



**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA
HAK ATAS TANAH SEBAGAI HAK MILIK**

*THE LEGAL CERTAINTY TO DOUBLE CERTIFICATES
LAND RIGHTS AS PROPERTY*

SKRIPSI

Oleh

**LOUDRI OKTAVIO WIDIYANTO
NIM. 140710101073**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

SKRIPSI

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA
HAK ATAS TANAH SEBAGAI HAK MILIK**

*THE LEGAL CERTAINTY TO DOUBLE CERTIFICATES
LAND RIGHTS AS PROPERTY*

Oleh :

**LOUDRI OKTAVIO WIDIYANTO
NIM. 140710101073**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

MOTTO

“Tidak ada kesuksesan yang bisa dicapai
seperti membalikkan telapak tangan. Tidak ada keberhasilan tanpa kerja keras,
keuletan, kegigihan dan kedisiplinan”¹

¹ Tjahja Gunawan Diredja, 2012, *Chairul Tanjung Si Anak Singkong*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, hlm 347.

LEMBAR PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Ayah Sugeng Widiyanto dan Ibu Mamik Pujiastutik yang telah mencurahkan cinta, kasih sayang dan segalanya untuk saya;
2. Bapak dan Ibu Guru mulai dari tingkat TK Bhayangkari Jombang, SDN Jombatan 1 Jombang, SMPN 2 Jombang, SMA PGRI 1 Jombang dan Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang senantiasa mendidik serta membimbing dengan penuh kesabaran dan keikhlasan;
3. Almamater Universitas Jember yang penulis banggakan.

PERSETUJUAN

SKRIPSI TELAH DISETUJUI
Tanggal, 27 Juli 2018

Oleh

Dosen Pembimbing Utama

Dr. Jayus, S.H, M.Hum.
NIP : 195612061983031003

Dosen Pembimbing Anggota

Warah Atikah, S.H, M.Hum.
NIP: 197303252001122002

PENETAPAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu
Tanggal : 19
Bulan : September
Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris Penguji

Ida Bagus Oka Ana, S.H, M.M.
NIP. 196011221989021001

Nurul Laili Fadhila, S.H, M.H.
NIP. 198707132014042001

Anggota Penguji

Dr. Jayus, S.H, M.Hum.
NIP : 195612061983031003

(.....)

Warah Atikah, S.H, M.Hum.
NIP: 197303252001122002

(.....)

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA
HAK ATAS TANAH SEBAGAI HAK MILIK**

Oleh :

Loudri Oktavio Widiyanto
NIM. 140710101073

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

Dr. Jayus, S.H, M.Hum.
NIP : 195612061983031003

Warah Atikah, S.H, M.Hum.
NIP: 197303252001122002

Mengesahkan :
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Dr. Nurul Ghufron, S.H, M.H.
NIP. 197409221999031001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Loudri Oktavio Widiyanto
NIM : 140710101073
Fakultas : Fakultas Hukum
Program Studi / Jurusan : Ilmu Hukum / Hukum Tata Negara

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: “PRINSIP KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA HAK ATAS TANAH SEBAGAI HAK MILIK” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya

tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika pernyataan ini di kemudian hari tidak benar.

Jember, 19 September 2018
Yang menyatakan,

LOUDRI OKTAVIO WIDIYANTO
NIM. 140710101073

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat, nikmat, hidayah dan inayah dan taufiq-Nya, sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan memperoleh gelar Sarjana Hukum. Skripsi ini dapat diselesaikan dengan hasil kerja keras, ketekunan dan ketelitian serta dorongan semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun secara moril sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya dengan judul **“PRINSIP KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA HAK ATAS TANAH SEBAGAI HAK MILIK”**.

Penulis menyadari bahwa banyak sekali hambatan, tantangan dan kesulitan dalam menyelesaikan skripsi ini. Tanpa bimbingan dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Dr. Jayus, S.H, M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama Skripsi dan Dosen Pembimbing Akademik yang telah bersedia meluangkan waktu untuk

- memberikan bimbingan, nasehat, motivasi serta arahan dalam penyusunan skripsi ini;
2. Ibu Warah Atikah, S.H, M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Anggota Skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, nasehat, motivasi serta arahan dalam penyusunan skripsi ini;
 4. Ketua Panitia Penguji skripsi Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H, M.M. yang telah meluangkan waktu sebagai penguji dalam ujian skripsi ini;
 5. Sekretaris Panitia Penguji skripsi Ibu Nurul Laili Fadhila, S.H, M.Hum. yang telah meluangkan waktu sebagai penguji dalam ujian skripsi ini;
 6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
 7. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H, M.Hum., selaku Wakil Dekan 1, Bapak Echwan Irianto, S.H, M.H., selaku Wakil Dekan II dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H, M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
 8. Ayahanda Sugeng Widiyanto dan Ibunda Mamik Pujiastutik, kedua orang tua hebat dan luar biasa yang tidak pernah lelah mendoakan, menemani, mendengarkan dan mendukung secara moril dan materiil kepada saya selama ini;
 9. Kedua kakakku dan kakak iparku, mbak Nerisa Agnesia Widiyanto, mbak Shinta Novadela Widiyanto dan mas Mochammad Donny Ardyansyah yang selalu menjadi tim penyemangat dalam mengerjakan skripsi;
 10. Sahabatku sejak SMA hingga saat ini Rizka Rahma Dhea, Achmad Fajar Aprilanto dan Yoga Arief Pratama yang selalu menjadi tempat keluh kesahku selama ini;
 11. Temanku yang selalu menemani dari awal kuliah Retno Triliya Findaningsih, Lady Ayu Safira Permatasari dan Serlin Ayu Candrasari;
 12. Semua pihak yang terlibat baik langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Jember, 19 September 2018
Penulis

RINGKASAN

Sertipikat ganda adalah sertipikat yang muncul dua kali dengan letak tanah yang sama dan nama pemilik yang berbeda. Menurut Badan Pertanahan Nasional (BPN) sertipikat ganda ini sering terjadi pada tanah yang masih kosong atau belum dibangun yang disebabkan oleh beberapa faktor antara lain pihak pemohon menunjukkan letak tanah/batas tanah yang salah, surat pengakuan hak atas tanah yang mengandung ketidakbenaran/kepalsuan dan kelemahan atas wilayah tersebut yang belum menyediakan peta pendaftaran tanahnya. Dengan terbitnya sertipikat ganda oleh BPN ini bertentangan dengan prinsip kepastian hukum.

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana prinsip kepastian hukum atas sertipikat ganda hak atas tanah dan apakah terbitnya sertipikat ganda oleh BPN ini termasuk dalam kategori *maladministrasi*. Tujuan penulis dalam mengerjakan skripsi ini adalah untuk menganalisa dan mengkaji prinsip kepastian hukum sertipikat ganda hak atas tanah sebagai hak milik dan mengetahui terbitnya sertipikat ganda oleh BPN ini termasuk dalam *maladministrasi* atau bukan.

