



TESIS

**KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
YANG TUMPANG TINDIH (ANALISIS TERHADAP
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR : 138/K/TUN/2010)**

***LEGAL CERTAINLY LAND RIGHTS CERTIFICATES OVERLAPPING
(ANALYSIS OF THE SUPREME COURT DECISION
NUMBER : 138/K/TUN/2010)***

Disusun oleh:

ROSE LINDA ELVIRA, S.H.

NIM. 140720201022

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
2019**

TESIS

**KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG
TUMPANG TINDIH (ANALISIS TERHADAP
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR : 138/K/TUN/2010)**

***LEGAL CERTAINLY LAND RIGHTS CERTIFICATES OVERLAPPING
(ANALYSIS OF THE SUPREME COURT DECISION
NUMBER : 138/K/TUN/2010)***

Disusun oleh:

ROSE LINDA ELVIRA, S.H.

NIM. 140720201022

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
2019**

MOTTO

Kepercayaan berkaitan erat dengan kejujuran dan tanggung jawab yang tertunaikan. Seorang yang jujur akan lebih mudah mendapat peluang daripada orang yang tidak jujur. Seorang yang bertanggung jawab akan lebih mudah mendapatkan kesempatan daripada orang yang tidak bertanggungjawab.*



*Hari Laksana. *Berpikir dan Berkepribadian Positif Itu Ada Seninya*. (Yogyakarta : Araska, 2018)

PERSEMBAHAN

Saya persembahkan dengan cinta dan ketulusan hati sebuah karya ilmiah berupa tesis ini kepada :

1. Kedua orang tua saya tercinta Ayahanda Supari (Almarhum) dan Ibunda Sukartini (Almarhumah) yang telah membesarkan, merawat dan mendidik saya dengan setulus cinta dan kasih sayangnya serta mendukung saya hingga sampai pada titik saat ini saya berdiri;
2. Almamater Tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan.
3. Para pengajar penulis sejak Taman Kanak-kanak hingga Perguruan Tinggi yang penulis sayangi dan hormati.

TESIS

**KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG
TUMPANG TINDIH (ANALISIS TERHADAP
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR : 138/K/TUN/2010)**

***LEGAL CERTAINLY LAND RIGHTS CERTIFICATES OVERLAPPING
(ANALYSIS OF THE SUPREME COURT DECISION
NUMBER : 138/K/TUN/2010)***

Untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan dalam Program Studi Magister
Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Jember

ROSE LINDA ELVIRA, S.H.

NIM. 140720201022

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN**

Jember,

2019

PERSETUJUAN

TESIS INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.

NIP. 195701051986031002

Dosen Pembimbing Anggota,

Dr. Aries Harianto, S.H., M.H.

NIP. 196912301999031001

Mengetahui

Ketua

Program Studi Magister Kenotariatan

Pasacasarjana Fakultas Hukum Universitas Jember

Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.

NIP. 197210142005011002

PENGESAHAN

Tesis dengan judul:

**KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG
TUMPANG TINDIH (ANALISIS TERHADAP
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR : 138/K/TUN/2010)**

***LEGAL CERTAINLY LAND RIGHTS CERTIFICATES OVERLAPPING
(ANALYSIS OF THE SUPREME COURT DECISION
NUMBER : 138/K/TUN/2010)***

Oleh:

**ROSE LINDA ELVIRA, S.H.
NIM. 140720201022**

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

**Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.
NIP. 195701051986031002**

**Dr. Aries Harianto, S.H., M.H.
NIP. 196912301999031001**

Mengesahkan :

Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

**Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari :
Tanggal :
Bulan :
Tahun :

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

PANITIA PENGUJI :

Ketua,

Sekretaris,

Prof. Dr. H. M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN.
NIP. 196303081988021001

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.
NIP. 197210142005011002

.....

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.
NIP. 195701051986031002

.....

Dr. Aries Harianto, S.H., M.H.
NIP. 196912301999031001

.....

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ROSE LINDA ELVIRA, S.H.

NIM : 140720201022

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah berupa tesis dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG TUMPANG TINDIH (ANALISIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR : 138/K/TUN/2010)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 2019
yang menyatakan,

ROSE LINDA ELVIRA, S.H.

NIM : 140720201022

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat, petunjuk, dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat mengerjakan tesis ini dengan baik dan sesuai harapan. Shalawat serta salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad Saw, keluarga, dan para sahabat.

Tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan program studi magister kenotariatan untuk memperoleh gelar magister kenotariatan. Tesis ini tercipta berkat usaha, semangat, dan doa yang diwujudkan dalam suatu kajian, analisis, dan pemikiran dalam koridor disiplin ilmu hukum yang dipelajari penulis yang kemudian diimplementasikan dalam bentuk tulisan berwujud tesis berjudul **“KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG TUMPANG TINDIH (ANALISIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR : 138/K/TUN/2010)”**.

Penulis juga menyadari bahwa tesis ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, koreksi, dorongan, semangat, dan doa dari semua pihak, sehingga pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat Bapak / Ibu :

1. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing Utama tesis yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis;
2. Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III dan sekaligus Dosen Pembimbing Anggota tesis yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis;
3. Prof. Dr. H. M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN., selaku ketua penguji tesis penulis;
4. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan dan sekaligus sekretaris dosen penguji tesis penulis;
5. Dr. Moh. Ali, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan dan anggota dosen penguji tesis penulis;
6. Seluruh Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Jember atas bimbingan dan bantuannya selama penulis menuntut ilmu;

7. Ibunda Sukartini (Almarhumah) dan Ayahanda Soepari (Almarhum) yang senantiasa memberi limpahan curahan doa, kasih sayang dan pengorbanan yang tak terhingga dan tiada batasnya kepada penulis;
8. Kakakku Yuliana Ekasari, SE., beserta suami Taufik Bobsaid yang selalu memberikan semangat dan doanya;
9. Seluruh keluarga besar yang selalu memberikan semangat dan doa;
10. Saudaraku Aisa Tri Agustini, S.E., M.Sc., dan sahabat-sahabatku Evilia Triesna Anggraini, S.H., M.Kn., Priska Celina Betania, S.H., M.Kn, Andhita Sellasari, S.H., M.Kn., Utari Nindy Ken Pahlevi, S.H., dan Khoirun Nisa, S.H., atas kebersamaan dalam suka maupun duka;
11. Teman-temanku di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan 2014;
12. Serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian tesis ini.

Semoga semua doa, bimbingan, pengarahan, nasehat, bantuan, semangat, dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang lebih baik dari Allah SWT. Akhir kata, penulis berharap semoga dengan adanya tesis ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat serta berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Jember, 2019

Penulis,

RINGKASAN

**KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
YANG TUMPANG TINDIH (ANALISIS
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR : 138/K/TUN/2010)**

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. ini artinya, selama tidak dapat dibuktikan sebaiknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam pengadilan. Namun kepastian hak atas tanah ini dalam prakteknya terkadang tidak terjamin sebagaimana yang diharapkan, sehingga menimbulkan kekaburan norma. Permasalahan yang akan diteliti dalam tesis ini antara lain meneliti kepastian hukum terkait sertipikat hak atas tanah yang terbit ganda, selanjutnya akan meneliti mengenai upaya penyelesaian sengketa sertipikat hak atas tanah yang terbit ganda dan *ratio decidendi* Putusan Mahkamah Agung dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif (*Legal research*). Pendekatan masalah yang digunakan dalam penyusunan tesis ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*Conseptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan adalah sumber bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Kajian Pustaka dari tesis ini yaitu 1) Pendaftaran Tanah; 2) Hak Milik Atas Tanah; 3) Teori Kepastian Hukum; 4) Sertipikat; 5) Asas Umum Pemerintahan Umum yang Baik; 6) Teori Teori Tanggungjawab Hukum.

Kesimpulan dari tesis ini yaitu 1) Sertipikat hak atas tanah yang terbit ganda merupakan sertipikat cacat hukum, hal ini terjadi akibat adanya kesalahan administrasi. Dimana kesalahan administrasi disini berupa suatu bentuk sertipikat yang tidak sesuai dengan keadaan fisik yang ada ataupun dokumen-dokumen yang menjadi alas hak sertipikat tersebut tidak lengkap atau tidak sesuai. 2) Upaya penyelesaian sengketa terhadap sertipikat hak atas tanah yang terbit ganda yaitu: melalui peradilan dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan dilakukan pembatalan salah satu sertipikat yaitu sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, diatas tanah seluas 2.000 m² dahulu tertulis atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO, berdasarkan Surat Ukur Nomor. 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih karena jual beli terhadap STEFANUS SETIONO GUNAWAN yang didaftarkan pada tanggal 03 Nopember 2008. 3) *Ratio Decidendi* Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010 terhadap sertipikat hak atas tanah yang terbit ganda telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu: Bahwa terhadap permasalahan hukum tersebut Majelis Hakim memberikan ketentuan-ketentuan

berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 3 Huruf A Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menurut penulis, untuk Perkara ini, pada semua tingkat pengadilan, mulai dari putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, kemudian banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dan kasasi Mahkamah Agung Jakarta, Majelis Hakim menitikberatkan pada data Fisik dan data Yuridis atau asas pembuktian kepemilikan dari masing-masing pihak terhadap kedua sertipikat yang disengketakan tersebut. Sedangkan pemeriksaan dan pengadilan timbulnya sertipikat ganda dalam pelaksanaan sistem pendaftaran tanah itu sendiri dilakukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga dapat disimpulkan bahwa keputusan hakim terhadap sengketa tanah mengenai sertipikat ganda ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Saran 1) Pejabat Badan Pertanahan Nasional meneliti terlebih dahulu aspek fisik dan yuridis dari bidang tanah yang bersangkutan sehingga tidak akan terjadi kesalahan administrasi dan untuk menanggulangnya konflik di bidang pertanahan tersebut.

