

**AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT TANAH YANG  
TERBIT SECARA GANDA DALAM KASUS PERALIHAN HAK**

**WARIS**

(Studi Putusan Nomor: 59/G/2024/PTUN.Smg.)

**TESIS**



Disusun oleh:

**Nama** : Ivan Rizal Satria Linanda  
**NIM** : 21302300228  
**Program Studi** : Kenotariatan

**PROGRAM STUDI MAGISTER (S.2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2025**

**AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT TANAH YANG  
TERBIT SECARA GANDA DALAM KASUS PERALIHAN HAK  
WARIS**

(Studi Putusan Nomor: 59/G/2024/PTUN.Smg.)

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM STUDI MAGISTER (S.2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2025**

**AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT TANAH YANG  
TERBIT SECARA GANDA DALAM KASUS PERALIHAN HAK  
WARIS**

(Studi Putusan Nomor: 59/G/2024/PTUN.Smg.)

**TESIS**

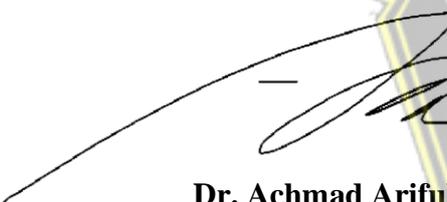
Oleh:

**Nama : Ivan Rizal Satria Linanda  
NIM : 21302300228  
Program Studi : Kenotariatan**

Disetujui Oleh:

Pembimbing

Tanggal, .....2025

  
**Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H.**  
NIDN. 0121117801

Mengetahui

Rektor Universitas Hukum UNISSULA



**Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

**HALAMAN PENGESAHAN**

**AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT TANAH YANG  
TERBIT SECARA GANDA DALAM KASUS PERALIHAN HAK  
WARIS**

(Studi Putusan Nomor: 59/G/2024/PTUN.Smg.)

**TESIS**

Oleh:

Ivan Rizal Satria Linanda

NIM: 21302300228

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 13 November 2025  
Dan dinyatakan LULUS  
Tim Penguji

Ketua

Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN. 0607077601

Anggota

Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H.

NIDN. 0121117801

Anggota

Prof. Dr. Widhi Handoko, SH., Sp.N

NIDN. 8987740022

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jayade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ivan Rizal Satria Linanda

NIM : 21302300228

Program Studi : S-2 Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul:

**“AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT TANAH YANG TERBIT SECARA GANDA DALAM KASUS PERALIHAN HAK WARIS (Studi Putusan Nomor: 59/G/2024/PTUN.Smg.)”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 18 November 2025

yatakan,



**Ivan Rizal Satria Linanda**

NIM: 21302300228

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ivan Rizal Satria Linanda

NIM : 21302300228

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tesis dengan judul:

**“AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT TANAH YANG TERBIT SECARA GANDA DALAM KASUS PERALIHAN HAK WARIS (Studi Putusan Nomor: 59/G/2024/PTUN.Smg.)”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 18 Noyember 2025



takan,

**Ivan Rizal Satria Linanda**

NIM: 21302300228

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Dan bersabarlah kamu. Sesungguhnya janji Allah adalah benar.”

— (QS Ar-Ruum: 60)

“Apa yang telah dimulai itu yang harus diperjuangkan.”

— (Anonim)

“Aku berjanji, akan bertahan lebih lama lagi. Untuk menghidupi harapanku, mimpiku, dan segala yang sedang aku perjuangkan.”

— (Pustaka Askara)



Tesis ini penulis persembahkan kepada:

- Ibu Penulis Tersayang.
- Istri dan anak yang penulis sayangi.
- Almamater Fakultas Hukum

UNISSULA.

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum wr.wb.*

Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah menentukan segala sesuatu berada di tangan-Nya, sehingga tidak ada setetes embun pun dan segelintir jiwa manusia yang lepas dari ketentuan dan ketetapan-Nya. Alhamdulillah atas hidayah dan inayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini yang berjudul: “AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT TANAH YANG TERBIT SECARA GANDA DALAM KASUS PERALIHAN HAK WARIS (Studi Putusan Nomor: 59/G/2024/PTUN.Smg.)” yang merupakan syarat dalam rangka menyelesaikan studi untuk menempuh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan dan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari pelaksanaan hingga penyusunan laporan tesis ini.

Untuk itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum. Selaku Rektor Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan arahan hingga terselesaikannya penyusunan tesis ini.
8. Seluruh Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
9. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
10. Semua pihak yang telah mendukung serta memberikan semangat dan motivasi kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan tesis.
11. Terakhir penulis ucapkan kepada diri sendiri yang sudah kuat bertahan sejauh ini, terimakasih mau mencoba hal baru yang menantang, terimakasih sudah berjuang, terimakasih sudah berani di beberapa kesempatan, terimakasih untuk tidak pernah menyerah walaupun banyak sekali hambatan.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang telah turut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini. Penulis berharap atas saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca.

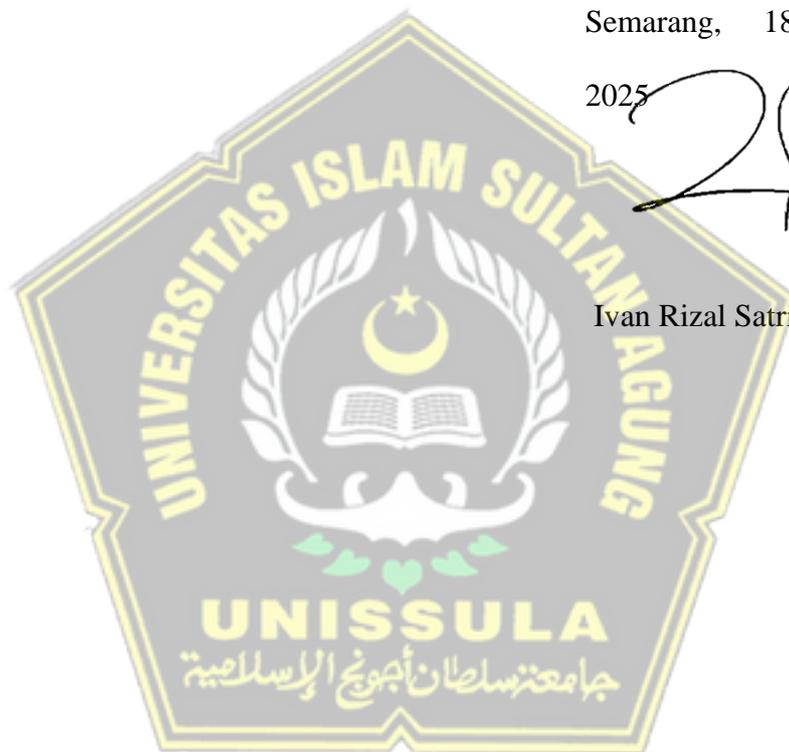
Akhir kata, penulis mengharapkan semoga tesis ini bermanfaat bagi pembaca dan yang membutuhkan. Aamiin.