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Kemudian dihubungkan dengan permasalahan-permasalahan yang menjadi pokok pembahasan dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan yang digunakan dalam skripsi ini yakni pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual. Tinjauan pustaka ini pada skripsi ini berisi tentang landasan teori yang memperkuat penelitian diantaranya meliputi tinjauan umum mengenai prinsip kepastian hukum, penguasaan hak atas tanah, hak milik atas tanah, sertipikat hak atas tanah dan sertipikat ganda.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah, UUPA menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna mendapatkan surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Menurut Pasal 19 ayat 2 UUPA dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertipikat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah tetapi bukan bukti tunggal kepemilikan yang sah karena pembuktian yang kuat masih menyertakan surat-surat tanda bukti hak yang lainnya. Sertipikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah diterbitkan oleh BPN yang berada di setiap kabupaten/kota melalui proses pendaftaran tanah. Salah satu tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Fungsi sertipikat hak atas tanah salah satunya sebagai jaminan kepastian hukum namun dalam perkembangan saat ini terbitnya sertipikat ganda hak atas tanah yang menyebabkan adanya ketidakpastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat atau badan hukum. Terbitnya sertipikat ganda ini juga tidak jauh dari peranan faktor BPN sebagai instansi pemerintah yang mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan sertipikat hak atas tanah. Sehingga terjadinya sertipikat ganda juga termasuk dalam kategori *maladministrasi* yang dikarenakan faktor pihak BPN melakukan beberapa kecurangan untuk menguntungkan diri sendiri namun juga bisa karena kelalaian pihak BPN yang tidak disengaja.

Berdasarkan uraian diatas, penulis memberikan saran yaitu apabila mendaftarkan tanahnya kepada BPN harus menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang sesungguhnya, sehingga dikemudian hari tidak akan terjadi sengketa sertipikat tanah yang akan merugikan beberapa pihak. Serta perlu adanya peningkatan birokrasi BPN secara nyata dengan dilakukannya sistem pendaftaran tanah secara online yang di dukung oleh teknologi yang canggih di setiap kabupaten/kota, juga kewaspadaan pihak BPN untuk mengeluarkan sertipikat tanah yang memang benar adanya agar tidak disalahgunakan oleh pihak yang akan

menguntungkan diri sendiri dengan menerbitkan sertipikat hak atas tanah yang lainnya.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
PENETAPAN PANITIA PENGUJI	vii
LEMBAR PENGESAHAN	viii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xi
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Metode Penelitian	6
1.5.1 Tipe Penelitian	6
1.5.2 Pendekatan Masalah	6
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	7
1.5.3.1 Bahan Hukum Primer	7
1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder	7
1.5.3.3 Bahan Non Hukum	7
1.5.4 Analisis Bahan Hukum	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Prinsip Kepastian Hukum	9
2.1.1 Pengertian Prinsip Kepastian Hukum	9
2.1.2 Asas Kepastian Hukum	10

2.2 Penguasaan Hak Atas Tanah	10
2.2.1 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah	10
2.2.2 Pengertian Tanah	11
2.2.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah	12
2.3 Hak Milik Atas Tanah	14
2.3.1 Pengertian Hak Milik	14
2.3.2 Terjadinya Hak Milik	15
2.3.3 Hapusnya Hak Milik	16
2.4 Sertipikat Hak Atas Tanah	16
2.4.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	16
2.4.2 Manfaat Sertipikat Hak Atas Tanah	17
2.4.3 Macam-macam Sertipikat Hak Atas Tanah	17
2.4.4 Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah	18
2.5 Sertipikat Ganda	19
2.5.1 Pengertian Sertipikat Ganda	19
2.5.2 Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda	20
2.5.3 Upaya Penyelesaian Kasus Sertipikat Ganda	21
BAB III PEMBAHASAN	
3.1 Keabsahan Sertipikat Ganda Hak Milik Atas Tanah yang Diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)	23
3.2 Terbitnya Sertipikat Ganda Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dikategorikan Dalam Maladministrasi	32
BAB IV PENUTUP	
4.1 Kesimpulan	41
4.2 Saran	42
DAFTAR PUSTAKA	

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah adalah salah satu faktor dari kebutuhan hidup manusia yang paling pokok manfaatnya sebagai sumber dari mata pencaharian dan penghidupan. Manusia melakukan aktifitas kesehariannya yang selalu berada di atas tanah sehingga dapat dikatakan bahwa tanah dan manusia itu saling berkaitan. Oleh sebab itu permasalahan tanah ini perlu di tata dan diatur dengan jelas. Secara formal kewenangan pemerintah mengatur tentang pertanahan di atur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 yang menyatakan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kamakmuran rakyat”. Sedangkan secara substansial kewenangan pemerintah mengatur bidang pertanahan diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut UUPA yakni dalam hal kewenangan negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk mengatur hubungan hukum antara orang perorangan dengan hubungan hukum lainnya.

Salah satu tujuan dari UUPA itu sendiri ialah menjadikan dasar-dasar untuk pemberian kepastian hukum tentang hak atas tanah bagi warga masyarakat seluruhnya. Faktor yang digunakan untuk memperoleh kepastian hukum adalah dengan memiliki status hak milik yang diatur dalam Pasal 20 UUPA yang menjelaskan bahwa hak milik ialah hak yang bersifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Macam-macam hak atas tanah yang dapat diperoleh dan diberikan oleh setiap orang dan badan hukum adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.²

Dengan adanya kemajuan perekonomian nasional maka bertambah pula permasalahan yang khususnya terjadi di bidang pertanahan sehingga dibutuhkan kepastian hukum nya. Menurut penjelasan dari Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa

² Penjelasan Umum, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

cara mendapatkan kepastian hukum dari pemerintah maka dilaksanakan pendaftaran tanah yang ada di setiap wilayah kabupaten/kota di Indonesia. Maka perlunya suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah dengan melakukan proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah yang merupakan alat pembuktian kepemilikan tanah yang sah selama tidak ada pihak lain yang meragukan kekuatan hukum dari sertipikat tanah tersebut.

Meskipun telah mendapat pengakuan hukum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat tanah belum menjamin sepenuhnya tentang kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya itu sendiri masih memberikan kesempatan kepada pihak lain yang juga merasa memiliki tanah tersebut untuk menggugat balik kepada pihak yang berwenang seperti Pengadilan Tata Usaha Negara atau Peradilan Umum. Salah satu permasalahan di bidang pertanahan adalah munculnya sertipikat ganda hak atas tanah yang berarti sebidang tanah tersebut terdapat dua sertipikat dengan dua pemilik yang berbeda karena itu dapat berdampak timbulnya ketidakpastian hukum.