SUMMARY

LEGAL CERTAINTY LAND RIGHTS CERTIFICATES OVERLAPPING (ANALYSIS DECISIONS OF THE SUPREME COURT NUMBER : 138/K/TUN/2010)

Certificates is an evidence of right prevailing as a means of strong with the physical and data juridical that is contained inside, along data physical and data juridical is in accordance with that is in in a measuring and books land concerned. This means, for you should not provable, data physical and data juridical included in it should be accepted as the data right, both in in performing legal action daily and in court. But the certainty land rights sometimes does not guarantee this in practice as expected, leading to the vagueness. Problems are among others subjects in the thesis research certainty land rights law related certificates that rises double, next work dispute resolution on certificates effort land rights that rises double and ratio decidendi decisions of the supreme court with laws and regulations. Research methodology used in writing this type thesis research is normative legal (juridical research). The approach of a problem that is used in the preparation of this is the thesis approach perundang-undangan (statute approach), the approach of the concept of (conceptual approach) and approach the case of (case approach). A source of a law used is a source of primary law, secondary and tertiary. A literature study of this is the thesis 1) land registration; 2) property rights on the ground; 3) theory of legal certainty; 4) certificates; 5) the bases for common good public governance; 6) theories. legal responsibility.

Conclusions from this thesis certificates 1) land rights that rises double certificates law is defective, this is because of administrative errors. Where administrative errors here in a form of certificates not conforming to physical state that is a right or documents to the certificate incomplete or not in accordance. 2) to its efforts to resolve the dispute certificates land rights that rises double : through the judicial in this state administrative courts, To done one certificates of the certificates right belonging to number 1315/Jatiluhur, kecamatan Jatiasih, Bekasi, on the land area of 2.000m name before inscribed upon Artini Moerniati Regowo, based on the letter from measuring instrument number 88/1998 on 21 August 1998 who certificates published on the 10 december 1998, and now is turn because purchasing of Stephen Gunawan Setiono registered on the 03 November 2008, ratio decidendi decisions of the supreme court number : 138/K/TUN/2010 to certificates that rises double land rights are in accordance with laws and regulations the : That about problems by the assembly give regulations are based on 5 year jo 1960 act no government regulation number 24 years 1997 about land registration, the article 3 a letter

government regulation number 24 years 1997 and articles 1 32 verse government regulation number 24 year 1997. According to author, to this matter, court on all levels, from judicial decisions banding administrative, then appeal high court administrative Jakarta and supreme court kasasi Jakarta, the assembly emphasize physical and data on the juridical-has or possession of each side of the disputed the certificates. While inspection and court the certificates double in the system implementation land registration were conducted by in state administrative courts. So that it can be concluded that the judges decision to land dispute about double certificates are in compliance with laws and regulations. Advice 1) an official national land agency research first the physical aspects and juridical of parcels concerned so that it will not an error occurred administration and to reduce poverty conflict in the field of the land.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAANUCAPAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN SUMMARY	xiv
HALAMAN DAFTAR ISI	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
1.3.1 Tujuan Penelitian	10
1.3.2 Manfaat Penelitian	11
1.4 Originalitas Penelitian	12
1.5 Metode Penelitian	16
1.5.1 Tipe Penelitian	16
1.5.2 Pendekatan Masalah	17
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	19
1.5.4 Analisis Bahan Hukum	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	23
2.1 Pendaftaran Tanah	23
2.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah	23

2.1.2	Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	31
2.1.3	Tujuan Pendaftaran Tanah.....	33
2.2	Perlindungan Hukum	35
2.2.1	Pengertian Perlindungan Hukum.....	35
2.2.2	Teori Perlindungan Hukum	36
2.2.3	Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah	42
2.3	Hak Milik Atas Tanah	43
2.4	Teori Kepastian Hukum	44
2.5	Sertipikat.....	46
2.6	Asas Umum Pemerintahan yang Baik.....	49
2.7	Teori Tanggungjawab Hukum.....	51
BAB III KERANGKA KONSEPTUAL		53
BAB IV PEMBAHASAN		55
4.1	Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dengan Sertipikat Ganda.....	55
4.1.1	Faktor Penyebab Adanya Penerbitan Sertipikat Ganda...	62
4.2	Upaya Penyelesaian Sengketa Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda	70
4.3	Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2018	79
4.3.1	Kasus Posisi	80
4.3.2	Putusan	86
4.3.2.1	Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 18/G//2009?PTUN-BDG.....	86
4.3.2.2	Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010	88
BAB V PENUTUP		95
5.1	Kesimpulan	95
5.2	Saran	97
DAFTAR PUSTAKA.....		98

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia bertekad untuk melaksanakan pembangunan secara nasional. Pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah bersama-sama masyarakat dilandasi pada Pancasila dan Undang-Undang dasar 1945 tertuang dalam pasal 33 ayat 3 yakni:

“bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹

Oleh karena itu hasil-hasil dari pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir batin secara adil dan merata sebagaimana yang dicita-citakan. Untuk mencapai dicita-cita Negara tersebut diatas perlu ditegaskan visi yang merupakan tujuan yang ingin dicapai, yaitu terwujudnya masyarakat Indonesia yang damai, demokratis, berkeadilan, berdaya saing, maju dan sejahtera, dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang didukung oleh manusia Indonesia yang sehat, mandiri, beriman, bertakwa, berakhlak mulia, cinta tanah air, berkesadaran hukum dan lingkungan, menguasai ilmu pengetahuan teknologi, serta memiliki etos kerja yang tinggi dan berdisiplin.

Dalam bidang agraria perlu adanya suatu rencana mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. Rencana umum yang meliputi seluruh

¹Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, ps. 33 ayat (3).

wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana- rencana khusus dari tiap-tiap daerah. Dengan adanya rencana tersebut maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur sehingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.²

Dengan demikian tanah sebagai sumber utama bagi kehidupan manusia, yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa sebagai tumpuan kesejahteraan manusia itu sendiri, agar tanah digunakan sebesar-besar kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dengan memperhatikan kelestarian fungsi dan keseimbangan lingkungan hidup, pembangunan yang berkelanjutan, kepentingan ekonomi dan budaya masyarakat lokal, serta penataan ruang.

Lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang biasa disebut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta, dapat diketahui bahwa undang-undang ini merupakan unifikasi di bidang hukum pertanahan, maka terwujudlah suatu agraria nasional, yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat merupakan sifat dan kedudukan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria nasional yang baru, maka Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ini hanya memuat azas-azas serta soal-soal pokok masalah agraria.

² Muhammad Yusrizal, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jurnal De Lega Lata vol 2 januari-juni 2017), Hal 2.

Pelaksanaannya undang-undang terkait dan peraturan perundang-undangan lainnya, serta Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengisyaratkan bahwa tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat. Oleh karenanya terhadap adanya suatu rencana mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara.³

Negara menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang telah mewajibkan pendaftaran tanah di Indonesia. Ketentuan tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, untuk selanjutnya disebut PP Nomor 10 Tahun 1961, kemudian sesuai dengan perkembangannya Peraturan Pemerintah tersebut disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997, selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997, dalam peraturan ini banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran Tanah, serta ketentuan pelaksanaan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana dituangkan dalam Undang-undang

³ Winahyu Erwiningsih, *Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara atas Tanah Menurut UUD 1945* (Jurnal Hukum No. Edisi Khusus Vol. 16 Oktober 2009), Hal 120.

Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pasal 19, mencantumkan ketentuan- ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuatanah
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pasal 19 tersebut yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang Pertanahan, sekaligus juga merupakan dasar hukum

bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁴ Sebagaimana dituangkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pasal 23 ayat (1) tentang hak milik demikian halnya dengan setiap peralihan dan hapusnya pembebanan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pasal 19 dan pasal 38 ayat (1) tentang Hak Guna Bangunan termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan- ketentuan yang dimaksud pasal tersebut diatas.

Menindaklanjuti mengenai pendaftaran tanah yang tertuang didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria maka dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terdapat rincian pendaftaran Tanah, seperti yang tertuang dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, mengenai tujuan pendaftaran tanah, yakni :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hakatas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang PokokAgraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2003), hal. 474 – 476.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diuraikan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengandung dua ketentuan yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan Sertipikat Tanah. Memperoleh sertipikat, bukan sekadar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.⁵

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.⁶ Ini artinya, selama tidak

⁵*Ibid*, Boedi Harsono, hal.472.

⁶*Ibid*, Boedi Harsono, hal 483.

dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam pengadilan. Namun kepastian hak atas tanah ini dalam prakteknya terkadang tidak terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 19, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, akan tetapi pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada Pejabat lain.⁷ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) dibentuk melalui Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional, sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berkedudukan di bawah dan langsung bertanggung jawab kepada Presiden. Seiring dengan perkembangan di bidang pertanahan, peraturan tersebut mengalami berbagai perubahan, yang terakhir adalah Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI), selanjutnya disebut Perpres Nomor 10 Tahun 2006. Badan Pertanahan Nasional Mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah dibidang pertanahan secara nasional, regional, sektoral.

Penerbitan sertifikat, diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak

pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, Pamong Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa, bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertipikat yang cacat hukum.⁷

Pada beberapa daerah terdapat sejumlah kasus “sertipikat ganda”, yaitu sebidang tanah terdaftar dalam 2 (dua) buah sertipikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Akibat dari terbitnya sertipikat yang tumpang tindih tersebut menimbulkan sengketa perdata antar para pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui peradilan. Pada umumnya masalah sertipikat ganda ini baru diketahui apabila pemegang sertipikat hak atas tanah tersebut akan melakukan perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut.

Salah satu kasus sengketa pemilikan tanah dan menjadi obyek penelitian ini adalah kasus yang telah di putus dalam Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010) Peradilan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan terbitnya “sertipikat ganda”, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai Tergugat I dan Ir. Stefanus Setiono Gunawan sebagai Tergugat II melawan PT. Prestasi

⁷ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya.*, (Jakarta,Prestasi Pustaka, 2002), hal. 25.

Mahkota Utama sebagai Pengugat. Awal mula perkara ini ketika PT. Prestasi Mahkota Utama telah mendapatkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 460-150-05-1994 tanggal 22 Juli 1994 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Jatimekar, Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kabupaten daerah Tingkat II Bekasi seluas 100 ha (1.000.000 m²) dikedua desa Jatiluhur pada tahun 1997 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor. 1252/HGB/KWBPN/1997, tanggal 22 desember 1997 Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tersebut telah menyetujui pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 200.147 m² terletak di Desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kotamadya Dati II Bekasi, kemudian Kantor Pertanahan Kota Bekasi menerbitkan Sertipikat HGB Nomor 553/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, diatas tanah seluas 46.554 m² atas nama PT. Prestasi Mahkota Utama.

