

## ANALISIS PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MAMUJU TENGAH ATAS TERJADINYA SENGKETA TANAH YANG BERSERTIFIKAT GANDA

*Analysis of the Implementation of the Responsibilities of the Land Office of Mamuju Tengah Regency in Handling Land Disputes with Overlapping Land Certificate*

Fredy<sup>1\*</sup>, Baso Madiong<sup>2</sup>, Andi Tira<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah

<sup>2</sup>Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Bosowa

\*Email: fredyharjuna@gmail.com

Diterima: 30 Januari 2025/Disetujui: 30 Juni 2025

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas pelaksanaan tanggung jawab Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda dan mengidentifikasi faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda di Kabupaten Mamuju Tengah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Sumber data hukum dalam penelitian ini terdiri dari data primer, sekunder, dan tersier. Data primer mencakup hasil wawancara dari informan. Data sekunder berasal dari peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal, sedangkan data tersier berupa kamus dan media sebagai penunjang. Selain itu, data diperoleh melalui wawancara dengan pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dengan terjadinya sengketa tanah yang bersertifikat ganda saat ini Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah telah melakukan penelusuran, verifikasi kepemilikan dan penyelesaian sengketa tanah. Namun, masih terdapat kendala dalam akurasi data, koordinasi antarinstansi, dan pencatatan perubahan data. Pengawasan terhadap tanah bersertifikat juga masih memerlukan peningkatan. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda meliputi kerumitan birokrasi, kurangnya koordinasi antar lembaga, keterbatasan sumber daya manusia dan teknologi, serta pengaruh mafia tanah. Konflik sering dipicu oleh dokumen yang tidak lengkap dan data yang tidak sinkron. Penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda di Mamuju Tengah masih kurang optimal, dipengaruhi oleh keterbatasan teknologi, lemahnya koordinasi, dan tantangan dalam harmonisasi hukum formal dengan norma adat setempat. Pendekatan berbasis musyawarah namun efektivitasnya sangat bergantung pada kompetensi aparatus dan ketersediaan sarana serta prasarana.

**Kata Kunci:** Tanggungjawab, Sertifikat Ganda, Sengketa Tanah, Mamuju Tengah

### ABSTRACT

This study aims to (1) analyze the effectiveness of the implementation of the Land Office's responsibilities in resolving dual-certified land disputes and (2) identify the factors causing dual certificates in Mamuju Tengah District. The research method used is empirical legal research with a qualitative approach. The sources of legal data in this study consist of primary, secondary, and tertiary data. Primary data includes the results of interviews with informants. Secondary data comes from laws and regulations, books, and journals, while tertiary data is in the form of dictionaries and media as supporting materials. In addition, data was obtained through interviews with officials of the Mamuju Tengah District Land Office. The results of the study indicate that with the occurrence of dual-certified land disputes, the Mamuju Tengah District Land Office has currently conducted tracing, verification of ownership, and resolution of land disputes. However, there are still obstacles in data accuracy, coordination between agencies, and recording data changes. Supervision of certified land also still needs improvement. Factors causing double certificates include bureaucratic complexity, lack of coordination between institutions, limited human resources and technology, and the influence of land mafia. Conflicts are often triggered by incomplete documents and unsynchronized data. The resolution of dual-certified land disputes in Central Mamuju is still less than optimal, influenced by limited technology, weak coordination, and challenges in harmonizing formal law with local customary norms. The approach is based on deliberation but its effectiveness is highly dependent on the competence of the apparatus and the availability of facilities and infrastructure.

**Keywords:** Responsibility, overlapping land certificates, land disputes, Mamuju Tengah

 This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

## 1. PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merupakan Negara Hukum. Penjelasan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 selanjutnya disebut UUD NRI 1945 menegaskan bahwa Negara Indonesia berdasarkan atas Hukum (Rechtstaat) dan bukan merupakan Negara kekuasaan (Machtstaat). Pernyataan tersebut kemudian diatur dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 hasil amandemen (1999-2000) yang menetapkan bahwa "Negara Indonesia adalah Negara Hukum" (Aloysius R. Entah, 2016)

Negara menjamin kepastian hukum dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Jaminan tersebut berdasarkan pada hak menguasai negara yang dianut dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960) yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disingkat UUPA. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara. Maksud dari penguasaan tanah oleh negara adalah sebagai kewenangan negara untuk mengatur peruntukan dan penggunaan tanah tersebut, sehingga dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat banyak (Santoso, 2012)

Keberadaan tanah sangat penting bagi kehidupan manusia. ini disebabkan karena hampir seluruh aspek kehidupan manusia, terutama bangsa yang bercorak agraris, tidak dapat terlepas dari keberadaan tanah. Tanah tidak hanya dapat ditinjau dari aspek ekonomi saja, melainkan meliputi segala kehidupan dan penghidupan manusia. Tanah mempunyai multiple value. Sebutan tanah air dan tumpah darah dipergunakan oleh bangsa Indonesia untuk menyebutkan wilayah negara dengan menggambarkan wilayah yang didominasi tanah air dan tanah yang berdaulat (Limbong, 2012)

Instansi pemerintah yang bertugas untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dan yang diberikan kewenangan mengurus administrasi pertanahan di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN yang tugas pelaksanaan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan/Kota. BPN dibentuk dengan Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional, kemudian ditambahkan dengan Keputusan Presiden No. 154 Tahun 1999 lalu kemudian diubah dengan Keputusan Presiden No. 95 Tahun 2000 kemudian diubah menjadi Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 kemudian diubah menjadi Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut dengan Perpres No. 48 Tahun 2020. (Prasetya & Mahfud, 2023)

Kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa sebelum berlakunya UUPA terdapat 2 (dua) jenis hak atas tanah, yaitu hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat dan hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat. Salah satu tujuan

diundangkannya UUPA adalah meletakkan dasar untuk mengadakan kesatuan dalam hukum pertanahan. Untuk mewujudkan kesatuan hukum pertanahan, maka tidak lagi ada perbedaan antara hukum tanah barat dan hukum tanah adat. Oleh karena itu, tidak ada lagi hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat maupun hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat, semua hak atas tanah hanya tunduk pada UUPA.

Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya di sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain (Sundari, 2015)

Terjadinya sertifikat tanah ganda merupakan masalah yang kompleks dan umumnya disebabkan oleh kombinasi berbagai faktor, baik teknis, administratif, maupun sosial. Ketidakakuratan data dan peta tanah sering kali menjadi pemicu utama, di mana ketidaksesuaian informasi antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemerintah daerah menyebabkan lahan yang sama terdaftar lebih dari sekali. Selain itu, kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan, seperti kurangnya verifikasi ketat dalam proses pengukuran dan pendaftaran tanah, turut membuka peluang terjadinya duplikasi sertifikat.

Selain aspek teknis dan administratif, nilai ekonomis tanah yang terus meningkat di daerah berkembang juga mendorong terjadinya spekulasi tanah dan persaingan kepemilikan yang tidak sehat. Kondisi ini sering kali dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu untuk memanipulasi dokumen atau mengklaim kepemilikan tanah yang bukan haknya. Di sisi lain, kesalahan teknis, seperti pengukuran lahan yang tidak akurat atau duplikasi data dalam sistem elektronik, turut memberikan kontribusi pada munculnya sertifikat ganda. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan langkah-langkah konkret seperti integrasi data tanah, peningkatan transparansi dalam proses administrasi pertanahan, edukasi masyarakat mengenai pentingnya prosedur hukum, serta penegakan hukum yang tegas terhadap pelaku pemalsuan dan penyalahgunaan wewenang.

Permasalahan terkait sertifikat tanah ganda telah menjadi isu yang kompleks dan mendesak untuk diselesaikan. Sertifikat tanah ganda terjadi ketika dua atau lebih sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk lahan yang sama, yang tidak hanya menyebabkan ketidakpastian hukum tetapi juga konflik sosial yang serius. Permasalahan sertifikat tanah ganda ini berakar dari berbagai faktor, termasuk ketidakakuratan data dan peta tanah, kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan, serta praktik korupsi yang masih marak terjadi di sejumlah instansi terkait. Misalnya, ketidakcocokan data antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan data di tingkat daerah seringkali menimbulkan sengketa lahan yang berkepanjangan. Selain itu, minimnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur legal dalam pendaftaran tanah turut menyumbang pada mencuatnya kasus sertifikat ganda. (Harsono, 2007)

Di Kabupaten Mamuju Tengah yaitu Kantor Pertanahan sering menghadapi perselisihan kepemilikan tanah disebabkan oleh adanya sertifikat bertumpang tindih (sertifikat ganda) yang menimbulkan dilema hukum keputusan pembatalan salah satu sertifikat ganda. Di Mamuju Tengah, ketidakakuratan data dan peta tanah diduga menjadi faktor utama yang menyebabkan terbitnya sertifikat ganda. Data yang tidak konsisten antara Kantor Pertanahan dan daerah sering kali mengakibatkan

sengketa kepemilikan yang berkepanjangan. Kelemahan dalam administrasi pertanahan, seperti proses verifikasi dan validasi yang kurang ketat, dapat memperburuk situasi (Aksar et al., 2023)

Di Kabupaten Mamuju Tengah, permasalahan sertifikat ganda tanah telah menjadi sumber utama sengketa pertanahan. Sebagian besar ketidaksesuaian sertifikat yang terdaftar melibatkan tanah di luar kawasan Hak Guna Usaha (HGU). Sertifikat ganda terjadi ketika lebih dari satu sertifikat diterbitkan untuk bidang tanah yang sama, yang dapat disebabkan oleh kesalahan administratif atau tumpang tindih klaim kepemilikan. Kondisi ini mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan berpotensi memicu konflik di masyarakat. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Mamuju memiliki peran penting dalam menangani sengketa semacam ini, dengan kewenangan untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan serta menyelesaikan konflik yang timbul akibat sertifikat ganda.