Semarang, 18 November

2025



Ivan Rizal Satria Linanda



## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
Abstrak .....	xiii
<i>Abstract</i> .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Kerangka Konseptual .....	14
F. Kerangka Teoritis .....	18
G. Metode Penelitian.....	23
H. Sistematika Penulisan.....	28

BAB II KAJIAN PUSTAKA .....	30
A. Tinjauan Umum tentang Sertipikat .....	30
B. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah .....	40
C. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Waris .....	54
D. Tinjauan Umum tentang Sertipikat menurut Perspektif Islam .....	59
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	66
A. Akibat Hukum Dari Penerbitan Sertipikat Tanah Yang Ganda Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Karena Waris Menurut Hukum Pertanahan Di Indonesia .....	66
B. Upaya penyelesaian sengketa atas kepemilikan tanah yang muncul akibat terbitnya Sertipikat ganda dalam kasus waris .....	87
C. Bentuk Akta Peralihan Hak Atas Tanah Karena Waris Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menurut Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan .....	96
BAB IV PENUTUP .....	107
A. Kesimpulan .....	107
B. Saran .....	112
DAFTAR PUSTAKA .....	113

## Abstrak

Permasalahan sertipikat ganda merupakan salah satu bentuk ketidakpastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan dan merugikan pihak-pihak yang beritikad baik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari penerbitan sertipikat tanah ganda dalam peralihan hak karena waris, menelaah upaya penyelesaian sengketa yang timbul, serta menguraikan bentuk akta peralihan hak atas tanah karena waris yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*), serta dianalisis secara kualitatif berdasarkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Data dianalisis menggunakan teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum sebagai landasan konseptual.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerbitan sertipikat ganda dalam peralihan hak waris menimbulkan akibat hukum berupa cacat administrasi pertanahan, sehingga salah satu sertipikat harus dibatalkan untuk mengembalikan kepastian hukum bagi pemegang hak yang sah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab melakukan koreksi administratif, sedangkan sengketa yang muncul dapat diselesaikan melalui jalur litigasi (Peradilan Umum atau PTUN) maupun non-litigasi (musyawarah, mediasi, atau arbitrase). Dari sisi formal, pembuatan akta peralihan hak karena waris oleh PPAT berfungsi sebagai alat bukti otentik dan dasar pencatatan perubahan hak di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 dan 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997.

**Kata Kunci: Sertipikat Ganda, Peralihan Hak Waris, PPAT, Akibat Hukum.**

### **Abstract**

*The problem of double certificates is a form of legal uncertainty in the land registration system in Indonesia that has the potential to cause ownership disputes and harm parties in good faith. This study aims to analyze the legal consequences of the issuance of double land certificates in the transfer of rights due to inheritance, examine efforts to resolve disputes that arise, and describe the form of a deed of transfer of land rights due to inheritance made by the Land Deed Making Officer (PPAT) in accordance with the provisions of laws and regulations.*

*The research method used is normative juridical with a statutory approach and a case approach, and is analyzed qualitatively based on primary, secondary, and tertiary legal materials. The data were analyzed using the theory of legal certainty and the theory of legal protection as a conceptual foundation.*

*The results of the study show that the issuance of double certificates in the transfer of inheritance rights causes legal consequences in the form of land administration defects, so one of the certificates must be canceled to restore legal certainty for the rightful rights holders. The National Land Agency (BPN) is responsible for making administrative corrections, while disputes that arise can be resolved through litigation (General Court or PTUN) or non-litigation (deliberation, mediation, or arbitration). From the formal side, the preparation of a deed of transfer of rights due to inheritance by PPAT serves as an authentic evidence and the basis for recording changes in rights at the Land Office as stipulated in Articles 37 and 42 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration and Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 3 of 1997.*

**Keywords:** *Double Certificate, Transfer of Inheritance Rights, PPAT, Legal Consequences.*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki peranan sangat vital dalam kehidupan manusia. Keberadaannya tidak hanya menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kelangsungan hidup, tetapi juga menjadi sumber penghidupan, bahkan sebagian besar mata pencaharian manusia bergantung pada tanah. Oleh karena itu, sejak manusia dilahirkan hingga meninggal dunia, tanah senantiasa memiliki keterkaitan erat dengan kehidupannya. Dalam konteks ekonomi, tanah dipandang sebagai aset bernilai tinggi dan memiliki kedudukan istimewa yang mendorong setiap orang untuk berusaha memilikinya. Lebih jauh lagi, tanah merupakan kebutuhan yang bersifat mutlak, sebab keberlangsungan hidup manusia sangat ditentukan oleh keberadaannya.<sup>1</sup>

Tanah pada hakikatnya merupakan lapisan paling atas dari permukaan bumi yang memiliki keterkaitan erat dengan kehidupan manusia. Tanah tidak hanya dijadikan sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai sumber penghidupan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Bahkan ketika manusia meninggal, tanah masih dibutuhkan sebagai tempat peristirahatan terakhir.<sup>2</sup> Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk, keberadaan tanah semakin

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 19.

<sup>2</sup> Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 3.

dirasakan terbatas dan sempit, sehingga memunculkan persoalan dalam pemanfaatannya.<sup>3</sup> Dalam realitas kehidupan, tanah selalu berkaitan erat dengan segala aktivitas manusia, sebab ia menjadi wadah utama bagi manusia dalam menjalani dan melanjutkan kehidupannya.<sup>4</sup> Selain itu, tanah juga memiliki nilai ekonomis yang tinggi, sehingga dipandang sebagai salah satu bentuk investasi yang berharga bagi sebagian orang.<sup>5</sup>

Bagi sebagian besar masyarakat Indonesia, tanah memiliki arti yang sangat penting karena dianggap sebagai modal terbesar, bahkan seringkali menjadi satu-satunya harta yang dimiliki.<sup>6</sup> Prodjodikoro menegaskan bahwa tanah merupakan benda yang paling utama, sebab manusia tidak dapat hidup tanpa tanah.<sup>7</sup> Tanah pada hakikatnya adalah permukaan bumi yang menjadi wadah bagi manusia dalam menjalankan kehidupannya.<sup>8</sup> Problematika mengenai tanah tidak pernah berakhir karena fungsinya yang begitu penting, tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai lahan pertanian, sarana lalu lintas, objek perjanjian, hingga akhirnya menjadi tempat peristirahatan terakhir manusia.<sup>9</sup>

Tanah memiliki peran ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital*

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia.....*, Op. Cit., hlm. 27.

<sup>4</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hlm. 15.

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 5.

<sup>6</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 2.

<sup>7</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1983, *Hukum Agraria di Indonesia*, Sumur, Bandung, hlm. 15.

<sup>8</sup> Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 10.

<sup>9</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan.....*, Op. Cit., hlm. 22.

*asset*. Sebagai *social asset*, tanah menjadi sarana pengikat kesatuan sosial dalam masyarakat Indonesia. Sedangkan sebagai *capital asset*, tanah berkembang menjadi objek ekonomi yang sangat penting, baik sebagai barang perniagaan maupun sebagai objek spekulasi.<sup>10</sup> Oleh karena itu, tanah harus dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat, sekaligus dijaga kelestariannya.