Bahwa yang menjadi persoalan adalah ketika di saat yang bersamaan Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat HGB tersebut dan juga telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi di atas tanah seluas 2.000 m² di lokasi yang sama, dimana dahulu tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo berdasarkan Surat Ukur Nomor 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang sudah beralih karena jual beli, menjadi atas nama Stefanus

Setiono Gunawan yang didaftarkan pada Tanggal 3 November 2008. Berdasarkan hal tersebut diatas maka PT. Prestasi Mahkota Utama merasa keberatan dan telah dirugikan atas terbitnya sertipikat Hak Milik dimaksud diatas tanah Hak Guna Bangunan, jelas bahwa tindakan tersebut merugikan kedua belah pihak yang penyebabnya bisa kelalaian BPN, kesewenang-wenangan oknum BPN atau ketidak cermatan dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Selain kasus Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010, terdapat kasus sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih yaitu Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 178/K/TUN/2016, dimana pengugat atas nama Ketut Arya Budi Giri melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dan Komang Suweta Negara sebagai tergugat, awal mula perkara ini penggugat mendapatkan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 879/Desa Gerokgak, Gambar Situasi tanggal 13-6-1992, No. 2817/1992, luas 42.000 M2, atas nama KETUT ARYA BUDI GIRI tersebut, dengan membeli dari pemiliknya semula yakni : NI NYOMAN SUDIARNING, dengan Akta Jual Beli 14/Gerokgak/1992 tertanggal 7 Mei 1992, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.879/Desa Gerokgak tersebut, dan Penggugat sejak saat itu sampai saat ini telah menguasai tanah nya, tanpa pernah ada halangan maupun keberatan dari pihak manapun juga, Penggugat membeli tanah Sertifikat Hak Milik No. 879/Desa Gerokgak, Gambar Situasi tanggal 13-6-1992, No.2817/1992, luas 42.000 M2, atas nama KETUT ARYA BUDI GIRI tersebut, dengan membeli dari

pemilik semula yakni : NI NYOMAN SUDIARNING, sudah dalam bentuk bersertifikat, dengan melalui prosedur yang benar sehingga oleh karena itu Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum. Namun sekitar awal bulan Desember 2014 Penggugat dikejutkan dengan satu kejadian adanya Penyerobotan terhadap tanah milik Penggugat tersebut oleh I KOMANG SUWETA NEGARA yang hendak menguasai dan menjual tanah milik Penggugat tersebut, dengan mengatakan tanah tersebut sebagai miliknya dengan bukti sertifikat hak milik, bahwa terhadap Sertifikat hak Milik No. 650/Desa Musi, Surat Ukur tanggal 12/09/2013, No.00265/MUSI/2013, luas 11.200 M2 atas nama I KOMANG SUWETA NEGARA tersebut, ternyata diterbitkan diatas Sertifikat Hak Milik No.879/Desa Gerokgak. Gambar Situasi tanggal 13-6-1992, No. 2817/1992, luas 42.000 M2 Atas nama KETUT ARYA BUDI GIRI, sehingga terjadi tumpang tindih, selain penerbitan objek sengketa oleh Tergugat tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik No.879/Desa Gerokgak milik Penggugat, ternyata penebitan objek sengketa juga melanggar ketentuan Pasal 76 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan secara singkat tersebut, maka peneliti tertarik untuk menelitinya dalam sebuah tesis dengan judul: **KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG**

TUMPANG TINDIH (Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010)

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian permasalahan yang terdapat pada latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dikaji adalah sebagai berikut :

1. Apakah sertipikat hak atas tanah yang terbit tumpang tindih dalam hal objek yang sama mengenai data fisik dan data yuridis tidak bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan asas-asas umum pemerintahan yang baik?
2. Apakah upaya penyelesaian sengketa terhadap penerbitan sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih oleh BPN ?
3. Apakah *ratio decidendi* Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Menganalisis kepastian hukum sertipikat hak atas tanah yang terbit tumpang tindih dalam hal objek yang sama berdasarkan Putusan MA Nomor 138/K/TUN/2010

2. Menganalisis bentuk upaya penyelesaian sengketa terkait terbitnya sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih.
3. Menganalisis *ratio decidendi* dari Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

1.3.2 Manfaat Penelitian

Penelitian mengenai kepastian hukum sertipikat ganda pada Hak atas tanah ini paling tidak memberikan manfaat baik secara teoritis maupun manfaat secara praktis.

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan bisa memberikan menghasilkan manfaat berupa sumbangan pemikiran berkaitan dengan kepastian hukum sertipikat ganda pada hak atas tanah.

b. Manfaat Praktis

- 1) Manfaat bagi peneliti adalah sebagai sumbangan pemikiranpenelitibagi pembuan undang-undang terkait dengan sertipikat ganda hak atas tanah.
- 2) Manfaat praktis bagi masyarakat adalah adanya gambaran seperti apa sertipikat ganda hak atas tanah.
- 3) Manfaat bagi pemerintah adalah sebagai bahan pertimbangan dalam perubahan regulasi dan kebijakan di bidang profesi kenotariatan.

1.4 Orisinalitas Penelitian

Berikut ini beberapa hasil penelitian tesis hukum terkait kepastian hukum sertipikat ganda pada hak atas tanah terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010 terdahulu, diantaranya :

1. Erpinka Aprini, menyebutkan dalam tesisnya yang berjudul :

“Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Kaitannya dengan Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”.

Mempunyai persamaan dengan tesis peneliti yaitu sama-sama membahas tentang terbitnya sertipikat ganda. Perbedaannya adalah pada tesis ini membahas mengenai mengenai kepastian hukum hak milik atas tanah yang terbit ganda dalam hal objek yang sama mengenai data fisik dan data yuridis yang dimiliki oleh warga negara, bentuk pertanggung jawaban hukum Badan Pertanahan Nasional terkait terbitnya sertipikat ganda dan konsep pengaturan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah agar Badan Pertanahan Nasional memiliki asas kecermatan dan kehati-hatian dan upaya penyelesaian sengketa terbitnya sertipikat hak atas tanah yang ganda.

2. Margaretha Dewi Kirana, menyebutkan dalam tesisnya yang berjudul :

“Sertipikat Ganda (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2005)”.

Mempunyai persamaan dengan tesis peneliti yaitu sama-sama membahas tentang sertipikat ganda. Perbedaannya adalah pada tesis ini membahas mengenai kepastian hukum hak milik atas tanah yang terbit ganda dalam hal objek yang sama mengenai data fisik dan data yuridis yang dimiliki oleh warga negara, bentuk pertanggung jawaban hukum Badan Pertanahan Nasional terkait terbitnya sertipikat ganda dan konsep pengaturan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah agar Badan Pertanahan Nasional memiliki asas kecermatan dan kehati-hatian dan upaya penyelesaian sengketa terbitnya sertipikat hak atas tanah yang ganda.

Judul Tesis	Peneliti	Rumusan Masalah	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Kaitannya dengan Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	Erpinka Aprini, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang Juni 2007	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam penyelesaian permasalahan pendaftaran tanah? 2. Bagaimana pendapat teoritis tentang jaminan kepastian kepemilikan sertipikat 	Yuridis Normatif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Belum adanya kesepakatan antara para hakim dalam hal penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga diterapkan atau tidaknya pasal ini dalam penyelesaian sengketa ada pada wewenang hakim yang mengadili perkara. 2. Pendapat teoritis tentang keberadaan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sampai sekarang masih terdapat perbedaan. Teoritis yang setuju menganggap keberadaan

		<p>terhadap hak atas tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?</p> <p>3. Bagaimana pendapat para praktisi hukum (Hakim, Pengacara, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Kantor Pertanahan) dan masyarakat mengenai keberadaan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai salah satu pemecahan dalam penyelesaian permasalahan di bidang pendaftaran tanah?</p>		<p>pasal ini merupakan penerapan dari hukum adat dan jaminna kepastian hukum bagi pemegang sertifikat, sedangkan teoritis yang tidak setuju menganggappenran dari hukum Belanda tidak sesuai dengan jiwa UUPA.</p> <p>3. Hakim dan pengacara tidak setuju dengan diterapkannya Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena dikhawatirkan menimbulkan suatu ketidakadilan. Sedangkan masyarakat pemilik sertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta Kepala Kantor Pertanahan setuju dengan diterapkannya Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi mereka yang telah mendaftarkan haknya sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.</p>
--	--	---	--	--

<p>Sertipikat Ganda (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 156/K/TUN 2005)</p>	<p>Margaretha Dewi Kirana, Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Depok, Juni 2012</p>	<p>1. Apakah yang menyebabkan timbulnya sertipikat ganda? 2. Bagaimana kedudukan hukum terhadap adanya 2 (dua) sertipikat ganda pada tanah yang sama? 3. Bagaimana penyelesaian sengketa yang dilakukan terhadap 2 (dua) sertipikat ganda pada tanah yang sama tersebut?</p>	<p>Yuridis Normatif</p>	<p>1. Demi efektifitas terhadap sertipikat tanah, BPN selaku instansi pemerintah yang menerbitkan sertipikat tanah dapat melakukan penelitian pada peta-peta bidang tanah pada seluruh wilayah Indonesia dan melakukan penertiban administrasi dengan sistem dan teknologi yang canggih sehingga dapat menghindari kemungkinan terjadinya sertipikat ganda. 2. Untuk menghindari kedudukan <i>status quo</i> terhadap sertipikat tanah Hak Milik Nomor 1361 tanggal 15 Oktober 1998 yang merugikan para pemilik dan pemegang hak, ada baiknya dilakukan gugatan ulang kepada Pengadilan Negeri (Peradilan Umum) setempat untuk pembatalan yang diikuti oleh BPN untuk pelaksanaan pembatalannya. Bagi pemegang hak atas tanah hendaknya selalu mengetahui apa yang terjadi dalam bidang pertanahan, sehingga pemegang kedudukan hak atas tanah dapat dilindungi apabila terjadi sengketa seperti sertipikat ganda. 3. Bagi pemegang hak atas</p>
--	--	--	-------------------------	--

				<p>tanah hendaknya mengajukan gugatan ulang melalui Badan Peradilan Umum yaitu Pengadilan Negeri Makassar sebagai Badan Peradilan yang berwenang menyelesaikan kasus ini, sehingga memudahkan dalam pembuktian terhadap sertifikat ganda Nomor 1361 tanggal 8 April 2004 yang kemudian ditindaklanjuti dengan pembatalan sertifikat ganda oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar.</p>
--	--	--	--	---

Berdasarkan uraian penelitian sebelumnya, baik judul, rumusan dari permasalahan maupun pembahasan yang akan diberikan adalah berbeda. Dengan demikian, penelitian ini adalah asli dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik.