Fenomena kasus sertifikat ganda di Kabupaten Mamuju Tengah telah menjadi salah satu permasalahan yang cukup serius. Hingga tahun 2023-2024, tercatat 21 sertifikat telah bersesuaian dan 30 kasus sertifikat tidak bersesuaian (Tumpang tindih), dengan sebagian besar kasus tersebut terjadi di wilayah Tobadak dan Sulobaja. Rata-rata luas tanah dalam kasus ini berkisar antara 5000 hingga 1000 m<sup>2</sup>, yang menunjukkan bahwa tanah-tanah tersebut memiliki nilai yang cukup signifikan, baik secara ekonomi maupun strategis. Salah satu aspek yang memperburuk situasi ini adalah ketidaksesuaian nama yang tercantum di sertifikat dengan pemilik sebenarnya saat ini. Fenomena ini seringkali disebabkan oleh kurangnya verifikasi dalam proses alih kepemilikan tanah, pengabaian prosedur administratif yang tepat, atau bahkan konflik internal antar keluarga atau antar pihak yang mengklaim kepemilikan tanah yang sama. Akibat dari ketidaksesuaian ini, pemilik sah sering kali dihadapkan pada kesulitan hukum dalam mempertahankan hak atas tanah mereka, terutama ketika pihak lain juga memiliki bukti sertifikat yang sah. Kasus-kasus ini menimbulkan implikasi sosial yang cukup besar, termasuk konflik antarwarga dan ketidakpastian dalam investasi atau pembangunan di wilayah-wilayah terdampak. Pemerintah daerah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat dituntut untuk lebih proaktif dalam menyelesaikan permasalahan ini, baik melalui mediasi, verifikasi ulang sertifikat, atau bahkan jalur hukum bila diperlukan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas pelaksanaan tanggung jawab Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda dan mengidentifikasi faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda di Kabupaten Mamuju Tengah.

## 2. METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah. Pemilihan lokasi penelitian atas dasar keluhan masyarakat dengan mencuatnya sertifikat tanah ganda dan minimnya penanganan oleh pemerintah dengan kewenangan yang dimilikinya.

Data primer berupa hasil wawancara langsung dengan para informan yang dilakukan, data sekunder berupa data yang memberikan penjelasan mengenai data primer yang diperoleh dari studi perpustakaan berupa peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal, sementara data tersier berupa data hukum penunjang dari kamus dan media.

Sebagai informan dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara kepada:

- 1) Kepala Kantor ATR/BPN Mamuju Tengah
- 2) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah
- 3) Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

Pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini, yaitu:

- 1) Wawancara, proses tanya jawab secara langsung antara pewawancara dan narasumber untuk memperoleh informasi yang akurat dan mendalam mengenai suatu topik tertentu. Dalam konteks penelitian ini, wawancara dilakukan kepada pejabat berwenang di bidang pertanahan bahkan masyarakat untuk mendapatkan keterangan resmi terkait kebijakan, prosedur, regulasi, atau penyelesaian masalah pertanahan sesuai dengan tugas dan kewenangan jabatannya.
- 2) Studi dokumen, yaitu menggali data dari buku-buku literatur, dokumen, peraturan perundang-undangan yang berlaku, makalah-makalah dan sebagainya yang relevan dan mendukung penelitian.

Hasil pengumpulan data yang diperoleh melalui bahan hukum primer dan sekunder kemudian dianalisis secara kualitatif. Kualitatif sendiri merupakan metode analisis data yang dilakukan dengan mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori dan studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang ada.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1. Efektivitas Pelaksanaan Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersertifikat Ganda

Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah memiliki tanggung jawab penting dalam penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Tugas utamanya meliputi verifikasi data fisik dan yuridis pada sertifikat yang diterbitkan, memastikan keakuratan dan integritas informasi dalam pendaftaran tanah. Kantor Pertanahan wajib melakukan pemeriksaan silang terhadap dokumen kepemilikan, data peta tanah, serta data yang tercatat dalam arsip administrasi pertanahan untuk menentukan keabsahan sertifikat.

Kantor Pertanahan memikul tanggung jawab penting dalam menyelesaikan sengketa tanah bersertifikat ganda sebagaimana diatur dalam berbagai peraturan yang relevan. Dalam pelaksanaannya, Kantor Pertanahan mengacu pada Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengamanatkan penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah, termasuk penanganan sengketa sertifikat ganda, juga dirinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

(Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997) Pasal 1 angka 20 menjelaskan bahwa sertifikat adalah tanda bukti hak yang diterbitkan berdasarkan data fisik dan yuridis yang tercatat dalam buku tanah. Dalam kasus sengketa, Kantor Pertanahan wajib memeriksa keabsahan data fisik dan yuridis untuk menentukan validitas sertifikat.

Selain itu, tanggung jawab Kantor Pertanahan terkait mediasi sengketa diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pasal 1 ayat (1) menegaskan bahwa BPN bertanggung jawab langsung kepada Presiden, dan salah satu tugasnya adalah mengatur dan menetapkan hak atas tanah. Dalam kasus sertifikat ganda, kewenangan ini mencakup peninjauan ulang proses penerbitan sertifikat, pembatalan sertifikat yang cacat hukum, atau perbaikan data pendaftaran.

Berikut beberapa kutipan wawancara dengan pegawai Kantor ATR/BPN Mamuju Tengah. Wawancara dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah terkait dengan tanggungjawab Kantor ATR/BPN Mamuju Tengah dalam menilai bahwa sertifikat tanah merupakan bukti hak yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA namun, mengapa tetap terjadi sertifikat ganda yang memicu sengketa dan langkah apa dalam menangani kasus tersebut, memberikan penjelasan sebagai berikut:

*"Memang benar bahwa sertifikat tanah adalah tanda bukti hak yang kuat, tetapi validitasnya tidak bersifat mutlak. Dalam penerbitan sertifikat, BPN memproses berdasarkan dokumen yang diajukan oleh pemohon. Jika data fisik atau yuridisnya kurang akurat, misalnya ada perbedaan batas tanah atau dokumen pendukung yang tidak valid, bisa muncul sertifikat ganda. Kami di BPN tidak memberikan jaminan absolut atas kebenaran data ini, karena prosesnya sangat tergantung pada dokumen yang diserahkan oleh masyarakat." Untuk itu, langkah utama adalah verifikasi ulang data fisik dan yuridis. Kami telusuri riwayat tanahnya, mencocokkan peta pendaftaran, dan memeriksa arsip penerbitan sertifikat. Setelah itu, kami mengupayakan mediasi agar pihak-pihak yang bersengketa bisa mencapai kesepakatan. Jika mediasi gagal, kasus ini biasanya berlanjut ke pengadilan".*

Badan Pertanahan Nasional (BPN) menekankan pentingnya dokumen yang diajukan dalam proses penerbitan sertifikat tanah, dan juga menyebutkan bahwa meskipun sertifikat tanah merupakan tanda bukti yang sah atas kepemilikan, validitasnya tidak bersifat mutlak. Hal ini menggambarkan bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN tergantung pada keakuratan data yang diajukan oleh pemohon, baik data fisik (seperti batas tanah) maupun data yuridis (seperti dokumen pendukung). BPN berperan dalam memverifikasi dan memastikan keakuratan dokumen yang diajukan oleh pemohon. Hal ini berkaitan dengan peraturan dalam Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Pendaftaran Tanah(Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 Tentang Pendaftaran Tanah, 2010) yang mengatur bahwa setiap proses pendaftaran tanah harus dilakukan berdasarkan data yang akurat. Jika terdapat kekeliruan dalam data fisik atau yuridis, misalnya perbedaan batas tanah, maka bisa terjadi penerbitan sertifikat ganda, yang merupakan salah satu masalah yang sering muncul. Hal ini sejalan dengan penelitian (Nasir, 2024) bahwa sertifikat tanah ganda menimbulkan ketidakpastian hukum, konflik kepemilikan, serta merusak kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan. Ini sejalan dengan wawancara yang menunjukkan bahwa

kesalahan dalam data fisik, seperti batas tanah, dapat memicu penerbitan sertifikat ganda. Juga, ditemukan bahwa kelemahan administrasi, seperti verifikasi data yang tidak memadai, dapat menyebabkan tumpang tindih sertifikat.