Permasalahan seperti ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor yang salah satunya yaitu dari pihak yang menerbitkan sertipikat tanah yang salah dalam melakukan tata cara pendaftaran tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan yang telah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan kecerobohan petugas pendaftaran tanah.³ Faktor lainnya juga dapat disebabkan oleh masyarakat itu sendiri yang kurang memahami pentingnya sertipikat tanah untuk bukti kepemilikan yang sah dan wilayah tersebut belum ada peta pendaftaran tanah yang tersedia.

Dengan adanya permasalahan sertipikat ganda yang terjadi maka diperlukan prinsip kepastian hukum di bidang pertanahan dan perlindungan hukum bagi pemilikan tanah. Untuk mendapatkannya masyarakat perlu mendaftarkan tanahnya guna mendapatkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti yang sah atas kepemilikan tanah tersebut. Program pendaftaran tanah ini dilakukan oleh kantor pertanahan atau yang disebut BPN (Badan Pertanahan Nasional) terhadap tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia. Sesuai dengan peraturan pada Pasal 19

³ Adrian Sutedi, 2014, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 30.

ayat (1) UUPA mengartikan bahwa pendaftaran tanah oleh pemilik tanah tidak lain untuk memperoleh pengakuan terhadap hak milik atas tanahnya dan memperoleh kepastian hukum. Kepastian hukum yang dimaksud disini adalah meliputi aspek kepastian hak, kepastian objek dan kepastian subjek serta dan serta proses penerbitan sertifikat tersebut.

Kekuatan berlakunya sertifikat hak atas tanah sangat penting setidaknya pertama sertifikat memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah yang namanya tercantum pada sertifikat tersebut, kedua pemberian sertifikat dapat mencegah terjadinya sengketa kepemilikan tanah dan terakhir dengan kepemilikan sertifikat pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Meskipun kegunaan dari sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang sah dan bukti pemindahan hak dan perbuatan hukum tetapi masih ada juga alat bukti selain sertifikat hak atas tanah yang lain sebagai alat bukti tambahan misalnya akta register yang di keluarkan oleh pemerintah desa yang di dalamnya menyatakan letak tanah tersebut.

Kegunaan sertifikat hak milik itu sendiri bagi pemegang hak milik adalah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang diakui secara hukum, yang telah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yaitu sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang berkekuatan hukum tetap yang memuat data fisik dan data yuridis. Kegunaan yang lain dari sertifikat hak milik adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik. Kepastian hukum ini berhubungan dengan beberapa makna bahwa hukum itu positif, berdasarkan atas fakta dan fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas dan hukum positif itu tidak dapat dirubah-ubah. Dalam pelaksanaannya memang tidak dapat dipisahkan dengan tindakan manusia lainnya. Selain kepastian hukum, perlindungan hukum juga di butuhkan oleh pemilik tanah yang berarti negara memberikan jaminan kepada setiap warga yang melakukan perbuatan hukum atas dasar hak milik. Perlindungan hukum pertanahan nasional terhadap hak perorangan atas tanah yang dimaksudkan adalah perlindungan hukum melalui peraturan perundang-undangan terhadap hubungan hukum antara perorangan dengan tanah yang menghasilkan hak-hak perorangan atas tanah.⁴

4 Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Bogor, Ghalia Indonesia, hlm 9.

Maka dari itu permasalahan sertipikat ganda adalah permasalahan yang sering terjadi di kalangan masyarakat sehingga tanah yang sedang dalam sengketa ini tidak dapat dikelola dengan baik oleh pihak yang berwenang. Secara ekonomis juga akan merugikan pemilik tanah tersebut karena tanah itu tidak dapat digunakan secara maksimal, sertipikat tanah juga diragukan kepastiannya untuk dijadikan jaminan di bank. Banyaknya permasalahan pertanahan tidak hanya merugikan kalangan masyarakat saja namun juga dapat mempengaruhi faktor kinerja BPN sebagai instansi pemerintah yang berwenang dalam administrasi pertanahan. Dalam penyelesaian masalah ini dapat ditempuh dengan melalui 2 (dua) cara, yaitu pertama adalah penyelesaian masalah tersebut melalui Badan Pertanahan Nasional itu sendiri untuk menyelesaikan sengketa dengan cara musyawarah dengan para pihak yang bersengketa dan mediatornya adalah pihak kantor pertanahan. Kedua, yang harus dilakukan jika musyawarah antara para pihak tidak tercapai, yaitu melalui jalur peradilan dan juga hukum adat.⁵

Atas hal yang telah dijelaskan tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai kepastian hukum terhadap sertipikat ganda hak atas tanah sebagai bukti hak milik dan memformulasikannya dalam bentuk skripsi dengan judul : **“PRINSIP KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA HAK ATAS TANAH SEBAGAI HAK MILIK”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasar uraian latar belakang diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah absah sertipikat ganda hak milik atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ?
2. Apakah terbitnya sertipikat ganda oleh Kantor Pertanahan dapat dikategorikan dalam *maladministrasi* ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan yang telah dijelaskan sebelumnya maka perlu adanya suatu penelitian yang menghendaki sebuah adanya tujuan dan hasil yang

⁵ Ardiles Eric Panget, *Penyelesaian Hak Atas Tanah yang Memiliki Hak Milik Ganda*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.I/No.3/Jul-Sept/2013.

dapat dicapai. Tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini adalah sebagai berikut :

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Memenuhi dan melengkapi tugas akhir sebagai persyaratan utama yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum sesuai dengan ketentuan kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai sarana menerapkan ilmu dan pengetahuan yang telah di dapatkan selama perkuliahan dengan praktik yang terjadi di masyarakat;
3. Memberikan pemikiran dan wawasan di bidang hukum yang berguna bagi almamater, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember dan masyarakat.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan penelitian ini secara khusus adalah :

1. Mengetahui keabsahan sertipikat hak milik atas terbitnya sertipikat ganda.
- 2 Mengetahui akibat hukum dari sertipikat ganda terhadap pemegang hak milik yang mempunyai kekuatan hukum paling kuat.

1.4 Manfaat Penelitian

Salah satu faktor pemilihan masalah dalam penelitian ini agar hasil dari penelitian ini dapat memberikan manfaat, karena nilai dari sebuah penelitian ditentukan dari manfaat yang dapat diambil dari penelitian tersebut. Manfaat yang penulis harapkan antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan khususnya untuk hukum agraria, serta dapat dipakai sebagai dasar acuan terhadap penelitian-penelitian yang sejenis berikutnya.