1.5. Metodologi Penelitian

Metode merupakan cara kerja bagaimana menemukan hasil atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan, untuk memperoleh hasil yang konkrit. Menggunakan suatu metode dalam melakukan suatu penelitian hukum ciri khas dari ilmu pengetahuan untuk mendapatkan suatu kebenaran hukum. Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan

aturan hukum, prinsip-prinsip, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁸

1.5.1 Tipe Penelitian

Peneliti akan mempergunakan penelitian hukum normatif, yaitu mengenai penelitian hukum yang tujuannya meneliti mengenai penemuan asas hukum positif, perbandingan hukumnya, sejarah dari hukum, sistematika hukum dan sinkronisasi hukumnya.⁹ Dalam penelitian ini yang dipergunakan adalah penelitian hukum yang tujuannya tidak lain supaya meneliti terkait penemuan asas hukum positif dan sinkronisasi hukum secara vertikal.

1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan hukum normatif yang peneliti gunakan dalam penelitiannya karena hukum di sinidikonsepkan sebagai norma tertulis yang pembuat sekaligus pengundangnya pejabat negara yang diberi kewenangan akan hal tersebut. Penelitian hukum normatif jenis ini menurut Soerjono Soekanto sebagai pengonsep sekaligus pengidentifikasi hukum sebagai perundang-undangan, aturan, maupun pedoman dimana waktu dan tempat berlakunya tertentu akibat adanya kedaulatan akan kekuasaan.¹⁰

Untungnya hal tersebut di atas hanya diberlakukan pada kehidupan

⁸ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Persada Group, 2006), hlm 2

⁹ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta : UI Press, 1986), hlm. 51

¹⁰ *Ibid*, hlm.12

bermasyarakatnya dengan ketentuan peraturan yang tertulis saja dengan objek penelitian terkait yang sampai saat ini masih diterapkan.¹¹

Beraneka ragamnya pendekatan yang terdapat dalam penelitian ini, tentu saja membawa pengharapan akan banyaknya informasi yang nantinya didapatkan guna memecahkan permasalahan terkait dalam berbagai pandangan terkait isu yang ada. Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*).

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dilakukan dengan meneliti semua perundang-undangan bahkan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani pada saat ini.¹² Pendekatan perundang-undangan ini tentu saja memberikan peluang kepada peneliti supaya menelaah secara sungguh-sungguh akan ada tidaknya ketetapan dan keserasian antara UU yang satu dengan UU lainnya atau antara UU dengan UUD. Hasil dari kegiatan penelitian tersebut merupakan suatu pendapat yang nantinya dipergunakan sebagai solusi guna menjawab permasalahan yang sedang berlangsung.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

¹¹*Ibid*, hlm.14

¹²*Ibid*. hlm. 93

Pemahaman akan pendekatan ini yaitu mengacu nantinya pada gagasan-gagasan yang menciptakan definisi, kerangka maupun asas hukum yang serasi dengan hambatan yang dialami nantinya. Tanpa terkecuali sebagai jalan keluar mengenai permasalahan yang di kemudian hari akan muncul selama peneliti membuat pendapat hukum yang serasi, selain juga sebagai harapan peneliti dalam menyelesaikan kasusnya. Pendekatan ini tidak begitu saja lahir dari beberapa pendapat, ajaran maupun aliran yang ilmu hukum.¹³

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Metode ini digunakan pada kasus yang memerlukan pendekatan pemahaman oleh peneliti seperti misalnya *ratio decidendi*, yaitu mengenai dasar-dasar hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusan yang diberikannya. Goodheart berpendapat mengenai *ratio decidendi* yang dapat ditemukan hanya dengan memperhatikan fakta materiilnya saja. Kenyataan tersebut dapat berupa orang, tempat, waktu dan bahkan segala sesuatu yang menyertainya asalkan tidak membuktikan hal yang sebaliknya.¹⁴ Akibat dibutuhkanya memperhatikan kenyataan materiil dikarenakan hakim maupun pihak-pihak terkait akan mencari aturan hukum yang tepat untuk kemudian dapat diterapkan kepada fakta materiil tersebut.

¹³*Ibid.* hlm. 95

¹⁴Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta : Prenada Media Group, 2008), hlm:

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang hendak dikumpulkan adalah sumber hukum sekunder dari hukum positif meliputi bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Sumber bahan hukum diperoleh dari:

Bahan Hukum Primer

Berikut ini akan diberikan beberapa sumber bahan hukumnya yang memiliki sifat berlaku terikat, diantaranya:

- a) UUD1945.
- b) KUH Perdata
- c) UUPA.
- d) PP Tahun 1961 Nomor 10 Tahun perihal Pendaftaran Tanah.
- e) PP Tahun 1997 Nomor 24 Tahun mengenai Pendaftaran Tanah
- f) Permen Agraria Tahun 1997 Nomor 3 perihal ketentuan pelaksanaan PP Tahun 1997 Nomor 24.
- g) PP Tahun 1998 Nomor 37 yang mengatur Peraturan Jabatan PPAT.
- h) Permen Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 perihal Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

b. Bahan Hukum Sekunder

Jenis bahan hukum ini tidak mengikat atau dengan kata lain hanya sebagai penjelas dari bahan hukum primernya saja. Perolehan bahan-bahannya

mudah dapatkan melalui penelitian misalnya, isi dari seminar, literatur para pakar yang ahli dalam bidang hukum ataupun bahkan hasil dari aktivitas yang tentu keterkaitannya dalam kepastian hukumsertipikatganda pada hak milik atas tanah tersebut.

c. Bahan Non Hukum

Kegiatan yang dapat menghasilkan data perlu dilakukan juga supaya nantinya hasil tersebut dapat digunakan sebagai penunjang data sekunder yang terkait. Sesuai dengan namanya, bahan hukum yang bukan hukum dapat berasal dari mana saja, seperti kamus hukum dan ensilkopedia juga turut digunakan sebagai pelengkap.

1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Mekanisme dari serangkaian kegiatan menganalisis bahan hukum termasuk kegiatan untuk memperoleh solusi dalam memecahkan persoalan hukum yang muncul akibat dari kenyataan-kenyataan hukum, yang mana proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahapan, yakni:¹⁵

- 1) Pengidentifikasian fakta hukum serta mengeliminasi beberapa perihal yang sama sekali tidak ada kaitannya dengan proses menetapkan permasalahan hukum yang ingin diselesaikan nantinya;

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Persada Group, 2006), hlm 213

- 2) Proses mengumpulkan semua informasi dari bahan yang telah didapatkan, baik berupa bahan hukum maupun bahan bukan hukum yang dirasa memiliki keterkaitan;
- 3) Menelaah permasalahan hukum yang diberikan berdasarkan semua data-data hukum yang sudah berhasil dihimpun;
- 4) Membuat suatu pernyataan singkat untuk kemudian dimasukkan ke dalam bentuk pendapat guna menyelesaikan permasalahan hukum yang ada.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pendaftaran Tanah

2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastere* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *Record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *Capitastrum* yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Tarrens*). Dalam pengertian yang tegas *Cadastre* atau *record* (rekaman dari pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).¹⁶ Di dalam Undang-undang Pokok Agraria, pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pasal 19 ayat (2) yaitu rangkaian kegiatan yang meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuantanah.
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

¹⁶ A. P. Parkindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1990), hal 18-19

Kegiatan yang berupa pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah akan menghasilkan pula peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukur. Dalam peta pendaftaran tanah dan surat ukur akan diperoleh keterangan tentang letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.¹⁷

Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjukkan pada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermula pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kata-kata “terus-menerus” menunjukkan kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

“Teratur” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan

¹⁷ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, *Op.Cit.*, Ps. 1 angka 1.

tanda bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Data yang dihimpun, pada dasarnya meliputi dua bidang yaitu :

1. Data fisik mengenai tanahnya, yakni lokasi, batas-batas, luas bangunan, dan tanaman yang ada di atasnya.
2. Data yuridis mengenai haknya, yakni obyek hak, subyek hak, ada atau tidaknya pihaklain.

Pengertian wilayah adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang bisa meliputi seluruh Negara, bisa juga desa atau kelurahan seperti yang ditetapkan dalam PP Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kata-kata tanah-tanah tertentu menunjukkan kepada obyek pendaftaran tanah, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk. Dalam PP Nomor 10 Tahun 1961, yang semula ditunjuk untuk didaftar adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan. Tetapi kemudian diperluas mengenai juga Hak Pakai yang diberikan oleh Negara, hak Pengelolaan, Wakaf, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah pengumpulan datanya, pengolahan, penyimpanan dan kemudian penyajiannya. Bentuk penyimpanannya bisa berupa tulisan, gambar/peta dan angka-angka di atas kertas, *microfilm* atau dengan menggunakan bantuan komputer. Kegiatan-kegiatan tersebut meliputi baik data pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian. Dalam pengertian penyajian termasuk penerbitan dokumen informasi kepada

pihak yang memintanya, berdasarkan data yang dihimpun. Berdasarkan data yang dihimpun diterbitkan surat tanda bukti haknya. Tetapi kenyataannya, dalam pengumpulan sampai penyajian data yuridis, bukan tanahnya yang didaftar, melainkan hak atas tanah yang menentukan status hukumnya serta hak-hak lain yang membebani hak-hak yang bersangkutan. Bahkan dalam pendaftaran tanah yang menggunakan apa yang disebut “sistem pendaftaran akta” atau “*registration of deeds*”, bukan haknya yang didaftar, melainkan akta yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian.