Selanjutnya, peran BPN dalam memastikan data fisik tanah saat proses penerbitan sertifikat dan langkah preventif yang dilakukan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda, dijelaskan melalui hasil wawancara dengan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara mengungkapkan sebagai berikut:

*"Dalam proses pengukuran dan pemetaan, kami mengacu pada data di lapangan dan dokumen yang diberikan oleh pemohon. Namun, masalah sering muncul karena data historis atau pengukuran lama tidak akurat. Kadang, ada peta yang tidak diperbarui sehingga menimbulkan kesalahan batas atau tumpang tindih klaim. Saat ini kami berupaya memperbaiki sistem pengukuran dengan menggunakan teknologi digital, seperti peta berbasis GIS. Selain itu, kami juga meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya data yang valid saat mengurus sertifikat. Tapi, kendala seperti keterbatasan sumber daya dan arsip lama masih menjadi tantangan."*

Proses pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh pihak terkait sering kali menghadapi masalah terkait akurasi data, seperti data historis yang tidak akurat, peta yang tidak terbarui, dan kesalahan batas atau tumpang tindih klaim. Hal ini menunjukkan pentingnya pembaruan data dan penggunaan teknologi yang lebih tepat dalam pengelolaan batas lahan atau wilayah. Dalam kaitannya dengan regulasi yang berlaku, peraturan seperti Peraturan Kepala BPN No. 10 Tahun 2016 tentang Standar Pengukuran dan Pemetaan(Peraturan Kepala BPN No. 10 Tahun 2016 Tentang Standar Pengukuran Dan Pemetaan, 2016) dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria(Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960) menekankan perlunya akurasi dan validitas data dalam penerbitan sertifikat tanah. Hal ini sejalan dengan penelitian (Dzaki, 2022) bahwa pelaksanaan pengukuran dan pemetaan tanah yang tepat dapat memberikan kepastian hukum dan manfaat bagi individu dan negara.

Kemudian, tanggungjawab jawab BPN menghadapi gugatan hukum jika ada pihak yang merasa dirugikan oleh sertifikat ganda dan tanggungjawab BPN jika terbukti ada kesalahan dalam proses penerbitan, diungkapkan oleh salah seorang pegawai Kepala Kantor ATR/BPN Mamuju Tengah, bahwa:

*"Ketika ada gugatan, kami sebagai pihak yang mengeluarkan sertifikat wajib memberikan keterangan di pengadilan. Biasanya, kami diminta menjelaskan proses penerbitan sertifikat tersebut, termasuk dokumen pendukung yang digunakan. Dalam banyak kasus, gugatan muncul karena adanya pihak yang merasa bahwa tanah tersebut seharusnya menjadi haknya, dan mereka membawa bukti baru. Kalau terbukti ada kesalahan dari pihak kami, misalnya karena verifikasi yang tidak teliti, maka kami siap melakukan koreksi, termasuk pencabutan atau pembatalan sertifikat. Namun, proses ini tetap harus sesuai dengan keputusan pengadilan atau arahan hukum lainnya. Kami berkomitmen untuk terus meningkatkan ketelitian dan transparansi agar kesalahan serupa tidak terjadi lagi."*

Pihak yang mengeluarkan sertifikat tanah memiliki tanggung jawab hukum yang besar, terutama ketika ada gugatan terkait kepemilikan tanah. Mereka diwajibkan untuk

memberikan keterangan di pengadilan mengenai proses penerbitan sertifikat serta dokumen-dokumen pendukung yang digunakan. Gugatan umumnya timbul ketika ada pihak yang merasa tanah tersebut seharusnya menjadi haknya, dan mereka membawa bukti baru untuk mendukung klaimnya. Pihak yang mengeluarkan sertifikat siap melakukan koreksi apabila terdapat kesalahan dalam proses verifikasi, termasuk pencabutan atau pembatalan sertifikat, namun hal ini tetap harus sesuai dengan keputusan pengadilan atau arahan hukum lainnya.

Hal ini mencerminkan adanya komitmen Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah terhadap transparansi dan akuntabilitas dalam proses penerbitan sertifikat tanah, yang sejalan dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan PP. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Regulasi ini menekankan pentingnya keabsahan dan kejelasan status kepemilikan tanah, serta memberikan prosedur hukum yang jelas mengenai gugatan dan sengketa yang terkait dengan sertifikat tanah. Dalam hal terjadi kesalahan atau ketidaksesuaian, peraturan ini juga memberikan mekanisme untuk pembatalan atau perbaikan sertifikat sesuai dengan keputusan pengadilan.

Permasalahan terkait tanah, seperti sertifikat yang memiliki cacat hukum perlu diselesaikan dan BPN memiliki tanggungjawab didalamnya. Sertifikat tanah dengan cacat hukum tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan karena tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju memiliki kewenangan untuk menangani sengketa, termasuk pembatalan sertifikat, yang didasarkan pada wewenang atribusi yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Salah satu tanggung jawabnya adalah mengeluarkan keputusan, baik berupa penerbitan sertifikat hak atas tanah maupun pembatalannya. Penyelesaian sengketa melalui pembatalan sertifikat dilakukan berdasarkan adanya cacat hukum dalam keputusan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan. Prosedur ini bertujuan untuk memastikan keabsahan dan legalitas sertifikat tanah yang diterbitkan.

Kantor Pertanahan memikul tanggung jawab hukum yang signifikan dalam menerbitkan sertifikat tanah dan harus memberikan kesaksian di pengadilan terkait proses penerbitan dan dokumen pendukungnya ketika terjadi sengketa kepemilikan (Hirwansyah, 2021). BPN dapat membatalkan atau mencabut sertifikat jika ditemukan kesalahan dalam verifikasi, tetapi hal ini harus sesuai dengan keputusan pengadilan atau perintah hukum (Hidayat, 2016). Meskipun sertifikat tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemiliknya, sertifikat tersebut dapat digugat di pengadilan jika ada bukti baru yang muncul. Sertifikat dapat dibatalkan karena cacat administratif melalui tiga cara: pembatalan karena cacat hukum administratif, pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, atau pengaturan penguasaan tanah (Alfons & Mujiburohman, 2021). Kewenangan BPN untuk menerbitkan dan membatalkan hak atas tanah dianggap sebagai keputusan administratif yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi perorangan atau badan hukum privat.

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui dua jalur, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pengadilan. Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah turut berperan dalam proses tersebut. Melalui BPN, sengketa

tanah dapat diselesaikan menggunakan pendekatan administratif dan non-litigasi. BPN memiliki kewenangan untuk memediasi serta memberikan keputusan terkait sengketa tanah. Selain itu, penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan melalui jalur Pengadilan, di mana pihak-pihak yang bersengketa dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh putusan hukum yang bersifat mengikat.

Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah berperan aktif dalam mendukung mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan di wilayahnya, bekerja sama dengan BPN. Salah satu narasumber dari Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah menjelaskan bahwa penanganan kasus sertifikat ganda dilakukan melalui dua mekanisme utama. Dalam hal ini, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerapkan dua pendekatan untuk menyelesaikan kasus sertifikat ganda. Pendekatan pertama adalah mediasi, di mana pihak-pihak yang berselisih diajak berdiskusi untuk mencapai solusi yang saling menguntungkan. Pendekatan kedua dilakukan dengan menghubungi kedua belah pihak secara langsung untuk menemukan solusi yang dapat memenuhi kepentingan bersama.

Mediasi, sebagai metode penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak-pihak yang bersengketa, sering kali menghasilkan dampak positif dengan tercapainya kesepakatan antara mereka. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan, hasil mediasi dapat berupa keputusan dari salah satu pihak untuk menyerahkan hak atas tanah yang menjadi objek perselisihan. Setelah salah satu pihak bersedia melepaskan haknya, langkah berikutnya adalah mengajukan permohonan untuk pembatalan hak atas tanah. Proses ini dilakukan sesuai mekanisme yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020, khususnya pada Bab V yang membahas pembatalan produk hukum terkait penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.

Pada dasarnya, pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu melalui keputusan pengadilan atau langsung oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pembatalan sertifikat oleh BPN dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, melalui Kepala Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya mencakup lokasi tanah yang dimaksud. Proses ini memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah dengan alasan tertentu, yang kemudian akan dievaluasi oleh BPN sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.

### **3.2. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Sertifikat Ganda Di Kabupaten Mamuju Tengah**

Praktik di lapangan menunjukkan bahwa meskipun sertifikat tanah diakui secara formal sebagai bukti yang sah, sering kali muncul masalah dalam pelaksanaannya. Beberapa kasus menunjukkan bahwa meskipun pemilik tanah telah memiliki sertifikat yang sah, mereka tetap bisa kehilangan haknya jika ada pihak yang membawa bukti lain yang lebih kuat, atau jika ada keputusan pengadilan yang membatalkan sertifikat tersebut.

#### a. Kerumitan birokrasi

Proses birokrasi penerbitan sertifikat tanah di Indonesia diatur oleh sejumlah regulasi yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah. Regulasi utamanya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, Peraturan Menteri ATR/BPN juga mengatur detail pelaksanaan teknisnya. Prosesnya melibatkan beberapa tahapan, mulai dari permohonan ke Kantor Pertanahan setempat, pengukuran tanah oleh petugas, pengumuman data yuridis untuk memberikan kesempatan bagi pihak lain mengajukan keberatan, hingga penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Meskipun sistem ini dirancang untuk transparansi dan akuntabilitas, tantangan seperti birokrasi yang panjang, biaya tidak resmi, dan kurangnya pemahaman masyarakat seringkali menghambat kelancarannya.