2. Manfaat Praktis

Pada penelitian ini diharapkan dapat membantu dan memberikan suatu pemikiran serta pemahaman bagi pihak-pihak yang terkait dalam persoalan mengenai sertipikat ganda

1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara yang digunakan untuk memperoleh data secara akurat, lengkap, dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga tujuan dari penelitian ini dapat dicapai. Metode penelitian pada karya ilmiah merupakan aspek epistemologis yang sangat penting dan dapat dikemukakan dalam bab

secara rinci dan jelas.⁶ Seperti yang dikemukakan oleh Cohlen bahwa kegiatan penelitian hukum merupakan proses menentukan hukum yang berlaku dalam kegiatan hidup bermasyarakat. Disinilah dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan memberikan pemecahan atas masalah tersebut.⁷

1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah tipe penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Kemudian dihubungkan dengan permasalahan-permasalahan yang menjadi pokok pembahasan dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

1.5.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan memahami semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang diketengahkan.⁸ Pada pendekatan konseptual, peneliti perlu memahami prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum. Guna dapat menjawab isu hukum yang menjadi pokok permasalahan, maka pendekatan konseptual digunakan untuk memahami lebih mendalam terkait dengan prinsip-prinsip, baik melalui doktrin-doktrin hukum maupun pandangan-pandangan hukum.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam sebuah penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan saat ini. Bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*).

1.5.1.1 Bahan Hukum Primer

6 Universitas Negeri Jember, 2011, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Edisi Ketiga, Cetakan Ketiga, hlm. 21.

7 Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 60.

8 Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta Sinar Grafika, hlm. 110.

Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim. Bahan hukum yang digunakan adalah :

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
4. Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
7. Peraturan Pemerintahan Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
8. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya.⁹ Penelitian hukum yang berasal dari bahan hukum primer tidak akan mudah untuk memahami tanpa bantuan buku hukum, kamus hukum, jurnal hukum dan lain-lain nya.

1.5.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum adalah sumber yang didapat bukan dari buku hukum, jurnal hukum, kamus hukum ataupun berasal dari peraturan peundang-undangan. Bahan non hukum ini lebih berasal dari link internet sebagai pendukung sumber yang ada.

1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan suatu cara yang dipergunakan untuk menentukan jawaban atas pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum, proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu :¹⁰

⁹ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Op.cit*, hlm. 52.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit*, hlm. 213.

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Prinsip Kepastian Hukum

2.1.1 Pengertian Prinsip Kepastian Hukum

Kepastian hukum (*legal certainty* atau *certain in law*) antara lain ditemukan dalam istilah “*certain*” yang di dalamnya juga menjelaskan tentang kepastian dalam hukum. Menurut Budiono Kusumohamidjojo yang berpendapat bahwa kepastian hukum merupakan syarat mutlak bagi suatu negara hukum yang demokratis dan modern. Kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan hukum mengandung makna adanya konsistensi dalam penyelenggaraan hukum.¹¹

Menurut Sudikno Mertokusumo prinsip hukum adalah pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan konkret yang terdapat dalam dan dibelakang setiap sistem hukum dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif.¹² Berkaitan dengan permasalahan pertanahan maka masyarakat membutuhkan prinsip kepastian hukum yang digunakan untuk pedoman kepemilikan atas sebidang tanah miliknya. Prinsip kepastian hukum itu sendiri adalah suatu pernyataan kebenaran yang diberikan oleh UUPA untuk jaminan kepastian hukum atas setiap bidang tanah yang dimiliki dengan suatu hak.¹³ Atas perlindungan hukum terhadap sebuah tindakan sewenang-wenang yang dapat merugikan masyarakat. Hukum bertugas untuk menciptakan sebuah prinsip kepastian hukum dengan tujuan menertipkan masyarakat dan menjamin hubungan baik antar masyarakat.

Pendapat lainnya mengenai kepastian hukum diungkapkan oleh Roscoe Pound dalam buku yang berjudul Pengantar Ilmu Hukum oleh Peter Mahmud Mardzuki dimana kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu :

1. Pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau yang tidak boleh dilakukan.
2. Kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam

11 Darwin Ginting, *Op.cit*, hlm 187.

12 *Ibid*, hlm 51.

13 *Ibid*, hlm 57.

undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus.¹⁴

Sehubungan dengan prinsip kepastian hukum pada umumnya lebih terkait dengan hukum tertulis dengan kata lain hukum tertulis ini lebih menjamin sebuah kepastian hukum nya dibandingkan dengan hukum yang tidak tertulis. Seperti halnya UUPA yang memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemilik tanah atas setiap bidang tanah yang dimiliki dengan suatu hak. Berbeda dengan sistem hukum yang berlaku pada saat masa kolonial, pendaftaran tanah hanya dilaksanakan untuk memberikan kepastian hukum terhadap tanah-tanah yang tunduk dan patuh pada peraturan yang dibuat oleh hukum barat, sedangkan tanah-tanah yang tunduk dan patuh pada peraturan hukum adat, proses pendaftaran tanah hanya dimaksudkan untuk memenuhi kepentingan pemungutan pajak saja.

2.1.2 Asas Kepastian Hukum

Proses untuk menjalankan prinsip kepastian hukum ini diperlukan jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan benar. Pengertian asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*) yaitu asas dalam negara hukum yang meletakkan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai dasar setiap kebijakan dan tindakan dalam setiap bidang.¹⁵ Lebih sederhana nya asas kepastian hukum ini adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat. Dalam asas kepastian hukum ini tidak diperbolehkan adanya aturan hukum yang saling bertentangan sehingga asas kepastian hukum ini dengan mudah dapat dimengerti oleh masyarakat. Asas ini menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan suatu keputusan badan atau pejabat administrasi negara.

Asas kepastian hukum ini memberi suatu hak kepada pihak yang berkepentingan untuk mengetahui apa yang dikehendaki dari padanya. Unsur ini memiliki peran misalnya pada saat pemberian surat-surat kuasa yang secara tepat dan tidak mungkin adanya berbagai tafsiran yang dituju harus dapat terlihat, kewajiban-kewajiban apa yang dibebankan kepadanya. Dari

¹⁴ Peter Mahmud Mardzuki, 2008, Pengantar Ilmu *Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm 137.