Sebutan pendaftaran tanah atau *land registration*, memiliki obyek utama pendaftaran atau satu-satunya obyek pendaftaran yaitu tanah. Mengenai pengumpulan data sampai penyajian data fisik, tanahlah yang menjadi obyek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan dalam daftar tanah. Pendaftaran tanah yang pernah berlaku di Indonesia dilaksanakan dalam dua periode, yaitu :

- 1) Sebelum berlakunya UUPA

Indonesia memiliki berbagai perangkat hukum Agraria secara bersamaan, yang bersumber pada hukum adat, yang memiliki konsep *komunalistik religious* yang merupakan hukum tidak tertulis, bersumber pada hukum perdata barat, *individualistic-liberal* yang merupakan hukum tertulis yang pokok-pokok ketentuannya terdapat dalam buku II Kitab Undang-undang Hukum

Perdata, dan yang berasal dari berbagai bekas Pemerintah Swapraja, yang umumnya berkonsepsi feodal. Hukum agraria yang merupakan bagian dari Hukum Administrasi Negara, hampir seluruhnya terdiri atas peraturan-peraturan perundang-undangan yang memberi landasan hukum bagi pemerintah jajahan dalam melakukan politik agrarinya yang dituangkan dalam *Agrarische Wet 1870*. Pluralisme dalam hukum tanah bukan disebabkan karena para pemegang hak atas tanah yang berbeda hukum perdatanya, melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya dan tanah dalam hukum Indonesia mempunyai status hukum atau kedudukan hukum sendiri, terlepas dari status hukum subyek yang memilikinya.¹⁸

Pada saat itu di Indonesia dikenal tanah-tanah yang disebut dengan tanah-tanah hak Barat atau tanah-tanah Eropa, seperti : hak eigendom, hak erfpacht, hak opstal dan tanah-tanah hak Indonesia, seperti tanah-tanah hak adat, tanah-tanah dengan ciptaan Pemerintah Hindia Belanda, misalnya hak *Agrarische Eigendom*, *Landerijen Bezitrecht*, juga terdapat tanah-tanah hak ciptaan Pemerintah Swapraja, misalnya Grand Sultan. Tanah-tanah dengan Hak Adat dan hak ciptaan Pemerintah Hindia Belanda dan Swapraja tersebut, disebut tanah-tanah Hak Indonesia, yang cakupan pengertiannya lebih luas dari tanah-tanah Hak Adat. Pendaftaran tanah pada jaman penjajahan yang diselenggarakan pemerintah, hanyalah sebatas mengenai tanah-tanah eropa saja yang jumlah bidang dan luasnya relatif kecil sekali. Sedangkan terhadap tanah-tanah Indonesia tidak

¹⁸ *Op.Cit*, Boedi Harsono hal. 25-27

diselenggarakan pendaftaran, karena menyangkut masalah biaya. Sementara itu, pendaftaran untuk tanah-tanah Indonesia diselenggarakan berdasarkan hukum adat setempat atau peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat. Sehingga pada masa penjajahan tersebut, pendaftaran tanah yang diselenggarakan bukanlah *rechts kadaster* melainkan *fiscal kadaster*. Sampai dengan tahun 1961, terdapat tiga macam pungutan pajak tanah, yaitu :¹⁹

1. Tanah-tanah Hak Barat : *Verponding Eropa*
2. tanah-tanah Hak milik Adat yang ada di wilayah *Geemente*:
Verponding Indonesia
3. Tanah-tanah Hak Milik Adat di luar wilayah *Geemente*:
Landrete atau pajak bumi.

2) Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Dalam UUPA dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum, yang kemudian diberlakukan dengan dikeluarkannya PP Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 23 September 1961, yang mempunyai karakter pendaftaran tanah desa demi desa yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Menteri Agraria. Untuk pelaksanaan pendaftaran tanah dengan cara ini, semua bidang tanah diselidiki riwayatnya, ditetapkan batas-batasnya serta diukur dan dipetakan secara massal pada setiap desa. Penyelidikan

¹⁹*Ibid*, Boedi Harsono.

riwayat tanah dan penetapan batas tanah tersebut dilakukan oleh Panitia Desa dan setelah melalui proses pengumuman dan pembukuan hak, lalu diketahui bahwa tanah tidak bermasalah maka untuk selanjutnya diterbitkan sertipikat secaramassal.

PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan penyempurnaan PP Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah tersebut diundangkan pada tanggal 8 Oktober 1997, dengan aturan pelaksanaannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 3 Tahun 1997. Dengan diberlakukannya PP Nomor 24 Tahun 1997 maka sepanjang tidak bertentangan, diubah atau diganti dengan Peraturan Pemerintah yang baru, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku sebab pada prinsipnya, Peraturan Pemerintah tersebut tetap mempertahankan mengenai tujuan dan sistem yang digunakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam pasal 64 PP 24 Tahun 1997.²⁰

Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah diadakan pembedaan menurut obyek sehubungan dengan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, yaitu :

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilakukan

²⁰*Ibid*, Boedi Harsono, hal 29

secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang diprakarsai oleh Pemerintah dan pembiayaannya menjadi beban pemerintah. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan sehingga pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

b. Pendaftaran tanah secara sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal dan dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Kepastian hukum yang ingin dicapai oleh UUPA melalui pendaftaran tanah meliputi tiga hal, yaitu :

- 1) Kepastian mengenai subyek hukum pemegang hak atas tanah. Jika pendaftaran tanah sudah dapat dilaksanakan dengan baik dan tertib, maka melalui Daftar Buku Tanah dapat diketahui dengan mudah siapa pemegang hak atas suatu bidangtanah tersebut. Hal ini akan memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya sendiri dan juga bagi pihak lain yang

mempunyai kepentingan atas tanah tersebut, misalnya pihak yang akan membeli tanah yang bersangkutan ataupun pihak yang akan menjaminkan uang dengan jaminan hak atas tanah sehingga pihak tersebut akan memperoleh jaminan kepastian hukum bahwa ia akan membeli tanah atau memperoleh dari pihak yang mempunyai hak dan kewenangan untuk menjual atau menjaminkan tanah tersebut. Jaminan kepastian hukum ini sangat diperlukan untuk menunjang kelancaran rodaperekonomian.

- 2) Kepastian mengenai obyek hukum, yaitu mengenai tanah itu sendiri, yang meliputi letak tanah secara pasti, luas tanah berikut batas-batasnya yang jelas dan pasti. Jaminan kepastian hukum ini sama pentingnya dengan jaminan kepastian hukum mengenai subyek hukum.
- 3) Kepastian hukum mengenai hak yang melekat atas tanah tersebut yang menjadi dasar bagi hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek hukum.

Kepastian mengenai tiga hal tersebut merupakan unsur yang sangat penting untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sehingga harus didukung oleh fakta yang benar mengenai segala sesuatu yang menyangkut bidang tanah tersebut.

2.1.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang berbunyi:

“untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang sifatnya *recht cadaster* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Sedangkan untuk mewujudkan kepastian hukum diperlukan pelaksanaan dari hukum itu sendiri. Ketentuan lainnya ada pada pasal-pasal dalam Undang-undang Pokok Agraria yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya, yaitu :

Pasal 23 ayat (1) UUPA berbunyi :

“Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.”

Pasal 32 ayat (1) UUPA berbunyi :

“Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberian, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hakl tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.”

Pasal 38 ayat (1) UUPA berbunyi :

“Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.”

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun

1997 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Jaminan kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh bagi pemegang hak dengan wajib dilakukan inventarisasi data-data yang berkenaan dengan setiap peralihannya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajibdaftar.²¹

2.1.3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan terselenggaranya pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechtskadaster* atau *legal cadaster*). Selain *rechts kadaster*, dikenal juga pendaftaran tanah untuk keperluan penetapan klasifikasi dan besarnya pajak (*fiscal kadaster*).²²

Ketentuan Pasal 19 UUPA yaitu :

- 1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2). Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran, pemetaan dan pembukuantanah
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai

²¹ *Ibid*, Boedi Harsono, hal. 474

²² *Ibid*, Boedi Harsono, hal. 425

alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997

tentang pendaftaran tanah, bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- 1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah :

1. Agar kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan dimana orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah manakah yang dikehendaki. Tujuan ini yang dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan (pasal 4 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997).
2. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik calon pembeli atau calon kreditor) yang ingin memperoleh kepastian, apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau debitur itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang

disimpan (pasal 4 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997).

3. terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar (pasal 4 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997).²³

Dengan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan maka alat-alat bukti yang terdapat di kantor pertanahan dapat tersimpan dan tersusun dengan baik guna keperluan pendaftaran tanah. Adanya pendaftaran tanah yang baik merupakan dasar dari terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan.

2.2 Perlindungan Hukum

2.2.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum mengandung dua pengertian, antara lain :

- 1 Perlindungan hukum yang diberikan kepada individu maupun kelompok yang berkaitan dengan tindakan oleh penguasa dalam hal ini adalah pemerintah.
- 2 Perlindungan hukum yang diberikan sebagai upaya untuk melindungi atau mengamankan individu maupun kelompok masyarakat terhadap gangguan dari individu maupun kelompok lain.²⁴

²³*Ibid.*, Boedi Harsono, hal. 475-477

²⁴Irawan Soerodjo. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*. (Yogyakarta: LaksBang Mediatama (Member of LaksBang Group, 2013)), hlm 71

Menurut Prof. Achmad Ali, perlindungan hukum dalam bentuk kepastian hukum dapat dilihat dari dua aspek, antara lain :

- 1 Aspek tujuan hukum, yaitu untuk menciptakan kepastian hukum.
- 2 Aspek penegakan hukum, yaitu hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia melalui upaya penegakan hukum.²⁵

2.2.2 Teori Perlindungan Hukum

Negara Indonesia adalah Negara hukum berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3) yang berbunyi : Indonesia adalah Negara hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo²⁶ hukum adalah keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan atau kaedah-kaedah dalam suatu hidup bersama, keseluruhan tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Dengan demikian apabila dikaitkan dengan perlindungan hukum, maka dapat diartikan sebagai pemberi jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang menjadi hak dan kewajibannya atau perlindungan terhadap kepentingannya sehingga yang bersangkutan aman sesuai dengan aturan atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat. Perlindungan hukum merupakan unsur yang harus ada dalam suatu Negara. Setiap pembentukan Negara pasti di dalamnya ada hukum untuk mengatur warga negaranya.