Berdasarkan hasil wawancara terkait dengan prosedur penerbitan sertifikat tanah di Kabupaten Mamuju Tengah dan apa saja tantangan dalam proses ini, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah memberikan tanggapan sebagai berikut:

*"Prosedur penerbitan sertifikat tanah dimulai dari pengajuan permohonan oleh pemohon dengan melengkapi dokumen seperti KTP, KK, dan bukti kepemilikan tanah. Setelah itu, tim kami akan melakukan pengukuran tanah untuk memastikan luas dan batas-batasnya. Data tersebut akan dimasukkan ke dalam sistem elektronik kami untuk meminimalisir kesalahan. Proses selanjutnya adalah verifikasi dokumen oleh pejabat terkait dan penerbitan sertifikat oleh kepala kantor pertanahan. Secara umum, proses ini membutuhkan waktu sekitar 30 hari kerja jika semua dokumen lengkap. Tantangan utama adalah konflik batas tanah antara masyarakat, serta dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai. Kami juga menghadapi keterbatasan sumber daya manusia untuk melakukan pengukuran lapangan secara cepat."*

Prosedur penerbitan sertifikat tanah yang dijelaskan mengikuti prinsip dasar sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tahapan ini mencakup pengumpulan data fisik dan data yuridis, yang menjadi dasar untuk menerbitkan sertifikat. Pengukuran tanah yang dilakukan oleh tim merupakan implementasi dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengamanatkan adanya pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Keterbatasan sumber daya manusia menjadi tantangan yang sering dihadapi dalam implementasi program pendaftaran tanah. Hal ini menunjukkan pentingnya pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sebagaimana diatur dalam Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018, untuk mempercepat proses sertifikasi dan menyelesaikan kendala teknis.

Wawancara dengan Kepala Kantor ATR/BPN Mamuju Tengah terkait sistem di kantor pertanahan guna mencegah terjadinya sertifikat tanah ganda dan langkah tambahan yang diambil untuk memastikan keakuratan data mengungkapkan bahwa:

*"Untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda, kami menggunakan sistem berbasis elektronik bernama Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Sistem ini terhubung langsung dengan data pertanahan nasional, sehingga setiap bidang tanah yang sudah terdaftar akan*

*otomatis terekam. Selain itu, kami melakukan validasi silang dengan arsip fisik serta data pengukuran lapangan sebelum menerbitkan sertifikat baru. Pendekatan ini sangat membantu mengurangi risiko duplikasi sertifikat. Kami rutin mengadakan rapat koordinasi dengan perangkat desa dan masyarakat untuk memastikan batas-batas tanah. Jika ditemukan masalah, kami juga memiliki tim mediasi yang bekerja sama dengan pihak-pihak terkait untuk menyelesaikan konflik sebelum sertifikat diterbitkan."*

Sistem berbasis elektronik menunjukkan langkah signifikan dalam modernisasi layanan publik di bidang pertanahan. Sistem ini sesuai dengan semangat Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, yang bertujuan untuk meningkatkan akurasi dan efisiensi serta mencegah terjadinya duplikasi sertifikat tanah. Validasi silang antara arsip fisik dan data elektronik menunjukkan upaya 194onkrit dalam mengintegrasikan metode tradisional dan digital. Kemudian, pendekatan preventif yang melibatkan koordinasi dengan perangkat desa dan masyarakat mencerminkan prinsip partisipasi publik sebagaimana diatur dalam UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, di mana pemerintah harus bersikap transparan dan melibatkan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan yang berkaitan dengan administrasi.

Transformasi digital ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, mengurangi sengketa tanah, dan meningkatkan kepastian hukum (Japar et al., 2024). Sistem elektronik menawarkan keamanan yang lebih baik dibandingkan dengan sertifikat analog, sehingga berpotensi mengurangi transaksi tanah ilegal dan menyederhanakan proses (Maulana et al., 2024). Namun, masih ada beberapa tantangan yang dihadapi, termasuk infrastruktur yang tidak merata dan kesenjangan pengetahuan masyarakat. Terlepas dari kendala-kendala tersebut, penerapan sertifikat tanah elektronik secara bertahap diharapkan dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemilik tanah sekaligus mengatasi sengketa tanah (Masri & Hirwansyah, 2023).

Lebih lanjut, terkait dengan upaya yang dilakukan untuk meningkatkan efisiensi birokrasi penerbitan sertifikat tanah dan kemungkinan terjadinya sertifikat ganda di Kabupaten Mamuju Tengah ditunjukkan dalam kutipan wawancara sebagai berikut:

*"Kami terus meningkatkan pelayanan dengan mempercepat proses melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini mempermudah masyarakat mendaftarkan tanah mereka secara massal dan serentak. Selain itu, kami juga membuka loket layanan digital untuk pengajuan sertifikat sehingga masyarakat tidak perlu datang langsung ke kantor. Semua ini kami lakukan untuk memangkas birokrasi yang berbelit-belit. Dengan sistem berbasis teknologi yang kami gunakan saat ini, kemungkinan terjadinya sertifikat ganda sangat kecil. Namun, kami tetap mengandalkan keterlibatan aktif masyarakat untuk melaporkan jika ada sengketa atau dugaan kesalahan. Transparansi dan keterbukaan data menjadi kunci utama dalam menghindari masalah ini."*

Peningkatan efisiensi melalui program PTSI menunjukkan komitmen pemerintah untuk memenuhi amanat Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, yang menegaskan bahwa bumi dan tanah harus dikelola demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Program ini juga didukung oleh Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang bertujuan untuk memastikan seluruh bidang tanah di

Indonesia terdaftar. Kecilnya kemungkinan terjadinya sertifikat ganda menunjukkan keberhasilan implementasi regulasi terkait pencegahan duplikasi. Sistem berbasis teknologi, seperti yang diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, mengintegrasikan data-data pertanahan sehingga setiap bidang tanah hanya memiliki satu identitas unik. Namun, keterlibatan masyarakat tetap penting untuk melaporkan konflik atau sengketa. Hal ini menegaskan peran masyarakat sebagai pengawas publik sebagaimana diatur dalam UU Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, yang mendorong partisipasi aktif warga dalam memastikan transparansi dan akuntabilitas layanan pemerintah.

#### b. Koordinasi antar lembaga

Berdasarkan hasil wawancara terkait dengan koordinasi antar lembaga dalam penerbitan sertifikat di Kabupaten Mamuju Tengah. Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kabupaten Mamuju Tengah memberikan tanggapan bahwa:

*"Koordinasi antar lembaga dalam proses penerbitan sertifikat tanah di Kabupaten Mamuju Tengah, kami memiliki mekanisme koordinasi yang cukup baik dengan lembaga-lembaga terkait, seperti pemerintah desa, kecamatan, dan badan-badan teknis lainnya. Sebelum penerbitan sertifikat tanah, kami memastikan data yang diterima telah diverifikasi oleh pemerintah desa dan kecamatan. Selain itu, kami juga rutin mengadakan rapat koordinasi untuk menyinkronkan data. Dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), misalnya, kami melibatkan banyak pihak, termasuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) di tingkat pusat, untuk memastikan data valid sebelum sertifikat diterbitkan."*

Koordinasi antar lembaga dalam penerbitan sertifikat tanah di Kabupaten Mamuju Tengah cukup terstruktur. Koordinasi melibatkan pemerintah desa, kecamatan, dan Kantor Pertanahan sebagai ujung tombak proses penerbitan. Rapat koordinasi rutin menjadi kunci untuk menyinkronkan data agar tidak terjadi konflik atau kesalahan administratif. Koordinasi yang dilakukan telah sesuai dengan amanat Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengamanatkan pemerintah untuk mendaftarkan tanah guna menjamin kepastian hukum. Selain itu, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) juga menekankan pentingnya koordinasi lintas sektor, termasuk melibatkan masyarakat dan pemerintah daerah.

Hal tersebut diatas sejalan bahwa pentingnya pendaftaran tanah untuk kepastian hukum dan pencegahan konflik. Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 mengamanatkan pemerintah untuk mendaftarkan tanah secara nasional. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang diatur oleh Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018, bertujuan untuk mempercepat sertifikasi tanah dan mengurangi sengketa (Binter et al., 2019). Pelaksanaan PTSI melibatkan koordinasi antara pemerintah desa, kecamatan, dan Kantor Pertanahan. Program ini memberikan perlindungan hukum baik secara preventif maupun represif bagi pemilik tanah. Sertifikat tanah yang diterbitkan melalui PTSI berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang kuat di pengadilan (Mastur & Soleh, 2022). Proses PTSI mengikuti prinsip-prinsip kesederhanaan, kecepatan, keadilan, transparansi, dan akuntabilitas untuk

meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan perekonomian nasional.

Selanjutnya, hasil wawancara dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Mamuju Tengah terkait dengan cara memastikan tidak terjadi sertifikat ganda dalam penerbitan sertifikat tanah melalui koordinasi antar lembaga, mengungkapkan bahwa: "Untuk menghindari sertifikat ganda, kami menggunakan sistem digital berbasis peta, yaitu KKP (Kantor Pertanahan Komputerisasi). Sistem ini memungkinkan kami untuk memeriksa status dan riwayat tanah secara cepat dan akurat. Selain itu, setiap pengajuan sertifikat harus melalui proses pengukuran ulang di lapangan oleh petugas kami. Kami juga bekerjasama dengan pemerintah desa untuk memastikan tidak ada klaim tanah yang tumpang tindih. Jika ditemukan indikasi klaim ganda, penerbitan akan ditunda hingga ada penyelesaian hukum atau musyawarah."

Penggunaan sistem berbasis digital menjadi langkah strategis untuk menghindari penerbitan sertifikat ganda. Sistem ini memungkinkan pemantauan riwayat tanah secara menyeluruh sehingga klaim-klaim ganda dapat dicegah. Selain itu, proses pengukuran ulang di lapangan menjadi langkah verifikasi penting sebelum dokumen diterbitkan. Praktik ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa semua pendaftaran tanah harus berdasarkan hasil pengukuran, pemetaan, dan penelitian data yuridis. Pasal 16 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa setiap penerbitan sertifikat harus didahului dengan pemeriksaan lapangan untuk memastikan keabsahan data fisik dan yuridis.