Menurut Boedi Harsono, tanah merupakan sumber daya alam yang dikuasai oleh negara, sehingga pemanfaatannya harus diarahkan untuk kemakmuran rakyat, baik bagi generasi saat ini maupun generasi yang akan datang. Pemanfaatan tanah tersebut diwujudkan melalui pemberian hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai.<sup>11</sup>

Sebagai dasar hukum politik pertanahan nasional, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan tujuan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1, Pasal 2, dan Pasal 3 UUPA, yang menekankan prinsip penguasaan dan pengaturan tanah oleh negara agar selaras dengan amanat konstitusi. Lahirnya UUPA juga dimaksudkan untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia, yang sebelumnya terpecah antara hukum adat dan hukum agraria Barat (kolonial). Sistem hukum agraria kolonial jelas didasarkan pada kepentingan

---

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, *Op. Cit.* hlm. 7.

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia.....*, *Loc. Cit.*

pemerintah jajahan, sehingga perlu digantikan dengan sistem hukum nasional yang berpihak pada rakyat Indonesia.<sup>12</sup>

Hukum nasional yang mengatur tanah harus selaras dengan konstitusi Indonesia, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa:

*"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."*

Ketentuan ini menjadi dasar hukum politik pertanahan nasional dengan tujuan utama mewujudkan kemakmuran rakyat. Prinsip tersebut kemudian dijabarkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengamanatkan bahwa negara berwenang mengatur tanah-tanah yang telah dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum, serta menguasai tanah-tanah yang belum dimiliki, untuk selanjutnya dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kepentingan rakyat.<sup>13</sup>

UUPA merupakan pondasi hukum agraria nasional yang mengatur aspek penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah.<sup>14</sup> Tujuannya adalah terselenggaranya pengelolaan tanah untuk kemakmuran rakyat, salah satunya melalui pemberian kepastian hak

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 5.

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 25.

<sup>14</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Op. Cit.*, hlm. 8.

atas tanah. Pasal 2 UUPA menegaskan bahwa bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat. Negara berwenang mengatur peruntukan, pemanfaatan, serta hubungan hukum antara orang maupun badan hukum dengan tanah.

Tanah sendiri memiliki nilai fundamental bagi kehidupan masyarakat. Selain sebagai lahan tempat tinggal, tanah juga menjadi sumber mata pencaharian. Hak atas tanah dapat diberikan kepada individu, kelompok, maupun badan hukum, dengan berbagai jenis hak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.<sup>15</sup> Hak milik atas tanah merupakan hak yang terkuat, turun-temurun, dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA. Bukti kepemilikan hak tersebut dituangkan dalam Sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Sertipikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dan autentik, serta memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegangnya.<sup>16</sup>

Kepastian hukum atas tanah merupakan salah satu aspek penting untuk melindungi hak masyarakat. Dengan adanya Sertipikat sebagai bukti otentik, pemegang hak memperoleh perlindungan dari kemungkinan terjadinya sengketa atau kesewenang-wenangan pihak lain, termasuk aparat

---

<sup>15</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Op. Cit. hlm. 10

<sup>16</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia.....*, Op. Cit., hlm. 15

penegak hukum.<sup>17</sup> Sertipikat tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Sertipikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dan autentik, serta memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegangnya. Sebagai alat bukti yang sempurna, Sertipikat hanya dapat digugurkan apabila terdapat pihak lain yang mampu membuktikan sebaliknya di hadapan hukum.<sup>18</sup> Dengan demikian, keberadaan Sertipikat tanah mencerminkan prinsip kepastian hukum yang bersifat konkret, khususnya bagi para pencari keadilan yang membutuhkan kejelasan mengenai status hukum atas suatu objek tanah sebelum timbulnya sengketa. Kepastian hukum tersebut pada hakikatnya juga berfungsi sebagai perlindungan terhadap para pihak agar tidak menjadi korban kesewenang-wenangan dalam proses peradilan.<sup>19</sup>

Praktiknya, masih sering ditemukan fakta bahwa peralihan hak waris atas tanah tidak diikuti dengan proses administrasi yang sesuai prosedur hukum, sehingga membuka celah bagi terjadinya penerbitan Sertipikat ganda. Sertipikat ganda ini dapat muncul karena adanya klaim kepemilikan dari ahli waris yang berbeda, penyalahgunaan dokumen waris, atau bahkan akibat kelalaian pejabat yang berwenang dalam melakukan verifikasi data. Keadaan ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan mengancam hak keperdataan para pihak, termasuk risiko hilangnya hak atas tanah secara

---

<sup>17</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hlm. 30.

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia....*, *Op. Cit.* hlm. 482.

<sup>19</sup> Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 35

sepihak, padahal dalam teori hukum agraria seharusnya sistem pendaftaran tanah menjamin perlindungan hukum bagi pemegang hak yang sah. Oleh karena itu, regulasi hukum mengenai penguasaan dan pemberian hak atas tanah harus dirancang sedemikian rupa agar mampu memberikan perlindungan maksimal kepada pemegang hak. Pengaturan ini diperlukan untuk menjamin stabilitas dan keamanan hukum dalam bidang pertanahan.

Sejalan dengan hal tersebut, tanah dengan status hak milik maupun hak-hak lain wajib didaftarkan melalui kantor pertanahan (Badan Pertanahan Nasional/BPN). Pendaftaran tanah ini menghasilkan Sertipikat tanah yang berfungsi sebagai bukti otentik atas penguasaan maupun kepemilikan tanah oleh pemegang hak. Fakta hukum ini menjadi dasar bagi pemerintah untuk mewajibkan pendaftaran tanah yang diikuti dengan penerbitan Sertipikat sebagai wujud nyata dari pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Secara khusus, Pasal 19 undang-undang tersebut menegaskan bahwa pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan merupakan alat bukti yang kuat mengenai penguasaan atau kepemilikan tanah.