²⁵ Iswi Hariyani, 2008. *Hapus Buku dan Hapus Tagih Kredit Macet Debitur UMKM di Bank BUMN*. Surabaya : Bina Ilmu. Hlm. 13

²⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Yogyakarta: liberty, 1986), hal.1

Dalam suatu Negara, terdapat hubungan antara Negara dengan warga negaranya. Hubungan inilah yang melahirkan hak dan kewajiban. Perlindungan hukum akan menjadi hak bagi warga Negara, namun di sisi lain perlindungan hukum menjadi kewajiban bagi Negara. Negara wajib memberikan perlindungan hukum bagi warga negaranya, perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum (dari tindakan sewenang-wenang seseorang) dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.²⁷

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Menurut Muchsin,²⁸ perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.

Menurut Fitzgerald²⁹ awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut

²⁷Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya : PT. Bina Ilmu, 1987), hal 2

²⁸Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), hal. 14.

²⁹Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal.53.

aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.

Fitzgerald³⁰ menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Menurut Satjipto Raharjo³¹ perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-

³⁰*Ibid*, Satjipto Raharjo, hal 54

³¹*Ibid*, Satjipto Raharjo, hal 55

hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan social.

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon³² bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan

³²Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, *op.cit* , hal.29.

berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.³³

Perlindungan hukum juga dapat menimbulkan pertanyaan yang kemudian meragukan keberadaan hukum. Hukum harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Aparat penegak hukum wajib menegakkan hukum dan dengan berfungsinya aturan hukum, maka secara tidak langsung pula hukum akan memberikan perlindungan pada tiap hubungan hukum atau segala aspek dalam kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum.

Perlindungan hukum dalam hal ini sesuai dengan teori interpretasi hukum sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, bahwa interpretasi atau penafsiran merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks undang-undang agar ruang lingkup kaidah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu. Penafsiran oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa konkrit.

Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna Undang-Undang. Pembenaannya terletak pada kegunaan untuk melaksanakan ketentuan yang konkrit dan bukan untuk kepentingan metode itu sendiri.³⁴ Penafsiran sebagai salah satu metode dalam penemuan hukum (*rechtsvinding*),

³³Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2009), hal. 38

³⁴*Ibid*, hal. 39

berangkat dari pemikiran, bahwa pekerjaan kehakiman memiliki karakter logikal. Interpretasi atau penafsiran oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa yang konkrit. Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna undang-undang.³⁵

Perlindungan hukum dalam konteks Hukum Administrasi Negara merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:

- a. Perlindungan hukum preventif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif,
- b. Perlindungan hukum represif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.³⁶

Perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara Hukum

³⁵*Ibid*, hal, 40

³⁶*Ibid*, hal 41

yang berdasarkan Pancasila. Setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum.

2.2.3 Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah

Urip Santoso (2013) mengemukakan pendapatnya terkait jaminan kepastian hukum sebagai tujuan daripada kegiatan pendaftaran tanah, yang berisikan mengenai kepastian subjek hukum dan objek haknya serta kepastian status hak yang sudah didaftar.³⁷ Informasi akan dirasa berfungsi apabila terbuka untuk umum. Adanya kegiatan pendaftaran atas tanah, Pemerintah beserta semua kalangan masyarakat akan dimudahkan dalam hal perolehan informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor BPN Kabupaten atau Kota, apabila akan mengadakan suatu kegiatan perbuatan hukum dalam bidang pertanahan. Pemerintah mengadakan suatu program Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup. Diharapkan kegiatan tersebut meraih keberhasilan dari program pemerintah dalam hal tertib administrasi di bidang hukum pertanahan. Pengadaan pendaftaran tanah secara nasional dilakukan supaya terjaminnya kepastian hukum, yang meliputi kegiatan pengukuran, pendaftaran hak, pemberian tanda bukti hak. Tentunya kegiatan tersebut menurut pertimbangan dari Menteri Agraria, sehingga apabila ada rakyat

³⁷ Urip Santoso, 2013. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta : Kencana Prenadamedia Group. Hlm. 293.

Indonesia yang tidak mampu maka pemerintah membebaskannya dari semua jenis pembayaran. Hal tersebut di atas tidak lepas dari ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pelaksana dari Pasal 19 UUPA. Dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) UUPA, Pemerintah kemudian menerbitkan PP Nomor 24 Tahun 1997 yang lebih lanjut menegaskan bahwa selama dirinya mampu membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah benar-benar pemegang hak yang sebenarnya, maka kepastian dan perlindungan hukum tentu akan didapat.

2.2 Hak Milik Atas Tanah

Tanah dianggap sebagai salah satu yang memiliki nilai hak milik yang tinggi karena tanah dibutuhkan oleh setiap manusia penghuni bumi. Hak atas tanah merupakan hak yang bersifat privat, dengan kata lain suatu pemegang hak baik orang perorangan, berkelompok bahkan badan hukum untuk dapat menguasai penggunaannya bahkan dapat mengambil manfaat dari tanah tersebut.³⁸

Pengertian tanah menurut penjelasan Pasal 1 UUPA ialah permukaan bumi. Disebutkan dalam Pasal 20 UUPA mengenai hak milik yang dapat dialihkan kepemilikannya dari hak milik kepada orang lain dengan berbagai macam proses tanpa mengenal jangka waktu. Artinya pemilik tanah dapat secara turun temurun melimpahkan hak milik atas tanahnya tersebut kepada keturunannya tanpa mengenal adanya batasan waktu dan tanpa mengenal batasan keturunan. Kalau hal tersebut terjadi dengan orang asing, konsekuensinya ialah orang asing tersebut bisa mendominasi suatu negara melalui pemilikan

³⁸Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm. 82

dalam bidang pertanahan. Penjelasan pasal tersebut mengisyaratkan bahwa perbedaan hak milik dengan alas-alas hak lainnya yang dimiliki oleh orang pada tanahnya. Hal ini bukan berarti bahwa hak milik sama dengan hak mutlak dan tidak dapat digugat.

2.3 Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum dipelopori oleh Gustav Radbruch yang merupakan *legal scholar* dan sekaligus filosof hukum dari Jerman yang tesisnya telah diterima oleh komunitas dalam ilmu hukum. Menurut Gustav Radbruch sebagaimana dikutip oleh Achmad Ali, hukum harus mengandung 3 nilai dasar, yaitu sebagai berikut :³⁹

1. Kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis;
2. Keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan;
3. Kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Tujuan utama hukum adalah semata-mata untuk menciptakan adanya suatu kepastian hukum sehingga fungsi hukum dapat berjalan dan mampu mempertahankan ketertiban. Kepastian hukum adalah syarat mutlak untuk setiap aturan, persoalan keadilan, dan kemanfaatan hukum bukan alasan pokok dari tujuan hukum tetapi yang terpenting adalah kepastian hukum.⁴⁰

³⁹Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, (Jakarta : Kencana, 2010), hal. 288

⁴⁰A. Ridwan Halim, *Pengantar Ilmu Hukum dalam Tanya Jawab*, (Bogor: Ghalia, Indonesia 2005) Hal. 71.

Secara umum keadilan, kegunaan, dan kepastian hukum telah menjadi tujuan umum dari hukum baik hukum positif (*ius constitutum*) maupun dalam hukum cita-cita (*ius constituendum*). Tujuan hukum dari hukum ini tentu saja harus dilakukan melalui proses hukum yang dinamis atau kontekstual, tetapi juga tidak mengabaikan yang tekstual. Hal ini dapat dicapai dan dipertahankan melalui penyelenggaraan hukum itu bekerja. Melalui proses yang dinamis itu, tujuan hukum dapat dicapai dalam kehidupan masyarakat. Konsekuensinya adalah hukum itu sendiri haruslah dalam prosesnya yang dinamis serta wajib memiliki kredibilitas dan akuntabilitas. Kredibilitas dan akuntabilitas hukum dapat dimiliki jika penyelenggaraan hukum itu memperlihatkan suatu konsistensi. Dalam hal konsisten penyelenggaraan hukum ini disebut dengan kepastian hukum.⁴¹

2.4 Sertipikat

Mengenai PP Nomor 24 Tahun 1997 masih bertautan dengan Pasal 3 mengenai kepastian hukum serta perlindungan hukum pemegang hak atas sebidang tanah yang mempunyai hak milik, baik tanahnya masih berupa rumah susun maupun hak lainnya yang telah terdaftar. Hal tersebut tidak lepas akan tujuan supaya pemilik hak atas tanah dipermudah untuk membuktikan bahwa dirinya benar-benar pemegang hak yang bersangkutan. Kegunaan itulah yang diberikan oleh sertipikat hak atas tanah kepada pemegang hak demi terwujudnya rasa kepastian hukum dan perlindungan hukum.

⁴¹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum : Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2011). Hal. 110-111.

Perolehsertipikat bukan hanya sekedar fasilitas yang diberikan oleh Pemerintah kepada pemegang alas hak yang berhak, melainkan jaminan perundang-undangan turut berikan. Sebagaimana hal tersebut dinyatakan dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c. Perundang-undangan tersebut mengisyaratkan kegiatan paling akhir dari serangkaian pendaftaran tanah yang diadakan dari pihak Pemerintah adalah dengan diberikan suatu surat tanda bukti, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Akan tetapi UUPA masih tidak menyebutkan secara rinci nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar tersebut.

Baru pada tahun 1961 Pasal 13 ayat (3) PP Nomor 10 yang menegaskan tanda bukti hak tanah yang sudah melalui proses pendaftaran dinamakan sertipikat, yang di dalamnya memuat salinan buku tanah maupun surat ukur, dijahit sedemikian rupa yang bahkan bentuknyapun Menteri Agraria yang menetapkan. Pengertian sertipikat tahun 1997 menurut Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 senada dengan UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c.