Kemudian, tantangan yang dihadapi dalam koordinasi antar lembaga terkait penerbitan sertifikat tanah untuk menghindari sertifikat ganda melalui hasil wawancara dengan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara mengungkapkan sebagai berikut: "Tantangan utama adalah sinkronisasi data antara lembaga, terutama jika data dari desa atau kecamatan tidak terbarukan. Kadang-kadang, ada perbedaan data administratif dan fisik tanah yang memerlukan waktu lebih lama untuk penyelesaian. Selain itu, kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya dokumen lengkap juga menjadi kendala. Kami terus berupaya meningkatkan koordinasi dengan mengadakan sosialisasi, pelatihan, dan rapat bersama secara berkala. Dengan begitu, semua pihak dapat bekerja secara lebih harmonis untuk mencegah masalah, termasuk potensi sertifikat ganda."

Meskipun koordinasi antar lembaga di Kabupaten Mamuju Tengah sudah berjalan, terdapat beberapa tantangan, seperti sinkronisasi data antara lembaga dan kurangnya pemahaman masyarakat. Hal ini menunjukkan pentingnya penguatan kapasitas sumber daya manusia di tingkat desa dan kecamatan serta perlunya peningkatan literasi masyarakat terkait pentingnya dokumen tanah yang lengkap dan valid. Tantangan ini relevan dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Reformasi Agraria, yang menekankan perlunya peran aktif masyarakat dan lembaga daerah untuk memastikan keberhasilan program pendaftaran tanah. Selain itu, regulasi ini juga menyoroti pentingnya pengawasan dan evaluasi di tingkat daerah untuk menghindari permasalahan administratif dan konflik tanah. Koordinasi antar lembaga dalam penerbitan sertifikat tanah di Kabupaten Mamuju Tengah telah berjalan cukup baik. Pemanfaatan teknologi dan mekanisme pengukuran ulang lapangan adalah langkah strategis untuk meminimalkan potensi sertifikat ganda.

Namun, sinkronisasi data lintas lembaga dan edukasi masyarakat masih perlu ditingkatkan.

### 1) Kualitas SDM

Faktor lain yang dapat menyebabkan terbitnya sertifikat ganda adalah kualitas sumber daya manusia (SDM) yang rendah, terutama dalam administrasi pertanahan. Hasil wawancara dengan Kepala Kantor ATR/BPN Mamuju Tengah terkait dengan kualitas sumber daya manusia di Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah dalam proses penerbitan sertifikat tanah dan langkah yang dilakukan untuk menghindari terjadinya sertifikat ganda, sebagai berikut:

*"Secara umum, kualitas sumber daya manusia di Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah sudah cukup baik. Sebagian besar staf kami telah mendapatkan pelatihan teknis, khususnya dalam penggunaan sistem digital. Namun, kami masih menghadapi beberapa tantangan, terutama dalam hal jumlah personel. Beberapa bidang pekerjaan membutuhkan lebih banyak tenaga ahli, terutama di sektor pengukuran tanah yang membutuhkan akurasi tinggi. Untuk menghindari terjadinya sertifikat ganda, kami menerapkan beberapa langkah penting. Pertama, kami memanfaatkan sistem komputerisasi yang memungkinkan data tanah diintegrasikan secara nasional. Kedua, sebelum penerbitan sertifikat, kami melakukan pengecekan silang terhadap arsip peta dasar bidang tanah yang tersimpan di database. Selain itu, kami juga selalu melibatkan masyarakat dalam proses pengukuran dan peninjauan lapangan untuk memastikan tidak ada sengketa."*

Dalam konteks ini, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 1 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Pengukuran, Pemetaan, dan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa setiap individu yang terlibat dalam proses pertanahan, seperti petugas pengukur dan pendaftaran, harus memiliki kompetensi yang sesuai dengan standar teknis yang ditetapkan oleh BPN sehingga penting memperkuat pelatihan dan peningkatan kapasitas bagi SDM yang ada.

Kualitas sumber daya manusia di kantor pertanahan sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa tanah, terutama yang melibatkan sertifikat ganda. Konflik pertanahan sering kali muncul karena tingginya nilai tanah untuk tujuan ekonomi dan sosial (Mukmin & Pranata, 2020). Faktor-faktor yang berkontribusi terhadap sertifikat ganda antara lain adalah entri data yang tidak akurat, sumber daya manusia yang terbatas, dan teknologi yang sudah ketinggalan zaman di kantor-kantor pertanahan. Untuk mengatasi masalah ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menggunakan mediasi sebagai metode utama untuk menyelesaikan sengketa, dengan opsi untuk menempuh jalur hukum jika diperlukan (Kholis & Soesilo, 2023). Menurutnya bahwa peningkatan kualitas sumber daya manusia di kantor pertanahan sangat penting untuk meningkatkan akurasi dalam proses pendaftaran tanah dan mengurangi terjadinya sertifikat ganda dan sengketa yang timbul.

Kemudian, wawancara dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah terkait kesiapan staf dalam menghadapi tantangan modernisasi, khususnya

dalam proses penerbitan sertifikat tanah dan kendala yang biasa dihadapi dalam mencegah sertifikat ganda mengungkapkan sebagai berikut: "Staf kami secara umum sudah siap, meskipun masih ada beberapa hal yang perlu ditingkatkan. Sebagian besar staf sudah memahami cara kerja sistem modern yang digunakan, tetapi ada kebutuhan mendesak untuk meningkatkan keterampilan analisis data dan penggunaan teknologi. Kami akan rutin mengadakan pelatihan internal dan mengirimkan beberapa staf untuk mengikuti pelatihan eksternal, khususnya terkait dengan sistem informasi pertanahan berbasis digital. Kemudian, kendala utama adalah kurangnya data yang terintegrasi secara menyeluruhan, terutama data yang berasal dari arsip lama sebelum proses digitalisasi. Terkadang, sertifikat yang diterbitkan sebelumnya belum terdata secara sempurna dalam sistem elektronik. Untuk mengatasi ini, kami terus memperbarui arsip dan melakukan validasi secara berkala. Kerja sama dengan pemerintah desa dan kelurahan juga sangat penting untuk memastikan informasi yang diberikan masyarakat sesuai dengan data yang kami miliki."

Salah satu tantangan yang ditemukan adalah data arsip yang belum sepenuhnya terintegrasi dalam sistem digital. Hal ini berisiko pada munculnya kesalahan atau bahkan potensi penerbitan sertifikat ganda, terutama pada tanah-tanah yang sebelumnya tercatat secara manual dan belum tercatat dalam sistem komputerisasi. Sehingga, meskipun teknologi yang ada saat ini sudah cukup membantu, masih diperlukan upaya lebih dalam hal digitalisasi data historis. Disisi lain, penguatan pelatihan berkelanjutan dan sistematis penting bagi pegawai kantor pertanahan, penambahan personel di bidang yang membutuhkan keahlian tinggi, dan peningkatan kualitas database pertanahan. Dengan adanya sistem yang lebih kuat dan personel yang terampil, diharapkan bisa memperkecil risiko kesalahan dan meningkatkan akurasi data yang digunakan dalam penerbitan sertifikat tanah.

Di Kabupaten Mamuju Tengah, penyelesaian sengketa tanah yang bersertifikat ganda memiliki efektivitas yang bergantung pada sistem hukum yang diterapkan, khususnya dalam memastikan keabsahan dan prioritas sertifikat yang sah. Dalam konteks pemenuhan hak secara objektif, proses ini memerlukan analisis yang cermat terhadap asal-usul sertifikat tanah yang tumpang tindih, dengan mengutamakan prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian hukum.

### 2) Faktor Hukum

Faktor hukum adalah aturan, norma, dan perundang-undangan yang mengatur perilaku dalam suatu masyarakat. Faktor hukum mencakup segala aspek yang tertulis dalam undang-undang, peraturan, serta sistem hukum yang berlaku untuk menjaga ketertiban dan keadilan khususnya dalam penanganan sertifikat ganda di Kabupaten Mamuju Tengah. Wawancara yang dilakukan terkait dengan tantangan terbesar dalam menyelesaikan sengketa tanah yang bersertifikat ganda di Kabupaten Mamuju Tengah, seorang informan pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah mengungkapkan bahwa:

*“Salah satu tantangan kami adalah tumpang tindih sertifikat yang diterbitkan oleh dua pihak yang berbeda, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pihak swasta. Meskipun undang-undang dan aturan pertanahan yang ada cukup jelas, seperti UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pemerintah terkait, namun seringkali ada kelalaian dalam proses verifikasi atau pengukuran tanah yang menyebabkan keluarnya sertifikat yang tumpang tindih. Hal ini menyebabkan masyarakat atau pihak terkait bingung dan terkadang terjerat dalam sengketa. Kami sebagai pejabat kantor pertanahan mencoba menyelesaikan hal ini dengan mengedepankan prinsip keadilan, sesuai dengan aturan yang ada, namun terkadang tidak mudah karena ada perbedaan interpretasi terhadap peraturan yang berlaku.”*

Berdasarkan wawancara menunjukkan bahwa tantangan utama dalam penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda adalah adanya tumpang tindih sertifikat yang diterbitkan oleh pihak yang berbeda, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pihak swasta. Ini menunjukkan bahwa meskipun ada peraturan yang cukup jelas dalam sistem pertanahan, dalam praktiknya, pelaksanaan peraturan tersebut bisa mengalami kekurangan dalam hal validasi dan verifikasi. Hal ini sering kali disebabkan oleh kesalahan dalam pengukuran tanah atau kelalaian dalam proses registrasi tanah. Dari sisi hukum, kepala kantor tersebut menekankan pentingnya adanya sistem hukum yang harus melindungi hak pemilik tanah secara adil, tetapi dalam praktiknya, interpretasi terhadap peraturan hukum bisa berbeda-beda antar lembaga, yang menyebabkan kesulitan dalam menyelesaikan sengketa. Dalam hal ini, penting bagi pejabat terkait untuk menjalankan prinsip keadilan dengan memanfaatkan peraturan yang ada secara tepat.