Menurut Hilman Hadikusuma sebagaimana dikutip oleh Seiyadi, pada masa lalu hukum adat berperan sebagai hukum tradisional yang berlaku di tengah masyarakat dan menjadi satu-satunya institusi hukum yang mengatur kehidupan sosial. Dalam sistem hukum adat tersebut, tidak dikenal

adanya kewajiban bagi masyarakat untuk mendaftarkan kepemilikan atau hak perseorangan atas tanah. Hal ini dapat dipahami mengingat hukum adat pada dasarnya bersifat sederhana dan lahir dari kehidupan masyarakat yang juga masih sederhana.<sup>20</sup> Kesederhanaan hukum adat tersebut selaras dengan keterbatasan ruang lingkup kehidupan masyarakat pada masa itu, sehingga persoalan yang muncul pun tidak banyak dan tidak terlalu kompleks. Bahkan tanpa adanya surat kepemilikan, masyarakat telah mengetahui batas-batas tanah miliknya karena kehidupan mereka masih terbatas pada pergaulan sesama warga. Penentuan batas tanah dilakukan dengan tanda-tanda sederhana yang mencerminkan ciri khas hukum adat pada zamannya.<sup>21</sup>

Ironisnya, hingga saat ini pola sikap sebagian pemilik tanah masih menunjukkan kesamaan dengan masa lalu. Tidak sedikit tanah berstatus hak milik yang belum berSertipikat, sehingga tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah akibat proses administrasi yang belum selesai atau bahkan tidak pernah dilakukan. Kondisi tersebut kerap menimbulkan persoalan hukum, salah satunya berupa terbitnya Sertipikat ganda, yaitu ketika satu bidang tanah memiliki dua Sertipikat atas nama orang yang berbeda.<sup>22</sup>

Sertipikat ganda pada umumnya terjadi pada tanah kosong atau tanah yang belum dibangun. Faktor penyebabnya antara lain adanya penyalahgunaan kewenangan oleh oknum di lingkungan maupun di luar

---

<sup>20</sup> Hilman Hadikusuma, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 27, dikutip dalam Seiyadi, 2019, *Hukum Pertanahan di Indonesia: Antara Regulasi dan Implementasi*, Deepublish, Yogyakarta, hlm. 45

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, *Op. Cit.* hlm. 132.

Badan Pertanahan Nasional (BPN), tumpang tindih surat (*overlapping*), maupun karena tanah tersebut terlalu lama disewakan sehingga menimbulkan klaim dari pihak penyewa. Dalam beberapa kasus, klaim tersebut terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan, atau sudah tidak berlaku lagi. Selain itu, tidak jarang pemalsuan Sertipikat terjadi dengan cara menggunakan alas hak yang tidak sah, surat keterangan kepemilikan palsu, stempel BPN palsu, hingga pemalsuan data pertanahan.<sup>23</sup> Cacat hukum administrasi tersebut semakin diperparah oleh ketiadaan pemetaan yang jelas dalam pendaftaran tanah maupun peta situasi daerah terkait.

Sertipikat ganda dapat dikualifikasikan sebagai bentuk cacat administrasi dalam bidang pertanahan. Akibatnya, kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan lemahnya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam hal ini, pihak yang paling dirugikan adalah pemegang hak atas tanah yang sah, karena hak kepemilikannya menjadi tidak terlindungi secara optimal oleh hukum.<sup>24</sup>

Salah satu kasus yang mencuat adalah sengketa tanah di Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah. Dalam kasus ini, Stephanie menghadapi kendala saat hendak melakukan balik nama atas tanah warisan orang tuanya. Sertipikat tanah nomor 614 yang diterbitkan pada tahun 1980 tidak dapat dibalik nama karena adanya Sertipikat lain yang diterbitkan pada tahun 2019 atas nama Joko Sudarsono,

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia.....*, *Op. Cit.* hlm. 483.

<sup>24</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan .....*, *Op. Cit.*, hlm. 58

yang sebagian areanya tumpang tindih dengan Sertipikat nomor 614. Sertipikat baru tersebut telah berpindah tangan beberapa kali dan bahkan dijaminkan ke sebuah lembaga keuangan.

Kasus ini mencerminkan adanya kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan, khususnya dalam hal verifikasi dan validasi data sebelum penerbitan Sertipikat. Selain itu, kasus ini juga menunjukkan bahwa meskipun hukum telah mengatur secara jelas mengenai pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, implementasinya di lapangan masih menghadapi berbagai kendala. Kasus terbitnya Sertipikat ganda menimbulkan keresahan di tengah masyarakat, khususnya bagi pihak-pihak yang bermaksud membeli tanah. Kekhawatiran tersebut muncul karena adanya kemungkinan bahwa tanah yang dibeli ternyata memiliki lebih dari satu Sertipikat. Persoalan ini menjadi semakin menarik apabila dikaitkan dengan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Itikad baik dalam perspektif hukum memiliki dua makna. Pertama, itikad baik dalam arti subjektif, yaitu kejujuran seseorang pada saat melakukan suatu perbuatan hukum, misalnya dalam transaksi jual beli tanah. Kedua, itikad baik dalam arti objektif, yaitu pelaksanaan suatu perjanjian yang harus dilandasi oleh norma kepatutan, yakni sesuatu yang sesuai dengan rasa keadilan serta kewajaran dalam masyarakat.<sup>25</sup> Dengan demikian,

---

<sup>25</sup> Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 45.

asas itikad baik menjadi tolok ukur penting dalam menentukan perlindungan hukum bagi pembeli tanah.

Tujuan fundamental dari adanya kewajiban pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum atas kepemilikan hak atas tanah. Akan tetapi, realitas di lapangan menunjukkan bahwa fenomena Sertipikat ganda masih ditemukan di sejumlah daerah. Dalam kasus demikian, satu bidang tanah dapat terdaftar dalam dua Sertipikat berbeda yang sama-sama diterbitkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kondisi ini menimbulkan sengketa perdata yang pada akhirnya harus diselesaikan melalui mekanisme peradilan.<sup>26</sup>

Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga negara yang berwenang menerbitkan Sertipikat hak atas tanah memikul tanggung jawab penuh terhadap terbitnya Sertipikat ganda. Hal ini dikarenakan BPN merupakan satu-satunya institusi resmi yang memiliki kewenangan konstitutif untuk menerbitkan Sertipikat tanah. Munculnya Sertipikat ganda jelas berpotensi menimbulkan konflik pertanahan yang berkepanjangan, bahkan hingga bertahun-tahun. Oleh sebab itu, BPN berkewajiban mengambil langkah konkret untuk menyelesaikan setiap konflik pertanahan yang disebabkan oleh penerbitan Sertipikat ganda.<sup>27</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang penting dilakukan dan disusun dalam tesis dengan judul:

---

<sup>26</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Op. Cit.*, hlm. 139.

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia....., Op. Cit.*, hlm. 486.

**“Akibat Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Yang Terbit Secara Ganda  
Dalam Kasus Peralihan Hak Waris.”**

**B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, rumusan masalah yang dapat disusun adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum dari penerbitan Sertipikat tanah yang ganda dalam peralihan hak atas tanah karena waris menurut hukum pertanahan di Indonesia?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa atas kepemilikan tanah yang muncul akibat terbitnya Sertipikat ganda dalam kasus waris?
3. Bagaimana bentuk akta peralihan hak atas tanah karena waris yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan?