¹⁵ Tata Wijayanti, *Asas Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya dengan Keputusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol 14 No 2 Mei 2014, hlm 216.

beberapa macam pengertian tentang sebuah prinsip kepastian hukum maka untuk penerapannya pada suatu kehidupan masyarakat asas-asas kepastian hukum ini sangat berpengaruh menurut pendapat Jan Michiel Ottor dalam bukunya Adrian Sutedi, untuk mewujudkan sebuah kepastian hukum ada beberapa prinsip yang harus lebih ditekankan yaitu :¹⁶

1. Terdapat aturan hukum yang jelas dan konsisten;
2. Instansi pemerintah di bidang pertanahan menerapkan aturan hukum secara konsisten, patuh dan taat terhadapnya;
3. Masyarakat harus menyesuaikan perilaku sehari-hari mereka terhadap aturan hukum tersebut;
4. Hakim yang mandiri, tidak berpihak kepada salah satu pihak saja dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta teliti dalam menyelesaikan perkara pengadilan;
5. Putusan pengadilan secara konkrit harus dilaksanakan.

Asas kepastian hukum merupakan suatu jaminan dimana suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan tepat. Tujuan utama dari hukum ialah kepastian. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati dirinya serta maknanya, dan jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman berlaku setiap orang.

2.2 Penguasaan Hak Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah

Istilah "*penguasaan*" dalam aspek yuridis yaitu penguasaan yang dilandasi oleh hak, dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik. Contohnya pemilik tanah menggunakan atau mengambil hasil yang didapat dari tanah yang dihaki dan tidak serahkan kepada pihak lain.¹⁷ Namun ada juga penguasaan hak atas tanah secara yuridis yang beraspek publik yaitu penguasaan hak atas tanah sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA. Hak atas tanah terdiri dari dua kata yaitu hak dan tanah, secara terminologis hak diartikan sebagai kekuasaan pemegang hak milik untuk

¹⁶ Indri Hadisiswati, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014: 118-147, hlm 121.

¹⁷ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm 75.

bertindak sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang) atau kekuasaan yang benar terhadap sesuatu.

Konsep hak dalam pengertian tersebut difokuskan kepada kekuasaan dan kewenangan yang mana kekuasaan diartikan sebagai kemampuan, sedangkan kewenangan diartikan sebagai hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Pengertian hak atas tanah telah dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa hak yang diberikan kepada orang lain dan dimiliki oleh masyarakat baik individu maupun kelompok serta badan hukum yang mempergunakan tanah demikian juga dengan bumi air dan seisinya dipergunakan hanya untuk kepentingan menurut peraturan yang ada pada undang-undang. Sehingga penguasaan hak atas tanah adalah pemberian hak atau kewenangan kepada orang atau badan hukum untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut untuk kepentingannya. Tanah itu dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan, pertanian, peternakan dan usaha-usaha produktif lainnya.

2.2.2 Pengertian Tanah

Kata tanah berasal dari bahasa Inggris yang berarti “*soil*” yang bermakna lapisan yang menduduki bagian atas kulit bumi. Dalam ruang lingkup agraria, tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria, tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi.¹⁸ Pengertian tanah juga diatur pada Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menjelaskan bahwa hak menguasai yang berasal dari negara seperti yang dimaksud pada Pasal 2 telah ditentukan ada beberapa macam-macam hak atas bumi ini seperti tanah yang dapat diberikan kepada atau dipunyai oleh masyarakat baik individu maupun bersama serta badan hukum lainnya.

Tanah bersifat tidak dapat bergerak sehingga tidak bisa berpindah dan dibawa karena bersifat abadi secara fisik, selain itu juga tanah tidak dapat dihancurkan dan diubah luasnya sebagaimana bumi itu sendiri, dan tanah itu sendiri tidak dapat dinaikkan, diturunkan bahkan dihancurkan sebagaimana yang dapat dijadikan sebagai kekayaan dalam bentuk lainnya. Menurut pernyataan di atas pengertian tanah adalah permukaan bumi dan merupakan bagian dari bumi,

18 H.M.Arba, 2015, *Hukum Agraria Nasional*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, hlm 7.

oleh sebab itu hak-hak yang timbul atas permukaan bumi (hak atas tanah) dan yang termasuk di dalamnya seperti bangunan atau benda-benda, tanaman yang berada di atasnya merupakan sebuah persoalan hukum yang menyangkut tentang pertanahan.

2.2.3 Macam-macam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah yang berasal dari hak menguasai negara atas tanah, dapat ditujukan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia (WNI) dan warga negara asing (WNA), kelompok masyarakat bersama-sama dan badan hukum baik yang bersifat privat dan bersifat publik. Hak atas tanah adalah hak yang bertujuan untuk menyerahkan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah dan mengambil hasil dari tanah yang di hakinya.¹⁹ Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan dan perkebunan.

Pengaturan yang membahas tentang mengenai hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah”. Berikut merupakan macam macam dari hak atas tanah berdasarkan sifatnya:²⁰

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu hak atas tanah yang tidak terganti selama berlakunya UUPA dan belum dicabut digantikan dengan undang-undang yang baru.
 - Hak Milik
 - Hak Guna Usaha
 - Hak Guna Bangunan
 - Hak Pakai
 - Hak Sewa
 - Hak Membuka Tanah
 - Hak Memungut Hasil Hutan

- b. Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu hak atas tanah yang dalam waktu singkat akan dihapus karena mengandung sifat merugikan dan bertentangan dengan nilai-nilai UUPA.
 - Hak Gadai
 - Hak Usaha Bagi Hasil

¹⁹ Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm 84.

²⁰ Nuruz Zaman, 2016, *Hukum Politik Pengadaan Tanah*, Refika Aditama, Bandung, hlm 13-36.

- Hak Menumpang
- Hak Sewa Tanah Pertanian

2.3 Hak Milik Atas Tanah

2.3.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Hak adalah kepentingan yang dilindungi oleh hukum, maka apapun yang dinamakan hak itu sah jika dilindungi oleh sistem hukum Indonesia. Dengan kata lain hak adalah hubungan hukum antara subjek dan objek atau hubungan hukum antara subjek dan subjek lain yang dilindungi hukum. Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA ialah hak yang bersifat turun-menurun, terkuat dan terpenuh dan dimiliki setiap orang atas tanah yang dimilikinya dan tetap berdasarkan ketentuan pasal 6 bahwa hak milik dapat pindah dan dipindahkan kepada pihak lain.

Turun temurun artinya hak milik atas tanah berlangsung secara menerus selama pemilikinya masih hidup dan jika pemilik meninggal dunia maka hak miliknya dapat diteruskan kepada ahli waris selanjutnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih memiliki kekuatan hukum yang tetap dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Terpenuh yang artinya hak milik atas tanah memberikan wewenang kepada pemilikinya paling banyak jika dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain dan dapat dijadikan induk bagi hak atas tanah yang lain.²¹

Jadi, sifat khas dari hak milik ialah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Hak milik merupakan hak yang tidak mudah dihilangkan dan mudah dipertahankan dalam gangguan pihak lain. Oleh karena itu hak tersebut wajib di daftar.²² Hak milik dapat digunakan menjadi induk dari hak-hak lainnya yang berarti seorang pemilik tanah dapat memberikan sebagian tanahnya kepada pihak lain dengan tujuan menyewakan, membagi penghasilan, menggadaikan tanah dan memberikan tanah kepada pihak lain atas dasar hak guna bangunan atau hak pakai. Bentuk peralihan hak milik atas tanah dilakukan dengan dua cara yaitu beralih dan dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak milik atas tanah dari pemilik kepada pihak lain yang disebabkan oleh suatu peristiwa hukum.