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui beberapa cara, antara lain mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), musyawarah, arbitrase, dan jalur pengadilan (Eman, 2013). BPN berperan penting dalam menyelesaikan konflik melalui proses mediasi, namun jika tidak tercapai kesepakatan, pihak yang bersengketa dapat membawa kasus ke pengadilan. Pendekatan komprehensif yang mempertimbangkan aspek hukum, sosial, ekonomi, dan budaya diperlukan untuk menyelesaikan konflik pertanahan secara efektif dan berkelanjutan (Hijrianita et al., 2024).

Kemudian, wawancara lain terkait dengan peran peraturan perundang-undangan dalam proses penyelesaian sengketa tanah yang bersertifikat ganda di Kabupaten Mamuju Tengah, informan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mengungkapkan bahwa:

*“Peraturan perundang-undangan memang menjadi acuan utama dalam menyelesaikan sengketa tanah bersertifikat ganda. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan peraturan turunannya memberikan pedoman yang jelas terkait pengelolaan dan pendaftaran tanah. Namun, dalam praktek, masih*

banyak faktor yang menyebabkan timbulnya sertifikat ganda, salah satunya adalah tidak tercatatnya data secara lengkap oleh pihak terkait sebelumnya. Untuk mengatasi hal ini, kami di kantor pertanahan berupaya keras untuk melakukan penyelidikan dan pengecekan data sertifikat dengan menggunakan sistem informasi pertanahan. Kami juga bekerja sama dengan pihak kepolisian dan kejaksaan jika diperlukan untuk memverifikasi keabsahan dari kedua sertifikat yang dipermasalahkan. Kami sangat bergantung pada ketelitian dan akurasi data dalam peraturan yang ada untuk menyelesaikan sengketa ini.”

Berdasarkan wawancara tersebut menunjukkan peran peraturan perundang-undangan dalam proses penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda. Meskipun undang-undang dan peraturan yang ada sudah cukup jelas dan mendetail, dalam praktiknya, sering kali terjadi masalah terkait kelengkapan dan keakuratan data tanah, yang berujung pada munculnya sertifikat ganda. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun secara teoritis peraturan sudah ada untuk mengatur pendaftaran tanah, sistem pencatatan dan verifikasi yang kurang cermat di lapangan dapat menimbulkan konflik. Di sisi lain, peran teknologi dan sistem informasi pertanahan menjadi sangat penting untuk mendeteksi ketidaksesuaian data yang ada. Kerjasama antara pihak pertanahan dengan lembaga hukum seperti kepolisian dan kejaksaan menjadi kunci dalam memverifikasi keabsahan sertifikat yang bermasalah. Dengan kata lain, peraturan yang ada harus diiringi dengan penerapan teknologi yang akurat dan pengawasan yang lebih ketat untuk mengurangi potensi sengketa.

Kemudian, terkait dengan sejauhmana faktor hukum, seperti norma dan aturan yang berlaku, dapat mendukung penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda di Kabupaten Mamuju Tengah, salah seorang informan memberikan pandangan sebagai berikut:

*“Faktor hukum sangat penting dalam penyelesaian sengketa tanah, terutama dalam hal pengaturan norma hukum yang mengatur kepemilikan tanah dan penyelesaian sengketa. Di Kabupaten Mamuju Tengah, kami selalu mengacu pada prinsip hukum yang berlaku, seperti asas legalitas dalam UU Agraria yang mengharuskan setiap tanah yang memiliki status hukum yang jelas tercatat dalam registrasi yang sah. Namun, kami juga menghadapi kesulitan karena norma-norma adat atau kebiasaan yang seringkali tidak tercatat dalam dokumen resmi. Hal ini dapat menimbulkan konflik antara hukum formal dan adat yang kadang sulit diselesaikan. Selain itu, meskipun ada berbagai peraturan yang jelas, implementasinya sering terkendala oleh kurangnya sumber daya dan fasilitas untuk memverifikasi data di lapangan. Oleh karena itu, penting untuk melibatkan berbagai pihak dalam penanganan sengketa tanah ini, baik itu dari sisi hukum formal maupun pendekatan yang lebih kontekstual dengan adat setempat.”*

Berdasarkan hasil wawancara menunjukkan bahwa pentingnya peraturan hukum yang ada dalam mengatur kepemilikan dan sengketa tanah. Dia

menekankan bahwa peraturan yang ada, seperti UU Agraria, mengatur kepemilikan tanah secara formal, namun dalam praktiknya, sering terjadi benturan dengan norma adat yang tidak tercatat dalam dokumen resmi. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara hukum formal dan kebiasaan adat yang berlaku di masyarakat setempat. Keberadaan norma adat yang diakui masyarakat setempat, namun tidak tercatat dalam sistem hukum formal, dapat menambah kompleksitas penyelesaian sengketa tanah. Selain itu, meskipun peraturan formal jelas, tantangan terbesar datang dari kurangnya sumber daya dan fasilitas untuk memastikan keabsahan data lapangan. Oleh karena itu, pendekatan yang holistik diperlukan, yang tidak hanya mengandalkan hukum formal tetapi juga memperhatikan aspek-aspek sosial, budaya, dan sumber daya yang terbatas.

Dengan demikian, dari faktor hukum, efektivitas penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda di Kabupaten Mamuju Tengah dapat dicapai melalui beberapa langkah penting. Pertama, perlu adanya peningkatan akurasi dalam proses pengukuran dan verifikasi data tanah untuk mencegah terjadinya tumpang tindih sertifikat. Penguatan sistem informasi pertanahan yang berbasis teknologi dapat mempercepat identifikasi dan validasi data. Kedua, harmonisasi antara hukum formal dan norma adat yang berlaku di masyarakat juga sangat penting, agar penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan adil dan sesuai dengan nilai-nilai yang diterima masyarakat setempat. Selain itu, memperkuat kolaborasi antara lembaga pertanahan, pihak kepolisian, kejaksasaan, serta masyarakat dalam menyelesaikan sengketa tanah ini. Terakhir, peningkatan kapasitas sumber daya manusia dan sarana di kantor pertanahan agar proses penyelesaian sengketa lebih efisien dan efektif.

Dari segi kepastian hukum, sebuah tanggapan diberikan oleh informan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara bahwa:

*Secara umum, kami melihat bahwa kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda masih perlu ditingkatkan. Proses sertifikasi tanah di Mamuju Tengah sudah mulai lebih teratur dengan adanya pemetaan yang lebih jelas. Namun, masalah muncul ketika tanah tersebut telah memiliki sertifikat ganda. Kepastian hukum sangat bergantung pada keputusan pengadilan. Biasanya, dalam kasus seperti ini, aparat penegak hukum, terutama hakim, memiliki peran yang sangat besar untuk memutuskan mana yang sah. Proses ini memang membutuhkan waktu, dan terkadang ada ketidakpastian karena adanya pihak yang merasa dirugikan dan belum sepenuhnya memahami aturan yang berlaku.”*

Berdasarkan hasil wawancara bahwa faktor kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda masih menghadapi kendala. Meskipun proses sertifikasi tanah di Kabupaten Mamuju Tengah sudah lebih teratur, masalah muncul ketika terdapat sertifikat ganda. Kepastian hukum yang dimaksud dalam wawancara ini sangat bergantung pada keputusan pengadilan. Hal ini mengindikasikan bahwa meskipun terdapat prosedur sertifikasi yang sudah lebih baik, peran aparat penegak

hukum, terutama hakim, menjadi sangat krusial dalam memutuskan siapa yang berhak atas tanah tersebut. Terkadang terdapat ketidakpastian karena pihak yang merasa dirugikan dalam sengketa tanah mungkin belum memahami sepenuhnya aturan hukum yang berlaku. Ini mengarah pada pentingnya pemahaman hukum yang lebih baik di kalangan masyarakat, selain peran penegak hukum yang lebih tegas dalam memberikan keputusan yang adil dan transparan. Lebih lanjut, tentang tentang implementasi hukum dalam penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda di Kabupaten Mamuju, informan memberikan pandangan sebagai berikut:

*“Faktor kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda sangat bergantung pada koordinasi antara berbagai instansi, seperti kepolisian, kejaksasaan, dan tentunya kami di kantor pertanahan. Setiap sengketa tanah yang muncul memerlukan verifikasi yang mendalam, tidak hanya soal dokumen tetapi juga riwayat status tanah tersebut. Ketika masalah ini sudah masuk ke ranah hukum, kepastian hukum sangat diperlukan, namun sayangnya tidak semua kasus dapat diselesaikan dengan cepat karena adanya prosedur yang harus diikuti. Kadang ada ketidaksepakatan antara pihak yang satu dengan yang lain, dan itu bisa memperlama penyelesaiannya.”*

Berdasarkan hasil wawancara tersebut memberikan perspektif lebih luas terkait terkait implementasi hukum dalam penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda. Dia menekankan pentingnya koordinasi antara berbagai instansi, seperti kantor pertanahan, kepolisian, dan kejaksasaan. Hal ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah tidak hanya bergantung pada satu lembaga atau pihak saja, melainkan pada kerjasama antar lembaga untuk memastikan kepastian hukum. Meskipun prosedur di kantor pertanahan sudah lebih jelas, proses penyelesaian sengketa tanah yang melibatkan sertifikat ganda membutuhkan waktu yang lebih lama karena adanya verifikasi terhadap status tanah tersebut. Di sini, ada dua masalah utama yang muncul: (1) prosedur yang kompleks dan (2) ketidaksepakatan antara pihak yang terlibat dalam sengketa. Ketidaksepakatan ini berpotensi menyebabkan keterlambatan dalam proses hukum, yang mengarah pada ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak yang sedang menunggu penyelesaian sengketa. Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda memerlukan keterlibatan banyak pihak dan mekanisme yang jelas.