**C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok permasalahan yang ada, tujuan dari tesis ini dapat diformulasikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari penerbitan Sertipikat tanah yang ganda dalam peralihan hak atas tanah karena waris menurut hukum pertanahan di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya penyelesaian sengketa atas kepemilikan tanah yang muncul akibat terbitnya Sertipikat ganda dalam kasus waris.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk akta peralihan hak atas tanah karena waris yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sumbangan ilmu pada pemikiran dalam bidang ilmu hukum terkhusus untuk praktek kenotariatan yang berhubungan dengan akibat hukum dari penerbitan Sertipikat tanah yang ganda dalam peralihan hak atas tanah karena waris menurut hukum pertanahan di Indonesia dan upaya penyelesaian sengketa atas kepemilikan tanah yang muncul akibat terbitnya Sertipikat ganda dalam kasus waris.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik bagi penulis maupun bagi para praktisi hukum dalam menelaah kasus penerbitan Sertipikat tanah yang ganda dalam peralihan hak atas tanah.
- b. Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk melengkapi bahan-bahan kepustakaan khususnya dalam bidang hukum dengan segala ketentuan yang mengatur tentang penerbitan Sertipikat tanah yang ganda dalam peralihan hak atas tanah dan pandangan hukum

tentang implikasi-implikasi apabila sebuah hukum tersebut dilanggar.

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. Akibat Hukum**

Akibat hukum pada hakikatnya merupakan konsekuensi yuridis yang timbul dari suatu peristiwa hukum. Peristiwa hukum sendiri dapat berbentuk perbuatan hukum yang dilakukan secara sadar oleh subjek hukum, misalnya pembuatan perjanjian jual beli tanah, atau berupa peristiwa alam maupun kejadian tertentu yang oleh hukum dikualifikasikan menimbulkan akibat hukum, misalnya meninggalnya seseorang yang mengakibatkan terjadinya pewarisan. Dengan demikian, setiap peristiwa hukum akan melahirkan hubungan hukum baru yang membawa serta hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat.<sup>28</sup>

Ketika dikaitkan dengan persoalan pertanahan, khususnya kasus Sertipikat ganda, maka akibat hukum yang ditimbulkan memiliki dampak yang sangat signifikan. Bagi pemegang hak atas tanah, keberadaan Sertipikat ganda menimbulkan ketidakpastian hukum karena status kepemilikan tanah menjadi kabur. Hal ini pada akhirnya dapat menimbulkan sengketa perdata yang harus diselesaikan melalui lembaga peradilan. Sementara itu, bagi pembeli tanah yang beritikad baik, akibat

---

<sup>28</sup> Sudikno Mertokusumo, 2008, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 72.

hukum berupa hilangnya perlindungan hak atas tanah yang telah diperoleh meskipun pembelian dilakukan secara sah.<sup>29</sup>

## 2. Sertipikat

Sertipikat adalah dokumen tertulis yang secara formal diterbitkan oleh pihak berwenang atau institusi, yang berfungsi untuk menetapkan atau mengonfirmasi suatu fakta, status, atau pemenuhan persyaratan.<sup>30</sup>

Dalam bidang hukum perdata/administratif, Sertipikat dapat berfungsi sebagai alat bukti (*means of proof*) maupun sebagai instrumen konstitutif (yakni mengakibatkan lahirnya suatu hak atau status). Sertipikat, terutama dalam konteks pertanahan (hak atas tanah), sering diperlakukan sebagai bukti kuat (*prima facie evidence*) terhadap fakta fisik dan hukum yang tercantum di dalamnya selama data di dalamnya sesuai dengan buku tanah atau peta ukur.

## 3. Tanah

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

---

<sup>29</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Op. Cit.*, hlm. 141.

<sup>30</sup> Haspada, D., 2025, The Legal Validity of Electronic Certificates as Evidence of Legitimate Land Ownership, *European Journal of Law and Political Science*, Vol. 4, No. 2, hlm. 169. <https://doi.org/10.24018/ejpolitics.2025.4.2.169>

Sedangkan, menurut Rizka R. Rahayu dan Siti Nurul Anisa, tanah merupakan bagian dari ruang permukaan bumi yang mempunyai nilai ekonomi, sosial, dan hukum, serta menjadi dasar kepemilikan yang dibuktikan dengan sertipikat sebagai alat bukti hak.<sup>31</sup>

#### 4. Terbit

Terbit adalah proses keluarnya secara sah suatu objek, dokumen, keputusan, atau karya dari lembaga atau otoritas yang berwenang, sehingga menimbulkan akibat hukum atau pengakuan resmi bagi pihak yang berkepentingan. Dalam konteks sertipikat tanah atau keputusan agraria, istilah “terbitnya sertipikat” mengandung arti proses administratif dan yuridis yang telah selesai, sehingga dokumen hak atas tanah resmi dikeluarkan oleh kantor pertanahan dan memiliki kekuatan pembuktian sebagai alat bukti hak.<sup>32</sup>

#### 5. Ganda

Ganda dalam terminologi hukum pertanahan berarti adanya duplikasi atau penggandaan hak administratif yang seharusnya tunggal, yang menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum. Dalam konteks sertipikat tanah, *sertipikat ganda* adalah dua atau lebih sertipikat yang

---

<sup>31</sup> Rizka R. Rahayu & Siti Nurul Anisa, 2025, “Legal Validity of Electronic Certificates as Evidence of Legitimate Land Ownership in Indonesia,” *Journal of Law, Politic and Humanities*, Vol. 5, No. 5 hlm. 3826–3834.

<sup>32</sup> Ernawati, D. 2025, Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah di Indonesia, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5, No. 1, hlm. 172.

diterbitkan untuk satu bidang tanah yang sama, dan salah satunya harus dibatalkan secara hukum.<sup>33</sup>

## 6. Kasus

Kasus merupakan sebuah peristiwa hukum nyata yang menimbulkan akibat hukum tertentu, sehingga memerlukan penyelesaian berdasarkan norma hukum yang berlaku.<sup>34</sup> Kasus pertanahan merupakan bentuk penyimpangan atau kesalahan administrasi pertanahan yang menimbulkan sengketa hak antara individu, badan hukum, atau instansi pemerintah.<sup>35</sup>

## 7. Peralihan Hak Waris

Peralihan hak waris atas tanah merupakan bentuk peralihan hak keperdataan yang terjadi karena hukum, di mana status kepemilikan tanah berpindah kepada ahli waris setelah pewaris meninggal dunia, dengan tetap memperhatikan prosedur administratif pertanahan untuk memperoleh kepastian hukum.<sup>36</sup> Dalam hukum waris Islam, peralihan hak waris merupakan peralihan hak kepemilikan atas harta peninggalan pewaris

---

<sup>33</sup> Tiani, A. S., Susilowati, R. E., & Dakum, D. 2025, Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak atas Tanah dengan Terbitnya Sertipikat Ganda Hak atas Tanah. *Jurnal Dwija Kusuma*, Vol. 13, No. 2, hlm. 118–126.

<sup>34</sup> Sudikno Mertokusumo, 2020, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 22.

<sup>35</sup> Baihaqi, S., & Musyafah, A. A., 2024, Registrasi Sertipikat Hak Atas Tanah yang Tidak Sesuai dengan Wilayah Administrasi Kantor Pertanahan. *Notarius*, Vol. 17, No. 3, hlm. 2232–2248.