Ada 3 pejabat yang mempunyai kewenangan untuk menandatangani sertipikat yang nantinya akan diberikan kepada pemegang hak yang bersangkutan. Ketiga pejabat tersebut antara lain merupakan pihak dari Kepala Kantor BPN Kabupaten / Kota, dimana dalam hal ini adalah Ketua Panitia Adjudikasi yang keterkaitannya dengan proses sistematis dan proses sporadis perseorangan pendaftaran tanah. Selanjutnya Kepala Kantor BPN Kabupaten / Kota masih diberikan kewenangan untuk menandatangani sertipikat akan tetapi bersama-sama

dengan Kepala Seksi Pengukuran karena hal ini keterkaitan pendaftaran tanah sistem sporadik yang sifatnya massal.⁴²

Setelah proses penandatanganan sertipikat selesai dilakukan oleh pihak BPN Kabupaten / Kota, maka langkah selanjutnya yang harus dilakukan adalah proses penyerahan sertipikat hak atas tanah maupun satuan rusun yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota itu sendiri. Terdapat 3 (tiga) kriteria keterkaitannya dengan hal tersebut antara lain⁴³ untuk kepemilikan yang hanya satu orang, maka penyerahannya kepada orang yang namanya tercantum di dalam sertipikat kepemilikan tersebut maupun kuasanya. Akan tetapi hal tersebut tidak berlaku bagi apabila yang bersangkutan dalam hal ini orangnya telah meninggal dunia. Maka sertipikat akan diberikan kepada ahli waris dengan bukti pendukung berupa surat kematian dari rumah sakit atau RT, RW dan surat keterangan hak waris yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang, dalam hal ini adalah desa maupun kelurahan yang diketahui oleh kecamatan setempat.

Keterkaitannya dengan tanah wakaf, maka penyerahannya diberikan kepada Nadzir (pihak penerima benda wakaf). Hal tersebut sesuai dengan UU Tahun 2004 Nomor 41 mengenai Wakaf. Apabila penerima wakaf berhalangan hadir maka masih bisa dikuasakan kepada penerima kuasa yang telah ditentukan. Sedangkan penerima sertipikat untuk sekelompok orang ataupun yang berbadan hukum lainnya, BPN hanya menerbitkan satu sertipikat saja yang nantinya akan diberikan kepada salah satu pemegang hak sebagai perwakilan tertulis para

⁴²*Ibid*, hlm. 316

⁴³*Ibid*.

pemegang hak bersama lainnya. Mengenai Hak Tanggungan juga diatur mengenai pihak yang menerima sertipikat, yaitu orang yang namanya tercantum dalam buku tanah ataupun kepada pihak penerima kuasa yang telah ditentukan sebelumnya. PP Tahun 1996 Nomor 40 berkolaborasi dengan PP Tahun 1997 Nomor 24 mengenai 11 (sebelas) macam jenis sertipikat menurut objek pendaftaran tanahnya, diantaranya yaitu : SHM, SHM atas Rusun, SHM atas Satuan bukan Rusun, SHGU, SHGB atas tanah negara maupun atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pengelolaan, Sertipikat Hak Pakai atas tanah negara maupun atas tanah Hak Pengelolaan, Sertipikat Tanah Wakaf dan Sertipikat HT.

2.5 Asas Umum Pemerintahan Yang Baik

Asas-asas umum pemerintahan yang baik bertumpu pada aturan Hukum Administrasi tidak tertulis yang menghendaki pemerintah (eksekutif) tidak menyalahgunakan kesewenangannya dan tidak melanggar ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Asas-asas pemerintahan umum yang baik dapat terwujud apabila pemerintah dalam bertindak dan mengeluarkan keputusan (*beschikking*), berpegang pada 11 (sebelas) asas antara lain kepastian hukum, keseimbangan, kesamaan, kecermatan, motivasi untuk setiap keputusan dari pemerintah, tidak menyalahgunakan wewenang, keadilan, kewajaran, menanggapi harapan yang dirasa wajar, meniadakan keputusan yang sudah

batal serta perlindungan cara hidup pribadi. Asas perlindungan atas pandangan hidup atau cara hidup pribadi.⁴⁴

Menurut Indroharto, Asas umum pemerintahan yang baik merupakan bagian dari asas-asas hukum yang umum yang secara khusus berlaku dan penting artinya bagi perbuatan-perbuatan hukum pemerintahan.⁴⁵ Arti penting dari keberadaan Asas umum pemerintahan yang baik disebabkan oleh beberapa hal:⁴⁶

1. Asas umum pemerintahan yang baik merupakan bagian dari hukum positif yang berlaku;
2. Asas umum pemerintahan yang baik merupakan norma bagi perbuatan-perbuatan administrasi Negara, di samping norma-norma dalam hukum tertulis dan tidak tertulis;
3. Asas umum pemerintahan yang baik dapat dijadikan alasan untuk mengajukan gugatan, dan pada akhirnya Asas umum pemerintahan yang baik dapat dijadikan “alat uji” oleh hakim administrasi, untuk menilai sah atau tidaknya, atau batal atau tidaknya keputusan administrasi Negara.

Melihat praktik peradilan administrasi, sudah banyak putusan hakim yang menerapkan Asas umum pemerintahan yang baik sebagai “alat uji”. Hakim administrasi dalam melakukan pengujian tidak saja menggunakan peraturan

⁴⁴ I Dewa Gede Atmadja, dkk. *Demokrasi, HAM, dan Konstitusi*. (Malang : Setara Press, 2011), hal. 28

⁴⁵ Indroharto, “Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik”, dimuat dalam Paulus Effendi Lotulung (Ed.), *Himpunan Makalah Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, Cet. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hal 145-146

⁴⁶ *Ibid* hal 146

perundang-undangan sebagai hukum tertulis, namun dapat menggunakan juga alat ukur lain berupa kaidah hukum tidak tertulis.⁴⁷ Pendapat Philipus ini didukung oleh pendapat Indroharto, yang memerinci dasar-dasar pertimbangan untuk menguji Keputusan Administrasi Negara yang dapat digugat, dengan berdasarkan pada 4 hal, yaitu:⁴⁸

1. Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Melanggar larangan *detournement de pouvoir*;
3. Menyimpang dari nalar yang sehat (melanggar larangan *willekeur*);
4. Bertentangan dengan Asas umum pemerintahan yang baik.

Dengan demikian, urgensi keberadaan Asas umum pemerintahan yang baik di samping sebagai pedoman bagi Administrasi Negara dalam menjalankan pelayanan publik (*public service*), juga merupakan alat uji yang dapat digunakan oleh Hakim Administrasi. Oleh karena itu, penerapan Asas umum pemerintahan yang baik merupakan salah satu syarat untuk mewujudkan pemerintahan yang bersih dan berwibawa (*clean and stable government*).⁴⁹

2.6 Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori inilah yang nantinya akan menganalisis perihal tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan bahkan menimbulkan kerugian

⁴⁷Philipus M. Hadjon, *Pemerintah menurut Hukum (Wet- en Rechtmatige Bestuur)*, Cetakan Pertama, (Yuridika, Surabaya, 1993), hal. 13

⁴⁸Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Pengadilan Tata Usaha Negara*, cetakan Kedua, (Pustaka Sinar Harapan, Jakarta 1991), hal. 299-312.

⁴⁹Sjachran Basah, *Perlindungan Hukum Terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara*, Cetakan Kedua, (Alumni, Bandung, 1992), hal 8.

maupun cacat, atau matinya orang lain. Ada tiga unsur yang terkandung dalam teori tanggung jawab hukum, antara lain teori, tanggung jawab dan hukum.⁵⁰ Sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu pelanggar hukum pembawa kerugian kepada orang lain karena kesalahannya, wajib mengganti rugi. Munculnya perbuatan melawan hukum menurut pasal tersebut di atas karena pasal tersebut telah memenuhi 3 (tiga) unsur :

1. Adanya unsur kesengajaan dalam perbuatan melawan hukum.
2. Kelalaian dalam perbuatan melawan hukum tanpa adanya kesalahan.
3. Perbuatan melawan hukum karena adanya unsur kelalaian.

⁵⁰ Salim HS dan Erlies Septian Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis Buku Kedua*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 207