Selanjutnya, terkait dengan peran aparat penegak hukum dalam memberikan kepastian hukum dalam kasus sengketa tanah bersertifikat ganda. Informan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah memberikan pandangan bahwa:

*“Penyelesaian sengketa tanah yang bersertifikat ganda di Mamuju Tengah memang seringkali melibatkan aparat penegak hukum. Di sisi kami, sebagai pihak yang mengeluarkan sertifikat tanah, kami sudah memastikan bahwa tanah yang kami terbitkan sertifikatnya telah melalui prosedur yang benar. Namun, bila terjadi sertifikat ganda, pihak yang dirugikan seringkali membawa masalah ini ke*

*polisi dan pengadilan. Peran polisi sangat penting dalam menjaga ketertiban, sementara hakim yang memutuskan dengan mempertimbangkan bukti-bukti dan ketentuan hukum yang ada. Sayangnya, di lapangan terkadang ada tumpang tindih data yang membuat proses hukum tidak selalu berjalan lancar. Hal ini mengakibatkan beberapa kasus mengalami penundaan, yang berakibat pada kurangnya kepastian hukum bagi masyarakat."*

Peran penting aparat penegak hukum dalam menangani sengketa tanah bersertifikat ganda. Di satu sisi, kantor pertanahan sudah memastikan bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan melalui prosedur yang benar. Namun, ketika muncul sertifikat ganda, masalahnya berpindah ke ranah hukum, yang melibatkan polisi dan pengadilan. Kemudian juga menekankan bahwa polisi bertanggung jawab untuk menjaga ketertiban, sementara hakim akan memutuskan sengketa tersebut berdasarkan bukti dan ketentuan hukum. Proses penyelesaian sengketa ini seringkali terhambat oleh tumpang tindih data yang ada. Ketidaksesuaian data atau pencatatan yang tidak akurat dapat menyebabkan keterlambatan dalam penyelesaian sengketa, yang pada akhirnya mengurangi kepastian hukum bagi masyarakat. Hal ini mengindikasikan bahwa selain masalah prosedural, masalah data yang tidak valid atau tumpang tindih juga menjadi hambatan besar dalam menciptakan kepastian hukum yang dibutuhkan oleh masyarakat. Meskipun prosedur di kantor pertanahan sudah dilakukan dengan baik, masalah tumpang tindih data dan ketidaksesuaian catatan menjadi penghambat utama dalam penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda. Kepastian hukum akan tercapai apabila data dan informasi yang digunakan dalam proses penyelesaian sengketa bersifat akurat dan tidak ada kekeliruan administratif. Untuk itu, penting bagi semua lembaga terkait untuk memperbaiki sistem pencatatan dan verifikasi data agar sengketa tanah dapat diselesaikan dengan lebih cepat dan pasti.

Dengan demikian, dari faktor kepastian hukum, efektivitas penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda di Kabupaten Mamuju Tengah dapat ditingkatkan melalui beberapa langkah penting. Pertama, perlu adanya koordinasi yang lebih baik antara instansi terkait, seperti kantor pertanahan, kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan, guna memastikan proses hukum berjalan lancar dan transparan. Kedua, perbaikan dalam sistem administrasi dan pencatatan data tanah untuk menghindari tumpang tindih data yang dapat memperlambat penyelesaian sengketa. Ketiga, sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat mengenai prosedur sertifikasi tanah dan hak-hak hukum mereka dan juga penegakan hukum yang konsisten dan berkeadilan, khususnya dalam pengambilan keputusan pengadilan sebagai kunci untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

### 3) Faktor Sarana Prasarana

Faktor sarana prasarana adalah berbagai fasilitas fisik dan teknis yang mendukung pelaksanaan suatu sistem

atau kegiatan, termasuk dalam konteks penegakan hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah. Ini bisa berupa bangunan, teknologi, kendaraan, alat komunikasi, serta peralatan lain yang dibutuhkan untuk mendukung kelancaran operasional. Wawancara dilakukan kepada salah seorang informan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara mengungkapkan bahwa: "*Di Kantor Pertanahan kami, kami memang sudah memiliki sistem teknologi untuk verifikasi data tanah, namun masih terbatas dalam hal kapasitas dan akses. Peralatan seperti komputer, perangkat lunak untuk memverifikasi sertifikat ganda, serta konektivitas jaringan yang tidak selalu stabil terkadang menjadi penghambat. Selain itu, fasilitas fisik seperti ruang pertemuan atau ruang mediasi yang tidak memadai juga turut mempengaruhi efektivitas proses penyelesaian sengketa ini. Kami terus berupaya untuk meningkatkan sarana prasarana ini agar proses penyelesaian sengketa tanah bisa lebih cepat dan efisien.*"

Berdasarkan wawancara bahwa efektivitas penyelesaian sengketa tanah yang bersertifikat ganda di daerah ini sangat dipengaruhi oleh keterbatasan sarana dan prasarana yang tersedia. Meskipun kantor sudah memiliki sistem teknologi yang mendukung verifikasi data tanah, terbatasnya kapasitas perangkat dan ketidakstabilan jaringan seringkali menghambat kelancaran proses penyelesaian sengketa. Fasilitas fisik, seperti ruang pertemuan atau ruang mediasi yang kurang memadai, juga menjadi faktor penghambat. Kendala-kendala ini memperlambat proses penyelesaian sengketa tanah yang bersertifikat ganda, sehingga memerlukan perhatian lebih untuk meningkatkan sarana dan prasarana guna meningkatkan efektivitas operasional kantor pertanahan. Dalam hal ini, penguatan infrastruktur teknologi dan fasilitas fisik akan berperan penting dalam mempercepat proses penyelesaian sengketa yang ada.

Lebih lanjut, hasil wawancara dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah terkait sarana prasarana yang ada mengungkapkan sebagai berikut:

*"Secara umum, sarana prasarana yang ada saat ini memang belum sepenuhnya mendukung kelancaran penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda. Meskipun kami memiliki akses ke database tanah dan perangkat teknologi yang dapat membantu kami memverifikasi status sertifikat, kami masih menghadapi masalah dengan keterbatasan alat komunikasi dan kendaraan untuk melakukan verifikasi lapangan. Selain itu, ruang kantor yang terbatas juga menghambat komunikasi yang efektif antara pihak yang bersengketa dengan kami. Meski demikian, kami terus berkoordinasi dengan instansi terkait untuk memperbaiki fasilitas dan meningkatkan kualitas pelayanan agar sengketa tanah dapat diselesaikan dengan lebih baik."*

Berdasarkan wawancara diatas menunjukkan bahwa meskipun sarana dan prasarana yang ada cukup mendukung proses penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda, masih terdapat kekurangan yang

mempengaruhi efektivitasnya. Alat komunikasi dan kendaraan yang terbatas menjadi hambatan dalam melakukan verifikasi lapangan, yang seharusnya bisa mempercepat penyelesaian sengketa. Selain itu, ruang kantor yang terbatas menghambat komunikasi yang lebih efektif antara pihak-pihak yang terlibat. Walaupun demikian, Kantor Pertanahan terus berupaya untuk memperbaiki dan meningkatkan fasilitas yang ada, serta berkoordinasi dengan instansi terkait untuk menyelesaikan kendala-kendala ini. Hal ini menunjukkan adanya komitmen untuk meningkatkan kualitas pelayanan, namun memerlukan dukungan dan peningkatan sarana prasarana agar proses penyelesaian sengketa tanah dapat berlangsung lebih efisien dan cepat.

Dengan demikian bahwa efektivitas penyelesaian sengketa tanah yang bersertifikat ganda di Kabupaten Mamuju Tengah dipengaruhi oleh faktor sarana dan prasarana yang ada. Meskipun kantor pertanahan memiliki beberapa fasilitas seperti sistem teknologi untuk verifikasi data tanah, keterbatasan sarana seperti peralatan, alat komunikasi, kendaraan, dan fasilitas fisik lainnya masih menjadi hambatan utama dalam kelancaran proses penyelesaian sengketa. Untuk mengatasi hal ini, peningkatan sarana dan prasarana sangat diperlukan, seperti memperbaiki kapasitas teknologi, meningkatkan akses internet yang lebih stabil, menyediakan ruang pertemuan yang memadai untuk mediasi, serta memperkuat infrastruktur lapangan dengan kendaraan yang lebih efektif. Dengan adanya perbaikan dan pembaruan diharapkan proses penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda di Kabupaten Mamuju Tengah dapat berlangsung lebih efisien dan cepat, sehingga sengketa tanah dapat diselesaikan dengan lebih baik dan tanpa hambatan.