<sup>36</sup> Hidayat, R., & Pratiwi, L. 2024, Analisis Kepastian Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Warisan Menurut Hukum Agraria Nasional, *Jurnal Rechtens*, Vol. 13, No. 2, hlm. 211–225.

kepada ahli waris yang berhak, sesuai dengan ketentuan Al-Qur'an dan Hadis.<sup>37</sup>

## F. Kerangka Teoritis

Penulisan tesis ini, penulis mengangkat beberapa teori-teori hukum dari para pakar ahli hukum yang bersangkutan dengan pembahasan tesis ini, yaitu:

### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan secara jelas, konsisten, dan tidak menimbulkan keraguan dalam penerapannya.<sup>38</sup>

Kepastian hukum menjadi salah satu tujuan utama dari keberadaan hukum itu sendiri, yaitu memberikan perlindungan kepada masyarakat terhadap tindakan sewenang-wenang serta memberikan pedoman mengenai apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan.

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah salah satu dari tiga nilai dasar hukum, selain keadilan dan kemanfaatan.<sup>39</sup> Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum menempati posisi fundamental dalam menjaga keteraturan sosial.

Gustav Radbruch mendefinisikan kepastian hukum sebagai "*Scherkeit des Rechts selbst*" yang berarti kepastian hukum mengenai hukum itu sendiri. Dalam pandangan Radbruch, terdapat empat hal yang

---

<sup>37</sup> Hasbi Ash-Shiddieqy, 2022, *Fiqh Mawaris: Hukum Kewarisan Islam*, Pustaka Rizki Putra, Semarang, hlm. 45.

<sup>38</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Op. Cit., hlm. 152.

<sup>39</sup> Gustav Radbruch, 1980, *Einführung in die Rechtswissenschaft*, Kohlhammer, Stuttgart, hlm. 107.

berhubungan erat dengan makna kepastian hukum. Pertama, hukum harus bersifat positif, artinya hukum yang berlaku adalah hukum tertulis yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan (*gesetzliches Recht*). Kedua, hukum harus didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan pada rumusan penilaian subjektif hakim seperti niat baik atau kesopanan. Ketiga, fakta yang menjadi dasar hukum harus dirumuskan secara jelas, sehingga tidak menimbulkan penafsiran ganda dan mudah untuk dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh terlalu sering diubah, sebab perubahan yang terlalu sering dapat menimbulkan ketidakpastian dan mengurangi wibawa hukum itu sendiri.<sup>40</sup>

Pemikiran Gustav Radbruch dalam konteks Negara Hukum Indonesia, menegaskan adanya tiga nilai dasar hukum yang harus dijunjung tinggi, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.<sup>41</sup> Nilai pertama adalah keadilan. Keadilan dipandang sebagai tujuan utama hukum selain kepastian dan kemanfaatan. Keadilan berkaitan dengan distribusi yang seimbang antara hak dan kewajiban dalam masyarakat. Oleh karena itu, keadilan harus ditempatkan pada posisi yang paling utama dibandingkan dengan kegunaan maupun kepastian hukum.<sup>42</sup> Setiap orang berhak memperoleh keadilan tanpa memandang status atau kedudukannya, sehingga hukum harus ditegakkan secara objektif. Dalam konteks

---

<sup>40</sup> Gustav Radbruch, 1973, *Rechtsphilosophie*, Koehler Verlag, Stuttgart, hlm. 205.

<sup>41</sup> Bernard Arief Sidharta, 2009, *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum: Sebuah Penelitian tentang Fundasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 142.

<sup>42</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53.

penelitian ini, teori keadilan relevan digunakan untuk menilai kepentingan pihak yang dirugikan akibat terbitnya Sertipikat ganda dalam kasus waris.

Nilai dasar kedua adalah kemanfaatan. Menurut Radbruch, hukum pada hakikatnya adalah segala sesuatu yang bermanfaat bagi rakyat.<sup>43</sup> Sebagai bagian dari gagasan tentang hukum (*idee des recht*), keadilan dan kepastian hukum tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya kemanfaatan. Hukum yang baik adalah hukum yang memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat. Oleh karena itu, pelaksanaan hukum maupun penegakan hukum tidak boleh menimbulkan keresahan, melainkan harus membawa ketenteraman.

Nilai dasar ketiga adalah kepastian hukum. Kepastian hukum mengandung arti adanya jaminan bahwa hukum benar-benar dilaksanakan, bahwa pihak yang berhak dapat menuntut dan memperoleh haknya, serta bahwa putusan hukum dapat dijalankan. Kepastian hukum juga memberikan perlindungan kepada warga negara dari tindakan sewenang-wenang, baik oleh pemerintah maupun oleh pihak lain. Dengan adanya kepastian hukum, setiap orang dapat mengetahui tindakan mana yang dibolehkan dan tindakan mana yang dilarang, sehingga tercipta perlindungan atas hak-hak individu. Sebaliknya, jika tidak ada kepastian hukum, maka akan timbul konflik norma, baik berupa pertentangan

---

<sup>43</sup> Gustav Radbruch, *Einführung in die Rechtswissenschaft, Op. Cit.*, hlm. 87.

antaraturan (*kontestasi norma*), pengurangan makna aturan (*reduksi norma*), maupun penyimpangan dari maksud aturan (*distorsi norma*).<sup>44</sup>

Dengan demikian, teori Gustav Radbruch tentang tiga nilai dasar hukum menjadi kerangka penting dalam memahami dan menilai pelaksanaan hukum di Indonesia, khususnya dalam kaitannya dengan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum yang harus berjalan secara seimbang. Dalam bidang pertanahan, kepastian hukum diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penerbitan Sertipikat tanah dimaksudkan sebagai alat bukti yang kuat mengenai hak atas tanah. Namun, adanya kasus Sertipikat ganda, tumpang tindih kepemilikan, maupun pemalsuan dokumen menunjukkan bahwa kepastian hukum di bidang pertanahan belum sepenuhnya terwujud.

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum berakar dari pemikiran teori hukum alam (*natural law theory*). Aliran hukum alam berpendapat bahwa hukum bersumber dari Tuhan, bersifat universal, dan berlaku abadi. Dalam pandangan ini, hukum tidak dapat dipisahkan dari moralitas, sebab keduanya merupakan refleksi internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan dalam aturan moral maupun hukum positif.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 23.

<sup>45</sup> Lili Rasjidi & I.B. Wyasa Putra, 2003, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 54.

Perlindungan hukum pada hakikatnya dimaknai sebagai segala bentuk upaya pemenuhan hak dan pemberian jaminan rasa aman kepada saksi maupun korban. Perlindungan hukum terhadap korban kejahatan, yang merupakan bagian integral dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, bantuan hukum, ganti rugi, hingga pendekatan *restorative justice*.<sup>46</sup> Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan suatu bentuk pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dilanggar oleh pihak lain. Perlindungan tersebut diberikan agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang telah dijamin oleh hukum.<sup>47</sup>

Hukum dalam konteks ini memiliki fungsi yang tidak hanya bersifat adaptif dan fleksibel, tetapi juga prediktif serta antisipatif. Artinya, hukum dibutuhkan terutama bagi kelompok masyarakat yang lemah, baik secara sosial, ekonomi, maupun politik, agar mereka memperoleh keadilan sosial.<sup>48</sup> Dengan demikian, perlindungan hukum dapat dipahami sebagai instrumen penting negara hukum dalam rangka menjamin hak-hak warga negara.