²¹ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm 92.

²² Boedi Harsono, 1971, Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama, Jilid kedua, Jakarta:Djambatan), hlm 55.

Sedangkan dialihkan artinya berpindahnya hak milik atas dari pemilik aslinya kepada pihak lain yang disebabkan adanya suatu perbuatan hukum.²³

2.3.2 Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik atas tanah adalah gabungan pemberian hak atas tanah yang diatur di dalam Pasal 22 UUPA sebagai berikut :

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur pada Peraturan Pemerintah daerah setempat;
2. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi karena :
 - a. ketetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
 - b. ketentuan undang-undang.

Terjadinya hak milik karena ketentuan undang-undang adalah atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Yang dimaksud dengan *konversi* adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah memerlukan suatu proses, dimulai dengan mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertipikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti dari haknya tersebut.

2.3.3 Hapusnya Hak Milik

Menurut Pasal 27, hapusnya hak milik terjadi apabila :

- a. tanahnya jatuh kepada negara
 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. karena ditelantarkan;
 4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)
- b. tanahnya musnah.

Sebab-sebab dari jatuhnya tanah hak milik kepada negara yang disebutkan dalam Pasal 27 itu kiranya bukan bersifat *limitatif* karena masih ada sebab-

²³ Urip Santoso, *Op. Cit* hlm 93-94.

sebab lain yang mempengaruhinya. Hak milik juga dapat terhapus dan tanahnya menjadi tanah negara jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan *landreform* mengenai pembatasan maksimum serta larangan pemilikan tanah/pertanian secara *absentee*.²⁴

2.4 Sertipikat Hak Atas Tanah

2.4.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Secara umum sertipikat hak atas tanah ialah bukti kepemilikan hak atas tanah. Kekuatan pembuktian berlakunya sertipikat telah jelaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu sertipikat ialah suatu bukti kepemilikan hak yang berkekuatan hukum dan didalamnya termuat data fisik dan data yuridis selama data-data tersebut sesuai dengan yang ada pada surat ukur dan buku tanah. Data fisik mencakup keterangan tentang lokasi tanah, batas dan luas tanah sedangkan data yuridis mencakup tentang keterangan status hukum tanah tersebut, pemegang hak dan hak yang dimiliki oleh pihak lain serta beban-beban lain yang harus ditanggung.

Data fisik dan data yuridis pada buku tanah dijelaskan dalam bentuk daftar sedangkan data fisik dalam surat ukur ditampilkan dalam peta dan uraian. Sertipikat yang dikeluarkan oleh kepala kantor pertanahan ditunjukkan untuk masyarakat secara umum baik objek maupun subjeknya. Objeknya adalah tanah sedangkan subjeknya adalah orang atau sekumpulan orang atau badan hukum. Karena sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti kepemilikan maka sertipikat menjamin kepastian hukum tentang pihak yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum tentang lokasi tanah, batas serta luas tanah dan kepastian hukum atas hak miliknya.

2.4.2 Manfaat Sertipikat Hak Atas Tanah

Hasil dari proses pendaftaran tanah yaitu berupa sertipikat hak atas tanah yang memiliki banyak kegunaan bagi pemiliknya dan fungsinya tersebut tidak dapat dialihkan dengan benda lain. Pertama, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berfungsi untuk alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termasuk didalamnya, selama data-data tersebut sesuai

24 Adrian Sutedi, *Op.cit* hlm 66.

dengan yang ada pada surat ukur dan buku tanah seperti yang ada pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintahan Nomor 24 tahun 1997.²⁵

Karena itu bila dibuktikan sertipikat hak atas tanah kepada hakim, maka hakim harus menerima keterangan yang ada pada dalam sertipikat dengan benar, apabila tidak dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lain, bahwa keterangan dalam sertipikat itu salah (palsu). Kedua, sertipikat hak atas tanah memberikan nilai positif untuk pihak bank/editor agar memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Ketiga, bagi pemerintah adanya sertipikat hak atas tanah juga menguntungkan meskipun manfaat itu tidak dirasakan secara langsung. Dengan adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan jika tanah yang bersangkutan secara detail telah masuk dalam daftar kantor pertanahan.

Data yang terdaftar ini penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa irigasi, kabel telepon, dana pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya. Di samping beberapa manfaat sertipikat hak atas tanah masih banyak manfaat lain dari sertipikat. Maka sertipikat hak atas tanah secara tidak langsung memberikan keuntungan bagi semua pihak.

2.4.3 Macam-Macam Sertipikat Hak Atas Tanah

Proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dikeluarkan surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat. Sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah tercantum dalam buku tanah. Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu.²⁶

- a. Sertipikat hak milik;
- b. Sertipikat hak guna usaha;
- c. Sertipikat hak guna bangunan atas tanah negara;
- d. Sertipikat hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan;

²⁵ Haryati, *Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 5, No 1, Oktober 2007

²⁶ Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm 217.

- e. Sertipikat hak pakai atas tanah negara;
- f. Sertipikat hak pakai atas tanah hak pengelolaan;
- g. Sertipikat tanah hak pengelolaan;
- h. Sertipikat tanah wakaf;
- i. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
- j. Sertipikat hak milik atas satuan non rumah susun;

- k. Sertipikat hak tanggungan.

2.4.4 Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah

Hubungan antara pembuktian sertipikat hak atas tanah dengan kepastian hukum itu adalah sebuah sebab akibat. Sertipikat hak atas tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah telah mengikat bagi para pihak BPN untuk menerbitkan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah. Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemilik sah dari tanah yang dimilikinya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.²⁷ Karena itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik untuk melakukan perbuatan hukum seperti umumnya. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama tidak alat bukti lain yang membantahnya.

Dalam membuktikan adanya sesuatu peristiwa atau adanya sesuatu hak pertama-tama digunakan bukti tulisan. Apabila bukti tulisan tidak ada atau tidak cukup maka digunakan bukti saksi, apabila bukti saksi tidak cukup maka digunakan bukti persangkaan, jika bukti tulisan ditambah bukti saksi dan bukti persangkaan juga belum cukup maka ditambah lagi dengan bukti pengakuan. Jika dengan bukti-bukti tersebut juga belum mencukupi maka ditambah lagi dengan bukti sumpah.²⁸ Dengan demikian pengadilan berwenang memut

²⁷ Urip Santoso, *Op.cit* , hlm 316.

