertifikat Tanah Ganda dan Langkah Hukumnya

PERTANYAAN

Saya membeli tanah dan rumah dari perumnas pada tahun 2014 dan sudah ada sertifikat hak milik saya. Akan tetapi, beberapa waktu lalu ada orang lain yang mengaku mempunyai tanah yang saya tempati dengan sertifikat hak miliknya juga. Bagaimana aturan hukumnya tentang SHM ganda ini? Apa yang harus dilakukan jika terdapat 2 sertifikat tanah yang dimiliki 2 pihak berbeda namun atas tanah yang sama?

Jika Ada Sertifikat Tanah Ganda, Mana yang Berlaku?

Pertama-tama kami asumsikan bahwa sertifikat hak milik (“SHM”) yang Anda maksud adalah sertifikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap tanah. Hal ini tertuang dalam Pasal 1 angka 20 [PP 24/1997](#) yang berbunyi:

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan keterangan yang Anda sampaikan, Anda telah membeli tanah dan bangunan dari Perumnas pada tahun 2014 dan telah terbit SHM terhadap tanah dan bangunan tersebut. Akan tetapi Anda tidak menyebutkan tahun terbitnya SHM yang Anda miliki dan tidak menyebutkan secara jelas tahun terbit SHM orang lain yang mengaku sebagai pemilik tanah yang Anda miliki.

Perlu Anda ketahui bahwa berdasarkan [Yurisprudensi MA 5/Yur/Pdt/2018](#) menyatakan:

Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu.

[Putusan MA 976 K/Pdt/2015](#) menyatakan bahwa:

...bahwa dalam menilai keabsahan salahsatu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwasertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum...

[Putusan MA 290 K/Pdt/2016](#) dan [Putusan MA 143 PK/Pdt/2016](#) menyatakan bahwa:

...Bahwa jika timbul sertifikat hak gandamaka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebihdahulu...

Berdasarkan yurisprudensi dan putusan MA tersebut, maka Anda dapat membandingkan tahun terbitnya SHM Anda miliki dengan SHM yang dimiliki oleh orang lain. Hal ini bertujuan untuk menentukan sertifikat yang terlebih dahulu terbit adalah sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum.

Cara Cek Sertifikat Tanah Ganda

Cara mengetahui sertifikat tanah ganda atau tidak, Anda dapat memeriksa terlebih dahulu melalui laman [ATR BPN](#). Hal ini penting untuk mengetahui apakah SHM orang lain yang mengaku memiliki tanah yang Anda beli/tempati asli atau palsu.

Adapun langkah yang dapat Anda tempuh yaitu:

1. Buka laman atrbpn.go.id
2. Pilih menu “Publikasi”
3. Lalu klik “Layanan”
4. Klik “pengecekan berkas”
5. Kemudian isi kolom “kantor” yakni berisi Kantor Pertanahan yang Anda tuju atau yang menerbitkan sertifikat, “nomor berkas”, “tahun” dan “pin berkas” atau nomor yang tercantum di bawah *barcode* kuitansi pendaftaran berkas tanpa tanda (-).

Cara Penyelesaian Sertifikat Tanah Ganda

Adapun langkah hukum yang dapat Anda tempuh jika terdapat sertifikat ganda dalam satu bidang tanah antara lain:

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Kantor Pertanahan

Anda dapat melakukan penyelesaian sertifikat tanah ganda melalui Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 5 [Permen ATR/Kepala BPN 21/2020](#) yang berbunyi:

Pengaduan Sengketa dan Konflik yang selanjutnya disebut Pengaduan adalah keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya atau merasa dirugikan oleh pihak lain menyangkut penguasaan dan/atau kepemilikan bidang tanah tertentu.

Penanganan sengketa dan konflik tanah menurut Pasal 6 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020 melalui tahapan sebagai berikut:

1. pengkajian kasus;
2. gelar awal;
3. penelitian;
4. ekspos hasil penelitian;
5. rapat koordinasi;
6. gelar akhir; dan

7. penyelesaian kasus.

Lebih lanjut dalam Pasal 34 ayat (2) dan (3) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020 menyebutkan:

2. *Dalam hal terdapat satu atau beberapa sertipikat tumpang tindih dalam satu bidang tanah baik seluruhnya maupun sebagian maka terhadap sertipikat dimaksud dilakukan Penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1).*
3. *Pembatalan dilakukan terhadap sertipikat yang berdasarkan hasil penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diperoleh fakta terdapat cacat administrasi dan/atau cacat yuridis.*

Dengan demikian, apabila terdapat sertifikat tanah ganda, Anda dapat melakukan pengaduan ke Kantor Pertanahan agar ditindaklanjuti dan mendapatkan penanganan.

2. Mengajukan Gugatan Pembatalan Sertifikat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara

Selain mengajukan pengaduan kepada Kantor Pertanahan, Anda juga dapat mengajukan gugatan pembatalan terhadap SHM ke Pengadilan Tata Usaha Negara (“PTUN”), karena menurut hemat kami SHM telah memenuhi unsur sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (“KTUN”) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 [UU 51/2009](#). Unsur yang dimaksud yaitu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara/TUN (dalam hal ini Kantor Pertanahan/BPN) yang berisi tindakan hukum TUN, bersifat konkret, individual dan final dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang.

Ketentuan mengenai Pembatalan terhadap KTUN diatur dalam Pasal 53 ayat (1) [UU 9/2004](#) yang berbunyi:

Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.

Hal tersebut juga diatur dalam Lampiran [SE Ketua MA 10/2020](#) halaman 5 yang menyebutkan:

Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN).

3. Membuat Laporan ke Kepolisian Apabila Ada Dugaan Pemalsuan Sertifikat

Selain kedua langkah di atas, Anda juga dapat membuat laporan ke kepolisian terhadap pihak yang mengaku mempunyai SHM pada tanah Anda, apabila ada indikasi pemalsuan sertifikat. Ketentuan pidana yang mengatur mengenai pemalsuan sertifikat diatur dalam Pasal 264 [KUHP](#) yang menyebutkan:

1. *Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:*

1. *akta-akta otentik;*
 2. *surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;*
 3. *surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;*
 4. *talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;*
 5. *surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan;*
2. *Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.*

Baca juga: [Unsur Pidana dan Bentuk Pemalsuan Dokumen](#)

Perkaya riset hukum Anda dengan analisis hukum terbaru dwi bahasa, serta koleksi terjemahan peraturan yang terintegrasi dalam Hukumonline Pro, pelajari lebih lanjut [di sini](#).

Demikian jawaban dari kami tentang langkah hukum jika ada sertifikat tanah ganda, semoga bermanfaat.

Dasar Hukum:

1. [Kitab Undang-Undang Hukum Pidana](#);
2. [Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara](#) sebagaimana diubah dengan [Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara](#) yang diubah kedua kalinya dengan [Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara](#);
3. [Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah](#) yang telah dicabut sebagian oleh [Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah](#);
4. [Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan](#);
5. [Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#).

Putusan:

1. [Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018](#)
2. [Putusan Mahkamah Agung Nomor 976 K/Pdt/2015](#)
3. [Putusan Mahkamah Agung Nomor 290 K/Pdt/2016](#)
4. [Putusan Mahkamah Agung Nomor 143 PK/Pdt/2016](#)