Perlindungan hukum secara konseptual, terbagi ke dalam dua bentuk utama, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang

---

<sup>46</sup> Muladi, 1997, *Hak Asasi Manusia, Politik, dan Sistem Peradilan Pidana*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 7.

<sup>47</sup> Satjipto Rahardjo, *Op. Cit.*, hlm. 53.

<sup>48</sup> Philipus M. Hadjon, *Op. Cit.*, hlm. 2

bersifat pencegahan, yakni memberikan batasan dan rambu-rambu agar tidak terjadi pelanggaran. Perlindungan ini sangat penting dalam tindakan pemerintah yang didasarkan pada diskresi, karena mendorong pemerintah agar lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan. Sebaliknya, perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan setelah terjadi pelanggaran. Perlindungan ini bertujuan untuk menyelesaikan sengketa serta menjatuhkan sanksi kepada pihak yang melanggar. Perlindungan hukum represif dapat berupa penyelesaian sengketa di pengadilan maupun pemberian sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>49</sup>

Teori perlindungan hukum menjadi relevan dalam penelitian ini karena menegaskan bahwa setiap warga negara berhak memperoleh perlindungan hukum tanpa terkecuali, baik melalui mekanisme preventif maupun represif.

### **G. Metode Penelitian**

Penelitian dalam bidang hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran khusus, yang bertujuan untuk menganalisis satu atau beberapa fenomena hukum. Jenis penelitian ini masuk dalam kategori penelitian hukum non-doktrinal.<sup>50</sup> Salah satu bentuk penelitian yang digunakan adalah penelitian diagnostik, yang bertujuan untuk mengungkapkan penyebab terjadinya suatu fenomena hukum atau beberapa

---

<sup>49</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Op. Cit., hlm. 115.

<sup>50</sup> Suteki & Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*, Rajawali Press, Depok.

fenomena sejenis. Penelitian ini memiliki sifat deskriptif, dengan fokus pada pengumpulan data yang sangat rinci tentang manusia, situasi, atau fenomena terkait.

#### 1. Metode Pendekatan

Penulis dalam menganalisis penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan menerapkan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).<sup>51</sup>

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan mendasarkan pada norma-norma hukum positif yang berlaku, yakni peraturan perundang-undangan serta asas-asas hukum yang relevan.<sup>52</sup> Dalam penelitian hukum normatif, hukum dipahami sebagai norma tertulis yang berfungsi sebagai pedoman perilaku dalam masyarakat dan menjadi dasar untuk menilai suatu perbuatan hukum.<sup>53</sup>

#### 2. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisis aturan hukum dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Pendekatan ini dilengkapi dengan telaah terhadap berbagai sumber pustaka serta pendekatan kasus (*case approach*), yang menekankan pada pemahaman

---

<sup>51</sup> Johnny Ibrahim, 2006, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, hlm. 295.

<sup>52</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 13.

<sup>53</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 35

Undang-Undang yang berlaku, ketentuan hukum yang secara langsung mengatur permasalahan yang dikaji, serta sumber hukum primer dan sekunder, baik berupa peraturan perundang-undangan, literatur hukum, jurnal ilmiah, maupun karya akademik lainnya yang relevan.<sup>54</sup>

Selanjutnya, data yang diperoleh akan dianalisis menggunakan teknik analisis deskriptif yang dilakukan secara sistematis. Teknik ini bertujuan untuk menggambarkan, menjelaskan, serta menelaah data hukum secara runtut sehingga dapat menghasilkan kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Spesifikasi penelitian ini bersifat yuridis normatif atau dikenal juga dengan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan melalui penelaahan terhadap bahan hukum, khususnya data sekunder.<sup>55</sup> Dalam penelitian ini, bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Melalui metode ini, penelitian diharapkan dapat memberikan analisis yang mendalam serta solusi yang bermanfaat terkait permasalahan hukum yang diangkat.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*).<sup>56</sup> Dalam penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan sumber utama yang berfungsi

---

<sup>54</sup> *Ibid.* hlm. 133.

<sup>55</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Op. Cit.*, hlm. 13.

<sup>56</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 42.

sebagai bahan dasar penelitian, yang dalam metodologi penelitian hukum dikenal sebagai data sekunder.<sup>57</sup> Secara umum, bahan hukum dapat diklasifikasikan menjadi tiga jenis, yaitu:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas mengikat, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam proses pembentukan peraturan, serta putusan hakim.<sup>58</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta berbagai peraturan perundang-undangan lain yang relevan.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berfungsi memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.<sup>59</sup> Bahan ini meliputi pendapat para ahli hukum, hasil penelitian hukum, serta karya ilmiah dari kalangan akademisi maupun praktisi hukum. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan antara lain buku-buku mengenai hukum perdata, hukum

---

<sup>57</sup> Johnny Ibrahim, *Op. Cit.*, hlm. 295

<sup>58</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 141.

<sup>59</sup> *Ibid.*, hlm. 142.

perjanjian, hukum agraria, hukum kenotariatan, serta literatur lain yang relevan dengan fokus pembahasan penelitian.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>60</sup> Bahan ini biasanya berupa kamus hukum, ensiklopedia, indeks hukum, maupun instrumen penunjang lainnya yang dapat membantu memahami terminologi atau memberikan informasi tambahan terkait bahan hukum yang digunakan.

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian kali ini melalui tahapan studi kepustakaan dan studi kasus instrumental tunggal. Studi kepustakaan yaitu dengan melakukan penelitian terhadap bahan-bahan yang berupa data sekunder melalui pengkajian terhadap peraturan Perundang-Undangan, literature-literatur, tulisan para pakar hukum, tulisan karya ilmiah, surat kabar, dan jurnal-jurnal yang berkaitan dengan judul penelitian ini. Sedangkan studi kasus instrumental tunggal yaitu melakukan penelitian dengan menggunakan satu kasus untuk memberikan suatu gambaran mengenai suatu isu.

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Analisis data kualitatif pada

---

<sup>60</sup> Bambang Sunggono, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 114.

dasarnya lebih menekankan pada proses penarikan kesimpulan secara deduktif maupun induktif, serta mengkaji dinamika hubungan antarfenomena yang diamati melalui penerapan logika ilmiah.<sup>61</sup>

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yang berfokus pada analisis terhadap norma hukum positif dengan memperhatikan tiga aspek penting, yaitu:

- a. Peraturan perundang-undangan yang satu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya;
- b. Memperhatikan hierarki peraturan perundang-undangan;
- c. Mencari, menelaah, serta memperhatikan prinsip kepastian hukum sebagai tujuan utama penerapan norma.

