

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah memiliki peran yang krusial bagi individu di dalam masyarakat, dikarenakan tanah mempunyai nilai ekonomis yang dapat menjadi sumber pendukung untuk kehidupan manusia di masa depan (Pusparini, 2021). Tanah dikuasai oleh negara merupakan penjelasan dari Undang Undang Pokok Agraria (UUOPA), bukan berati dimiliki tetapi merupakan pemeberian kewenangan kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan, untuk tingkat yang tertinggi, mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan pemeliharaannya, mengatur dan menentukan hubungan hubungan antara orang orang dan perbuatan perbuatan hukum mengenai bumi dan air (Pranoto, 2020).

Sehubungan dengan hak hak atas tanah, oleh karena itu diperlukan pendaftaran tanah sebagai bagian dari upaya memastikan kepastian hukum bagi pemiliknya. Namun, realitanya masih sering terjadi konflik akibat tumpang tindih atau duplikat dalam pendaftaran dan penerbitan sertifikat tanah. Duplikasi sertifikat tanah terjadi ketika satu bidang tanah memiliki lebih dari satu sertifikat yang dikeluarkan kepada pihak yang berbeda. Duplikat SHM tanah ini dapat menimbulkan sengketa hukum yang kompleks diantara para pihak yang memiliki tanah (Safdah, 2024).

Dilansir dari Kompasiana.com, Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional (ATR/BPN) bahwa salah satu penyebab banyak kasus duplikat sertifikat tanah di Indonesia yakni pada tata kelola administrasi pertanahan yang belum rapi khususnya pada tahun 1960 – 1987 dan tidak adanya peta bidang yang detail atau peta kadastral (Laksono, 2025). Selain itu, penyebab duplikat sertifikat tanah seperti pemalsuan dokumen yang terjadi diamna yang bersangkutan berniat jahat untuk menggandakan sertifikat tanah palsu untuk melakukan penipuan lainnya dan ketidaktaan terhadap peraturan perundang undangan dikarenakan yang bersangkuatn tidak memahami atau tidak tahu terkait masalah pertanahan (Safdah, 2024).

Sertifikat tanah duplikat atau ganda menimbulkan sejumlah dampak serius, di antaranya adalah ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah, munculnya konflik atau sengketa antara pemegang sertifikat, penurunan nilai ekonomi tanah karena dianggap bermasalah dan sulit dijual, hingga potensi kerugian finansial besar akibat penipuan atau pengambilalihan tanah secara tidak sah oleh pihak yang tidak bertanggung jawab (Mahadewi, 2024). Selain itu, keberadaan sertifikat ganda dapat memicu tindak pidana pemalsuan dokumen, menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan, serta memaksa pemilik sah untuk menempuh jalur hukum guna mempertahankan haknya (Dewantara, 2019).

Fenomena duplikat sertifikat tanah menunjukkan lemahnya sistem administrasi pertanahan dan celah hukum yang belum optimal dan membutuhkan

peran notaris, terutama dalam proses administrasi pertanahan seperti penggabungan sertifikat tanah. Notaris berperan memastikan keabsahan dokumen, membantu proses verifikasi status hukum tanah, dan menyiapkan dokumen yang dibutuhkan untuk pengajuan penggabungan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Menurut Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, menegaskan bahwa notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, termasuk dalam transaksi pertanahan. Dalam konteks ini, notaris berperan penting sebagai pengawal kepastian hukum terhadap objek hak milik atas tanah. (Pasal 1320 KUHPerdata) dan (KUHPerdata Pasal 1868) mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian dan kekuatan pembuktian akta otentik. Maka dari itu, keterlibatan notaris dalam proses transaksi pertanahan seharusnya menjadi garda terdepan dalam mencegah terjadinya duplikasi SHM tanah,

Dalam konteks hukum pembuktian, notaris memegang peranan kunci dalam memberikan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum. Namun hal ini hanya dapat terwujud apabila notaris menjalankan tugasnya secara profesional dan penuh kehati hatian. (Sudantra, 2023) menggaris bawahi pentingnya tanggung jawab materiil notaris dalam memastikan kebenaran isi dari akta yang dibuat, tidak hanya secara administratif, tetapi juga secara substansial. Selain itu, notaris juga berperan dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Dalam beberapa kasus, notaris diminta menjadi fasilitator mediasi antara pihak pihak yang terlibat dalam konflik akibat

duplikasi sertifikat. Dalam studi kasus di (BPN Pekanbaru (2023), keterlibatan notaris sebagai mediator berkontribusi positif dalam menyelesaikan konflik tanpa harus menempuh jalur litigasi. Ini menunjukkan bahwa peran notaris bukan hanya sebatas pencatat dokumen, melainkan juga agen penyelesaian konflik.

Beberapa penelitian terkait dengan peran notaris dalam duplikat sertifikat tanah seperti penelitian yang dilakukan oleh (Mubarok, 2025), ditemukan bahwa masih banyak notaris yang hanya melakukan pengecekan dokumen secara administratif tanpa investigasi lapangan atau koordinasi silang dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga sertifikat ganda tetap dapat terbit. Selain itu, penelitian yang dilakukan oleh (Trisnasari, 2019), bahwa notaris memiliki tanggung jawab perdata apabila terjadi penomoran ganda pada akta yang berbeda. Hal ini diatur dalam Pasal 84 Undang Undang Jabatan Notaris (UUJN). Kesalahan penomoran dapat merugikan para pihak, terutama jika akta digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Notaris wajib menarik salinan akta yang bermasalah, dan seluruh biaya koreksi ditanggung oleh notaris. Meskipun demikian, akta tetap dianggap sah selama memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata.

Berdasarkan latar belakang diatas, sangat penting dilakukan penelitian yang mendalam mengenai peran notaris dalam menanggulangi persoalan duplikasi SHM tanah di Indonesia. Penelitian ini akan menganalisis aspek preventif, verifikatif, hingga inovatif yang dapat dilakukan notaris berdasarkan peraturan

perundang undangan, praktik lapangan, serta peluang teknologi. Dengan demikian, penulis terdorong untuk melakukan penelitian yang berjudul “**Analisis Peran Notaris dalam Menanggulangi Persoalan Duplikasi Sertifikat Tanah di Indonesia.**”

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, rumusan masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana peranan perundang-undangan mengatur mengenai peran dan tanggung jawab notaris dalam membuat akta yang berkaitan serangan kepemilikan tanah, khususnya dalam mencegah duplikasi sertifikat?
2. Faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya duplikasi sertifikat tanah di Indonesia?
3. Bagaimana langkah preventif dan korektif yang dilakukan oleh notaris dalam menanggulangi persoalan duplikasi sertifikat tanah secara hukum dan prosedural?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis peranan perundang-undangan yang berlaku dalam mengatur peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan potensi duplikasi sertifikat.
2. Untuk mengidentifikasi berbagai faktor yang menyebabkan terjadinya duplikasi sertifikat tanah, baik dari sisi hukum, administrasi pertanahan, maupun praktik kenotariatan.