²⁸ Ilyas Ismail, 2011, *Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan*, Jurnal Ilmu Hukum, No. 53, pp. 23-34.

uskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan.

Walaupun pengadilan berwenang memutuskan ketidakabsahan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap suatu sertifikat tetapi pengadilan tidak berwenang untuk membatalkan sertifikat yang bersangkutan. Pembatalan sertifikat dan pernyataan bahwa sertifikat mempunyai kekuatan hukum merupakan dua hal yang berbeda walaupun saling berhubungan. Perbedaan prinsipnya terletak pada akibat hukum dan kewenangannya. Suatu pernyataan yang menyatakan bahwa sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum merupakan kewenangan pengadilan sedangkan pembatalan sertifikat ialah kewenangan dari pihak BPN.

2.5 Sertipikat Ganda

2.5.1 Pengertian Sertipikat Ganda

Istilah sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap kantor pertanahan dibuat, dan atau gambar situasi surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertifikat ganda akan kecil sekali.²⁹ Sehingga sertifikat ganda adalah sebidang tanah yang mempunyai lebih dari satu sertifikat dengan kepemilikan nama yang berbeda, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian.

Sertipikat ganda hak atas tanah secara singkat dapat diartikan sebagai sertifikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, atau pengertian secara luas sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan dokumen (*double*) yang diterbitkan oleh BPN yang mengakibatkan adanya kependudukan hak yang saling bertindihan antara satu bagian dengan bagian tanah lainnya, sehingga terbitlah sertifikat ganda yang berdampak pada kependudukan tanah secara keseluruhan ataupun sebagaian tanah milik orang lain.

Dengan terjadinya sertifikat ganda dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah. Sertifikat ganda sering terjadi di kalangan masyarakat yang mengakibatkan para pemegang sertifikat saling menuduh bahwa yang mereka miliki itu benar adanya walaupun kemudian salah

29 Tika Nurjanah dan Firman Muin, *Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)*, Jurnal Ilmu Hukum, hlm 136.

satu diantara sertipikat itu ada yang palsu. Hal tersebut menimbulkan banyak masalah sehingga terkadang terdapat sertipikat dimana objek yang tertera di dalam sertipikat tersebut bukanlah yang seharusnya akan tetapi tanah milik orang lain yang dibuatkan surat oleh oknum yang tidak bertanggung jawab atau terdapat kelalaian di dalam penerbitan surat tersebut.

2.5.2 Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda

Sertipikat ganda terjadi karena sertipikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap pada setiap kantor pertanahan dibuat, dan atau gambar situasi, surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertipikat ganda akan kecil sekali. Namun bila terjadi sertipikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Kecenderungan timbulnya sertipikat ganda disebabkan system pemetaan dan komputerisasi pada zaman orde lama yang kurang modern yang mengakibatkan adanya sertipikat ganda serta ketidakjujuran aparat desa/kelurahan juga merupakan faktor timbulnya sertipikat ganda.³⁰

Namun juga tidak lepas dari tindakan pejabat kantor pertanahan itu sendiri, seperti membatalkan sebuah sertipikat yang lama dan menerbitkan sertipikat yang baru untuk dan atas nama orang lain tanpa sepengetahuan pemilik yang namanya tercantum pada sertipikat yang lama. Menurut BPN, sertipikat ganda umumnya terjadi pada tanah yang masih kosong atau belum ada bangunan di atasnya. Munculnya sertipikat ganda disebabkan oleh beberapa hal sebagai berikut:

1. Sewaktu pengukuran atau penelitian di lapangan, pihak pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan posisi tanah dan batas tanah yang salah.
2. Terdapat bukti atau pengakuan hak yang terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau kadaluarsa.
3. Beberapa wilayah belum terdapat peta pendaftarannya.³¹

Selain faktor diatas, adanya sertipikat ganda sebagai akibat adanya kelemahan system publikasi yang terjadi di Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif seperti yang disebutkan dalam Pasal 19

30 Angga. B.Ch. Eman, *Penyelesaian Terhadap Sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal Ilmu Hukum, Lex et Societatis, Vol. I/No. 5/September/2013

31 Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 11

ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian.³² Untuk mencegah terjadinya sertipikat ganda adalah dengan cara meningkatkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran. Dukungan dan kerjasama masyarakat juga perlu lebih ditingkatkan.

2.5.3 Upaya Penyelesaian Kasus Sertipikat Ganda

Memahami adanya permasalahan pertanahan yang semakin meningkat secara kualitas maupun kuantitas, maka diperlukan adanya penanganan secara serius dan sistematis. Beberapa upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses pengadilan (*litigasi*) yang dianggap belum mampu untuk menyelesaikan sengketa yang ada, sehingga berbagai upaya secara alternatif untuk penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan (*non-litigasi*) seperti dengan proses mediasi, fasilitasi dan lainnya yang mempermudah penyelesaian permasalahan.

Menurut Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menjelaskan bahwa sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan kementerian agraria dan tata ruang, salah satunya adalah sertipikat ganda hak atas tanah. Selain itu dalam proses menjalankan tugasnya untuk menangani sengketa pertanahan, BPN melakukan upaya melalui mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa alternatif. Pembentukan Deputi tersebut menjelaskan 2 (dua) hal yaitu pertama, bahwa penyelesaian permasalahan pertanahan itu sudah merupakan hal yang sangat penting adanya kedeputian untuk menyelesaikannya. Kedua, keyakinan bahwa tidak semua permasalahan harus diselesaikan dalam pengadilan.³³

32 Ardiles Eric Panget, “Penyelesaian Hak Atas Tanah yang Memiliki Hak Milik Ganda”, Jurnal Ilmu Hukum, , Vol.I/No.3/Jul-Sept/2013

33 Zulpian Karno, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Luar Pengadilan Melalui Mediasi Terhadap Sahnya Kepemilikan Sertipikat Ganda (Over Live)*, Jurnal Ilmu Hukum, A.2021141048