#### 4) Faktor Masyarakat

Faktor masyarakat merujuk pada peran serta, kesadaran, serta sikap dan perilaku masyarakat dalam mendukung atau menghambat proses penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda. Dalam konteks Kabupaten Mamuju Tengah, keterlibatan masyarakat menjadi elemen penting dalam menentukan sejauh mana proses penyelesaian dapat berlangsung dengan lancar, objektif, dan sesuai dengan prosedur hukum.

Wawancara dengan salah seorang informan dari masyarakat yang pernah terlibat dalam proses penyelesaian sengketa tanah (inisial "M") menyampaikan bahwa:

*"Sebagian masyarakat di sini masih kurang paham mengenai prosedur hukum penyelesaian sengketa tanah. Banyak yang datang ke kantor pertanahan dengan membawa dokumen tidak lengkap atau bahkan tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah. Selain itu, adanya rasa tidak percaya terhadap proses yang berlangsung juga membuat sebagian masyarakat lebih memilih menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan, meskipun tidak jarang itu justru memperpanjang konflik."*

Hal ini menunjukkan bahwa kurangnya literasi hukum dan keterbatasan pemahaman masyarakat mengenai proses administratif menjadi salah satu tantangan besar. Ketiadaan bukti atau dokumen legal yang memadai membuat proses verifikasi menjadi lebih rumit dan memakan waktu. Selain itu,

ketidakpercayaan terhadap institusi dan prosedur formal menjadi penghalang lain yang berdampak terhadap efektivitas penyelesaian sengketa. Selanjutnya, wawancara dengan tokoh masyarakat setempat (inisial "SU") menambahkan:

*"Perlu ada pendekatan yang lebih aktif dari kantor pertanahan untuk melakukan sosialisasi atau edukasi kepada warga. Kadang-kadang masyarakat hanya tahu bahwa mereka punya tanah warisan, tapi tidak tahu bagaimana proses pendaftarannya. Ini yang sering menimbulkan tumpang tindih klaim dan akhirnya menjadi sengketa."*

Pernyataan ini memperkuat bahwa salah satu kunci efektivitas penyelesaian sengketa adalah keterlibatan aktif masyarakat yang dibarengi dengan pemahaman hukum yang cukup. Kurangnya edukasi dan minimnya penyuluhan tentang pentingnya legalitas kepemilikan tanah menjadi akar dari banyaknya kasus sengketa bersertifikat ganda. Efektivitas penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda tidak hanya bergantung pada sarana prasarana dan kapasitas internal kantor pertanahan, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh kesiapan, pemahaman, dan partisipasi aktif masyarakat. Diperlukan strategi edukasi dan pendekatan persuasif yang berkelanjutan untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat serta mendorong mereka mengikuti prosedur yang benar. Upaya ini dapat berupa sosialisasi berkala, pelayanan terpadu jemput bola, hingga pembentukan forum komunikasi warga terkait pertanahan, agar ke depan penyelesaian sengketa tanah dapat berjalan lebih efektif dan harmonis.

## 4. KESIMPULAN DAN SARAN

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah telah menjalankan tanggung jawabnya dalam proses verifikasi kepemilikan, penerbitan sertifikat, dan penyelesaian sengketa tanah. Namun, pelaksanaan tugas-tugas tersebut masih menghadapi berbagai kendala yang signifikan, antara lain kurangnya akurasi data, lemahnya koordinasi antarinstansi, serta keterbatasan dalam pencatatan dan pembaruan data kepemilikan tanah. Salah satu konsekuensi nyata dari kelemahan ini adalah munculnya sertifikat ganda, yang menunjukkan bahwa proses penerbitan sertifikat belum dilaksanakan secara efektif. Ketidakefektifan ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum, tetapi juga berpotensi memicu konflik pertanahan di kemudian hari. Oleh karena itu, peningkatan sistem pengawasan dan validasi data sangat mendesak untuk menjamin akurasi, keabsahan, dan perlindungan hukum atas hak atas tanah Masyarakat. Terjadinya sertifikat ganda disebabkan oleh kerumitan birokrasi, kurangnya koordinasi antar lembaga, serta keterbatasan sumber daya manusia dan teknologi. Konflik batas tanah sering kali dipicu oleh dokumen yang tidak lengkap, data yang tidak sinkron, dan pengaruh mafia tanah yang memanfaatkan celah dalam sistem pertanahan. Penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda di Kabupaten Mamuju Tengah masih belum optimal akibat kurangnya kapasitas teknologi, lemahnya koordinasi, dan hambatan dalam harmonisasi hukum formal dengan norma adat. Meskipun pendekatan berbasis budaya lokal, seperti musyawarah adat, telah membantu, efektivitasnya sangat bergantung pada kepekaan dan keterampilan aparat serta kualitas sarana dan prasarana yang tersedia.

## 5. DAFTAR PUSTAKA

- Aksar, A., Dinata, U., Shaleh, A. I., Az-zahra, F., Ambarwati, A. A., & Putri, M. S. (2023). Rekonstruksi Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:268861028>
- Alfons, A., & Mujiburohman, D. A. (2021). Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi. *Jurnal Ilmu Hukum*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:239629193>
- Aloysius R. Entah. (2016). Indonesia: Negara Hukum yang Berdasarkan Pancasila. *Seminar Nasional Hukum Universitas Negeri Semarang*, 2(1), 536.
- Azheri, B. (2011). Corporate Social Responsibility Dari Voluntary menjadi Mandatory. In Raja Grafindo Pers. Jakarta.
- Binter, A., Hermawan, D., & Yulianti, D. (2019). Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kecamatan Bangun Rejo Kabupaten Lampung Tengah. *Administrativa: Jurnal Birokrasi, Kebijakan Dan Pelayanan Publik*.
- Bisri, I. (2005). Sistem Hukum Indonesia, Prinsip-prinsip dan Implementasi Hukum Indonesia. Grafindo Persada.
- Chomzah, A. A. (2002). Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan. Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Chomzah, A. A. (2007). Sertifikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka Publisher.
- Dzaki, R. A. (2022). Legal Certainty of Measurement and Mapping of Land Basic Maps. *Jurnal Hukum*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:251657457>
- Eman, A. B. C. (2013). Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:142866884>
- Hadi Arnowo, W. (2019). Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia. Prenamedia Group.
- Halim, A. R. (2015). Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab.
- Harsono, B. (2007). Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional (p. 43). Universitas Trisakti, Jakarta.
- Hidayat, R. A. (2016). Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:185884968>
- Hijrianita, A., Runggu, Y., Sianturi, T. C., & Madika, M. A. (2024). Dinamika Hukum Agraria Di Indonesia Tantangan Dan Solusi Dalam Penyelesaian Konflik Pertanahan Yang Bersertifikat. *Jurnal Dunia Ilmu Hukum* (JURDIKUM). <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:272197852>
- Hirwansyah. (2021). Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda. *Jurnal Hukum Sasana*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:236369217>
- Japar, M., Riyanto, S., Fahruddin, M., & Hermanto. (2024). Analisis Kesiapan Masyarakat Dalam Pelaksanaan Program Sertifikasi Tanah Secara Elektronik: Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum. *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:272456380>
- Kholis, N., & Soesilo, G. B. (2023). Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Milik atas Tanah Terhadap Kepemilikan Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo. Eksaminasi: *Jurnal Hukum*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:272300305>
- Limbong, B. (2012). Konflik Pertanahan. Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Masri, E., & Hirwansyah. (2023). Kebijakan Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum. Krtha Bhayangkara.
- Mastur, M., & Soleh, M. (2022). Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Semarang. *QISTIE*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:251485818>
- Maulana, H., Nugraha, N., Arinda, R., Fikri, M., & Wahansisa, R. (2024). Urgensi Sertifikat Elektronik dengan Pemantauan Berbasis AI untuk Efisiensi Pendaftaran Tanah dan Mitigasi Mafia Tanah di Indonesia. *Journal Customary Law*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:273934064>
- Mukmin, A., & Pranata, A. (2020). Peran Kantor Pertanahan Kota Samarinda Dalam Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:234666311>
- Mulyadi, L. (2007). Putusan Hakim dalam Hukum Acara Pidana. PT. Citra Aditya.
- Nasir, S. M. (2024). Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sertifikat Tanah Ganda Di Kabupaten Gorontalo. *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:274386389>
- Parlindungan, A. P. (1998). Pendaftaran Tanah di Indonesia. Mandar Maju, Bandung.
- Philipus, H. M. (1987). Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penangananya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara). Bina Ilmu, Surabaya.
- Prasetya, F. I., & Mahfud, M. A. (2023). Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum*. Diakses.
- Santoso, U. (2012). Hukum Agraria Kajian Komprehensif (Ke-6). Prenadamedia Group, Jakarta.
- Soekanto, S. (2007). Pokok-Pokok Sosiologi Hukum, Raja Grafindo Persada.
- Sundari, L. (2015). Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (Studi Atas Pasal 37 Ayat (1) PP NO. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
- Tehupeiry, A. (2012). Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Raih Asa Sukses (p. 14). Raja Grafindo Persada Jakarta.
- Tsekhudin, A., & Ma'ruf, U. (2018). The Implementation of The Land Right Transfer Registration According to Letter Citation in Jatibogor Village, Suradadi - Tegal. *Jurnal Akta*.