BAB III

KERANGKA KONSEPTUAL

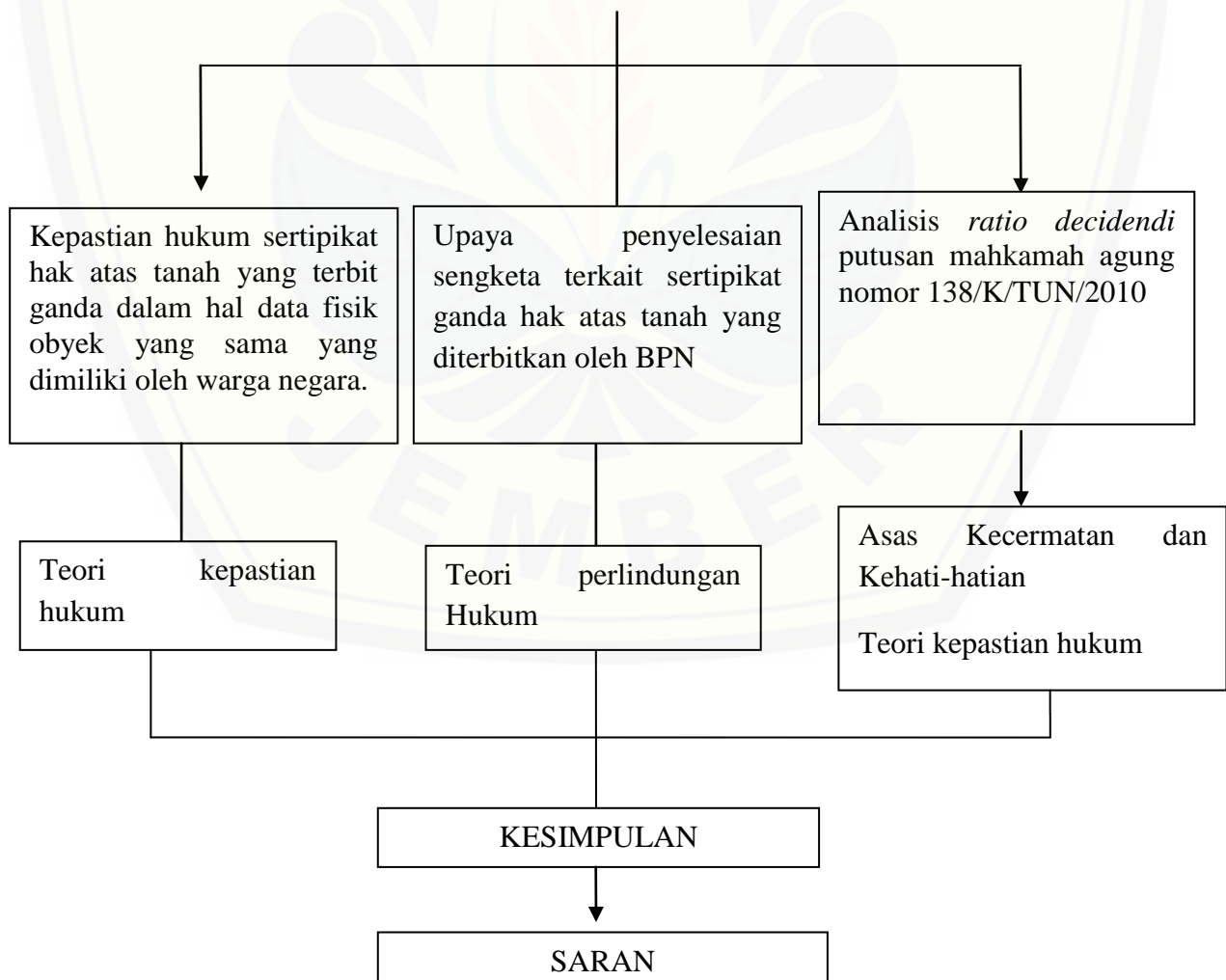
Kerangka konseptual yang ada di dalam penelitian tesis sebagaimana yang terdapat di dalam rumusan masalah diharapkan dapat mempermudah alur pikir peneliti. Pentingnya kerangka konseptual dalam penelitian hukum karena adanya hubungan diantara gagasan-gagasan yang muncul nantinya dari persoalan yang akan dicermati oleh peneliti. Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji mengemukakan pendapat bahwa kedua kerangka tersebut merupakan unsur yang sangat penting.⁵¹

Kerangka konseptual diharapkan akan mempermudah dalam mengarahkan asumsi mengenai rumusan masalah di dalam penelitian. Kerangka konseptual yang akan peneliti pergunakan adalah kerangka konseptual yang sudah dihimpun secara rapi dan tentunya berisikan beberapa jenis pertanyaan yang nantinya akan dijawab oleh peneliti dalam penelitian yang dilakukan serta tata cara yang sudah peneliti siapkan sebagai pisau analisa terhadap permasalahan-permasalahan sebagaimana sebagaimana yang akan peneliti sajikan berikut ini.

⁵¹ Soerjono Soekanto, dkk. *Pelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta : Rajawali Press, 2001), hlm. 7

KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG TERBIT GANDA PADA TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR : 138 K/TUN/2010

Semakin tahun semakin semaraknya manusia memiliki sertipikat palsu maupun sertipikat ganda demi mendapatkan bukti kepemilikan hak atas tanahnya, hal tersebut dilakukan karena telah banyak yang mengetahui akan tingginya nilai daripada sertipikat. Munculnya sengketa sertipikat ganda akibat adanya pihak yang dirugikan, dimana terdapat lebih dari satu sertipikat di atas sebidang tanah yang sama objeknya, atau lebih dikenal dengan sebutan tumpang tidih (*overlapping*). Pemilik sertipikat yang sah merasa bahwa hak-hak yang dimilikinya telah diciderai dengan adanya kasus tersebut.



BAB 5

PENUTUP

5.1 KESIMPULAN

1. Sertipikat hak katas tanah yang terbit tumpang tindih merupakan sertipikat cacat hukum, hal ini terjadi akibat adanya kesalahan administrasi. Dimana kesalahan administrasi disini berupa suatu bentuk sertipikat yang tidak sesuai dengan keadaan fisik yang ada ataupun dokumen-dokumen yang menjadi alas hak sertipikat tersebut tidak lengkap atau tidak sesuai. Sertipikat semacam ini tentunya harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredaran setelah dibuktikan melalui proses di Pengadilan.
2. Upaya penyelesaian sengketa terhadap sertipikat hak atas tanah yang terbit ganda yaitu: melalui peradilan dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan dilakukan pembatalan salah satu sertipikat yaitu sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, diatas tanah seluas 2.000 m² dahulu tertulis atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO, berdasarkan Surat Ukur Nomor. 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih karena jual beli terhadap STEFANUS SETIONO GUNAWAN yang didaftarkan pada tanggal 03 Nopember 2008.

3. *Ratio Decidendi* Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010 terhadap sertipikat hak atas tanah yang terbit ganda disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu: Bahwa terhadap permasalahan hukum tersebut Majelis Hakim memberikan ketentuan-ketentuan berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 3 Huruf A Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menurut peneliti, untuk Perkara ini, pada semua tingkat pengadilan, mulai dari putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, kemudian banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dan kasasi Mahkamah Agung Jakarta, Majelis Hakim menitikberatkan pada data Fisik dan data Yuridis atau asas pembuktian kepemilikan dari masing-masing pihak terhadap kedua sertipikat yang disengketakan tersebut. Sedangkan pemeriksaan dan pengadilan timbulnya sertipikat ganda dalam pelaksanaan sistem pendaftaran tanah itu sendiri dilakukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga dapat disimpulkan bahwa keputusan hakim terhadap sengketa tanah mengenai sertipikat ganda ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5.2 SARAN

1. Badan Pertanahan Nasional dalam hal pendaftaran tanah ada 3 (tiga) hal

yang harus dibenahi yaitu:

- 1) Berkaitan dengan masalah sistem administrasi ataupun prosedur pendaftaran sertipikat harus dibenahi;
- 2) Mengenai mental para Pejabat yang berhubungan dengan pertanahan harus ditingkatkan kinerjanya, lebih bertanggung jawab dan lebih aktif sehingga tidak terjadi kelalaian dalam melaksanakankinerjanya;
- 3) Penyuluhan mengenai pendaftaran tanah kepada masyarakat harus ditingkatkan sehingga masyarakat juga mengerti mengenai sistem administrasi pendaftaran tanah yang ada.

DAFTAR PUSTAKA**BUKU**

Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, (Jakarta : Kencana, 2010)

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya.*, (Jakarta,Prestasi Pustaka, 2002)

A. P. Parkindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1990)

Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005)

A. Ridwan Halim, *Pengantar Ilmu Hukum dalam Tanya Jawab*, (Bogor: Ghalia, Indonesia 2005)

Badan Pertanahan Nasional, *Pengarahan Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah pada Rapat Konsultasi Teknis Para Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah Seluruh Indonesia*, (Jakarta : 15 Juli 2003)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan –peraturan Hukum Tanah, cet. 14*, (Jakarta: Djambatan, 2000)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang PokokAgraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2003)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2003)

Dominikus Rato, *Filsafat Hukum : Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2011)

I Dewa Gede Atmadja, dkk. *Demokrasi, HAM, dan Konstitusi*. (Malang : Setara Press, 2011)

Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Pengadilan Tata Usaha Negara*, cetakan Kedua, (Pustaka Sinar Harapan, Jakarta 1991)

Indroharto, “Asas–asas Umum Pemerintahan Yang Baik”, dimuat dalam Paulus Effendi Lotulung (Ed.), *Himpunan Makalah Asas–asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, Cet. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994,

Irawan Soerodjo. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*. (Yogyakarta: LaksBang Mediatama (Member of LaksBang Group, 2013))

Iswi Hariyani, *Hapus Buku dan Hapus Tagih Kredit Macet Debitur UMKM di Bank BUMN*. (Surabaya : Bina Ilmu, 2008)

Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: CV.Mandar Maju, 2010)

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003)

Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta : Prenada Media Group, 2008)

Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Persada Group, 2006)

Philipus M. Hadjon, *Pemerintah menurut Hukum (Wet- en Rechtmatige Bestuur)*, Cetakan Pertama, (Yuridika, Surabaya, 1993)

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya : PT. Bina Ilmu, 1987)

Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1991)

Salim HS dan Erlies Septian Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis Buku Kedua*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2014)

Sjachran Basah, *Perlindungan Hukum Terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara*, Cetakan Kedua,(Alumni, Bandung, 1992)

Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta : UI Press, 1986)

Soerjono Soekanto, dkk. *Pelitiaan Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta : Rajawali Press, 2001)

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000)

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Yogyakarta: liberty, 1986)

Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2009)

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Jakarta : Kencana Prenadamedia Group,2013)

Utoyo Sutopo, *Masalah Penyalahgunaan Sertipikat Dalam Masyarakat dan Upaya Penanggulangannya*, (Yogyakarta : Makalah pada Seminar Nasional Kegunaan Srtipikat dan Permasalahannya, 9 Juli 1992)

PERATURANPERUNDANG-UNDANGAN

- a) UUD1945.
- b) KUH Per.
- c) UUPA.
- d) PP Tahun 1961 Nomor 10 Tahun perihal Pendaftaran Tanah.
- e) PP Tahun 1997 Nomor 24 Tahun mengenai Pendaftaran Tanah
- f) Permen Agraria Tahun 1997 Nomor 3 perihal ketentuan pelaksanaan PP Tahun 1997 Nomor 24.
- g) PP Tahun 1998 Nomor 37 yang mengatur Peraturan Jabatan PPAT.
- h) Permen Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 perihal Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

JURNAL / KARYA ILMIAH

Muhammad Yusrizal, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jurnal De Lega Lata vol 2 januari-juni 2017)

Winahyu Erwiningsih, *Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara atas Tanah Menurut UUD 1945* (Jurnal Hukum No. Edisi Khusus Vol. 16 Oktober 2009)

WEBSITE

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4bdfcd4e7c122/pengertian-mutatis-mutandis>