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari bab-bab sebelumnya, hasil dari penelitian skripsi ini dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Prinsip kepastian hukum ini sangat penting dan dibutuhkan oleh pemegang hak milik karena kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum yang mengandung arti bahwa adanya konsistensi dalam proses penyelenggaraan hukum. Konsistensi ini diperlukan sebagai dasar acuan bagi setiap perilaku manusia dalam melakukan suatu hubungan hukum antara manusia lainnya. Kepastian hukum ini dalam bidang tanah, pemerintah mengadakan proses pendaftaran tanah untuk memberikan sertipikat tanah yang berfungsi sebagai tanda bukti kepemilikan tanah. Hal ini adalah sebuah jaminan kepastian hukum yang diberikan undang-undang kepada setiap pemilik tanah. Namun masih ada saja suatu permasalahan di bidang pertanahan yang sering terjadi di masyarakat seperti sengketa sertipikat ganda, sertipikat ganda ialah sebidang tanah yang memiliki lebih dari satu sertipikat dan terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian dari tanah tersebut. Penyebab dari terjadinya sengketa sertipikat ganda dapat disebabkan oleh berbagai faktor. Sehingga dapat mengakibatkan pihak pemilik sebidang tanah tersebut merasa dirugikan. Tetapi permasalahan ini tidak lepas dari faktor tindakan para pegawai Kantor Pertanahan seperti membatalkan sertipikat yang lama dan menggantinya dengan menerbitkan sertipikat yang baru dan ditunjukkan oleh atas nama orang lain tanpa meminta izin dan sepengetahuan dari pemilik yang namanya tercantum dalam sertipikat tersebut.
2. Pada awalnya sengketa sertipikat ganda merupakan bentuk kesalahan administrasi dari beberapa pihak Badan Pertanahan Nasional dalam proses melaksanakan pendataan atau pendaftaran tanah pada satu obyek tanah. Bisa dikarenakan faktor kelalaian atau terdapat oknum yang di sengaja untuk memalsukan data. Akibat yang ditimbulkan dari kelalaian petugas tersebut, maka terjadi kesalahan dalam perhitungan luas bidang tanah yang menimbulkan sengketa sertipikat ganda. Kesalahan yang disebabkan oleh

pihak BPN ini dapat digolongkan dalam kategori *maladministrasi* yang merupakan kesalahan administrasi pemerintahan dalam melaksanakan wewenang. Seperti yang telah dijelaskan bahwa kewenangan setiap instansi pemerintah itu berbeda-beda dalam menyelesaikan masalah, seperti halnya pengadilan negeri tata usaha negara yang mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan pernyataan tentang keabsahan sertipikat hak atas tanah sedangkan Kantor Pertanahan hanya memiliki kewenangan untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah saja.

4.2 Saran

1. Badan pertanahan nasional sebagai instansi pemerintah untuk melaksanakan administrasi pertanahan dalam menjalankan tugas dan wewenangnya harus lebih teliti dengan alat bantu yang didukung oleh data peta yang kuat. Sebaiknya undang-undang memberikan beberapa peraturan kepada badan pertanahan nasional untuk melakukan uji materiil terhadap sebuah permohonan penerbitan suatu hak agar sengketa sertipikat ganda ini dapat terhindar dan tidak terjadi lagi. Selain itu, larangan untuk membiarkan tanah yang telah ada sertipikatnya dibiarkan kosong, lebih baik lagi tanah tersebut di gunakan semaksimal mungkin supaya kepastian hukum terhadap tanah tersebut lebih terjamin.
2. Badan Pertanahan Nasional sebaiknya melakukan pembaruan dalam proses pendaftaran tanah hingga penerbitan suatu sertipikat yang mana proses tersebut dilakukan secara online, sehingga kemungkinan untuk timbulnya permasalahan sertipikat ganda sangat kecil. Karena dengan menerapkan sistem seperti ini, proses pengecekan atas suatu hak dapat dilakukan dengan cepat dan lebih rinci.
3. Setiap adanya ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang permasalahan pertanahan agar sebisa mungkin untuk dibuat dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang tertulis. Serta untuk masyarakat agar dalam melaksanakan pendaftaran tanah tidak berniat buruk seperti melakukan perbuatan melawan hukum, memalsukan surat-surat agar mendapatkan sertipikat tanah dengan cara yang tidak baik dan merugikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- , 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Bernhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta
- Budi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria (Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta
- Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Hilman Hadikusuma, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- H.M.Arba, 2017, *Hukum Agraria Nasional*, Sinar Grafika, Jakarta
- Mhd Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta.
- Nurus Zaman, 2016, *Politik Hukum Pengadaan Tanah*, PT Refika Aditama, Bandung
- Peter Mahmud Mardzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta
- , 2016, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta
- Rusmadi Murad, 2013, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, Mandar Maju, Bandung.
- Tjahja Gunawan Diredja, 2012, *Chairul Tanjung Si Anak Singkong*, Jakarta, Kompas Media Nusantara.
- Universitas Jember. 2011, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, Edisi Ketiga. Cetakan Ketiga. Jember: Jember University Press.
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Pemerintahan Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

C. JURNAL

Ardiles Eric Panget, *Penyelesaian Hak Atas Tanah yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda*, Lex Administratum, Vol.I/No.3/Jul-Sept/2013

Arisaputra, Abdullah dan Bakar, *Akuntabilitas Administrasi Pertanahan Dalam Penerbitan Sertifikat*, Volume 29 Nomor 2 Juni 2017.

Angga. B.Ch. Eman, *Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal Ilmu Hukum, Lex et Societatis, Vol. I/No. 5/September/2013

Dewi Rizky Rahmawati, *Kualitas Pelayanan Sertifikat Peralihan Hak Atas Tanah Hasil Jual Beli di Kantor Pertanahan Surabaya*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 4, Nomor 3, September - Desember 2016

Haryati, *Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum*, Vol 5, No 1, Oktober 2007

Ilyas Ismail, *Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah*, No. 53, Th. XIII (April, 2011), pp. 23-34.

Indri Hadisiswati, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014: 118-147

Kartika Indah Siahaan, Moch Bakri, Imam Koeswahyono, *Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Akibat Dikeluarkannya Sertifikat Ganda Yang mengandung Cacat Hukum Administrasi*, Jurnal Ilmu Hukum

Meita Djohan Oe, *Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Tanah dalam Pendaftaran Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 10 Nomor 1 Januari 2015

Ricardo. J. Sorongan, *Dampak Yuridis Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)*, Lex et Societatis, Vol. III/No. 3/Apr/2015

Sufriadi, *Tanggung Jawab Jabatan Dan Tanggung Jawab Pribadi dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Di Indonesia*, Jurnal Yuridis, Vol. 1 No.1 Juni 2014.

Tata Wijayanti, *Asas Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya dengan Keputusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol 14 No 2 Mei 2014

Zuman Malaka dan Habib Adjie, *Tanggung Jawab Kantor Pertanahan terhadap Terbitnya Sertifikat Ganda*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 20 No. 2 Desember 2017.

Zulpian Karno, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Luar Pengadilan Melalui Mediasi Terhadap Sahnya Kepemilikan Sertifikat Ganda (Over Live)*, A.2021141048.

D. INTERNET

<http://asniaskariawati.blogspot.co.id/2013/03/asas-kepastian-hukum.html>

<http://deddyudha.blogspot.com/2012/10/maladministrasi.html>