## H. Sistematika Penulisan

Penulis dalam memaparkan penelitian ini membagi dalam 4 (empat) bab pokok pembahasan dengan maksud agar memperoleh pembahasan permasalahan secara menyeluruh dan terperinci. Berikut ini akan diuraikan isi dari masing-masing bab tersebut, yaitu :

### BAB I: Pendahuluan

Bab ini penulis memaparkan mengenai gambaran umum dari penulisan hukum yaitu latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan, jadwal penelitian dan daftar Pustaka.

---

<sup>61</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 51.

## BAB II: Kajian Pustaka

Bab ini berisi ulasan yang mencakup konsep dan rincian tentang topik penelitian, khususnya tentang “Akibat Hukum Terhadap Sertipikat Tanah yang terbit secara ganda dalam kasus peralihan hak waris”. Di sini, penulis akan menguraikan makna serta penjelasan terkait dengan topik tersebut.

## BAB III: Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini, penulis akan menjelaskan dan membahas temuan penelitian yang berkaitan dengan perumusan masalah yang diajukan, yakni akibat hukum dari penerbitan Sertipikat tanah yang ganda dalam peralihan hak atas tanah karena waris menurut hukum pertanahan di Indonesia, upaya penyelesaian sengketa atas kepemilikan tanah yang muncul akibat terbitnya Sertipikat ganda dalam kasus waris dan bentuk akta peralihan hak atas tanah karena waris yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB IV: Penutup

Bagian ini berisi ringkasan dari hasil penelitian dan diskusi yang telah diuraikan pada bab sebelumnya. Selain itu, dalam bab ini terdapat saran-saran yang merupakan kontribusi pemikiran dari penulis yang dianggap perlu untuk pengembangan penelitian selanjutnya.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Sertipikat

##### 1. Pengertian Sertipikat

Sertipikat merupakan dokumen hukum yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam konteks hukum agraria Indonesia, sertipikat merupakan bukti otentik yang menunjukkan hubungan hukum antara pemegang hak dan tanah yang dimilikinya. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sertipikat adalah tanda bukti hak yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah setelah dilakukan pendaftaran.

Sebagaimana dikemukakan oleh Boedi Harsono, sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis tanah yang terdaftar, sepanjang sesuai dengan data dalam buku tanah dan surat ukur.<sup>62</sup> Sertipikat dengan demikian merupakan produk hukum yang mengandung nilai pembuktian yuridis sekaligus administratif.

##### 2. Dasar Hukum Sertipikat Tanah

Sertipikat tanah memiliki landasan hukum yang kuat dan konkret dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Dasar hukum tersebut

---

<sup>62</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia...., Op. Cit.*, hlm.271.

berfungsi sebagai pijakan normatif dalam penerbitan, penggunaan, serta perlindungan hukum terhadap sertipikat sebagai alat bukti hak atas tanah. Beberapa peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum utama sertipikat tanah antara lain sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

UUPA merupakan dasar hukum tertinggi dalam bidang agraria di Indonesia yang mengatur prinsip penguasaan dan pemilikan tanah oleh negara dan warga negara. Pasal 19 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Lebih lanjut, Pasal 19 ayat (2) huruf c menyebutkan bahwa hasil dari pendaftaran tanah tersebut adalah diterbitkannya sertipikat sebagai alat pembuktian hak yang berlaku kuat bagi pemegang haknya. Ketentuan ini menjadi dasar yuridis utama bagi eksistensi sertipikat sebagai bukti hak atas tanah yang diakui oleh negara.

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah ini merupakan peraturan pelaksana dari UUPA yang secara rinci mengatur mengenai prosedur, mekanisme, dan kewenangan dalam pendaftaran tanah serta penerbitan sertipikat. Menurut Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997, sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis yang

telah didaftarkan dalam buku tanah dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Selanjutnya, Pasal 32 ayat (1) menegaskan bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat namun tidak mutlak, artinya data yang tercantum dalam sertipikat dianggap benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Dengan demikian, sertipikat memiliki kekuatan hukum yang besar dalam melindungi hak pemilik, namun tetap terbuka untuk diuji apabila terdapat bukti lain yang lebih kuat.

- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 3 Tahun 1997

Peraturan ini menjabarkan lebih lanjut ketentuan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, terutama terkait petunjuk teknis pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam peraturan ini diatur secara rinci mengenai tata cara pengumpulan data fisik dan data yuridis, pemeriksaan lapangan, pengumuman data tanah, serta proses penerbitan sertipikat. Pasal 186 peraturan ini menegaskan bahwa sertipikat diterbitkan setelah semua tahapan administratif terpenuhi dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai pejabat berwenang. Dengan demikian, penerbitan sertipikat memiliki legitimasi administratif yang jelas.

- d. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pelaksananya

Melalui Pasal 142 angka 3 UU Cipta Kerja, pemerintah melakukan penyempurnaan terhadap sistem pendaftaran tanah dengan menambahkan ketentuan mengenai pendaftaran tanah elektronik (sertipikat elektronik). Selanjutnya, ketentuan ini diatur secara teknis dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Regulasi ini mengatur bahwa data sertipikat fisik yang telah ada dapat dikonversi ke dalam bentuk elektronik dengan jaminan keabsahan hukum yang sama. Hal ini merupakan bagian dari upaya modernisasi sistem administrasi pertanahan untuk mewujudkan transparansi, efisiensi, dan kepastian hukum yang lebih baik.

e. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Kekuatan pembuktian sertipikat secara yuridis formal juga didukung oleh Pasal 1868 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, sesuai bentuk yang ditentukan undang-undang. Sertipikat tanah, sebagai produk hukum dari pejabat pertanahan, termasuk dalam kategori akta otentik, sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum.

f. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan ini memperbarui dan memperkuat dasar hukum pendaftaran tanah serta memperluas jenis hak yang dapat didaftarkan. Di dalamnya diatur pula mengenai sinkronisasi data pendaftaran tanah

dengan sistem digital nasional, guna memperkuat validitas sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah di era digitalisasi pertanahan.

Menurut Urip Santoso, dasar hukum penerbitan sertipikat memiliki tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, baik terhadap subjek, objek, maupun status haknya.<sup>63</sup>

### 3. Fungsi Sertipikat

Sertipikat memiliki fungsi ganda, yakni fungsi yuridis dan ekonomis. Dari sisi yuridis, sertipikat merupakan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah.<sup>64</sup> Dari sisi ekonomis, sertipikat memiliki nilai komersial karena dapat dijadikan jaminan kredit di lembaga keuangan.

Sebagaimana dijelaskan oleh Effendi Perangin, sertipikat tanah tidak hanya berfungsi sebagai tanda bukti hak, tetapi juga berperan dalam kegiatan ekonomi masyarakat karena menjadi dasar kepercayaan lembaga keuangan untuk memberikan kredit.<sup>65</sup> Dengan demikian, sertipikat memiliki kontribusi langsung terhadap pembangunan nasional dan kesejahteraan masyarakat.

### 4. Sertipikat Hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan

---

<sup>63</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Op. Cit., hlm. 45.*

<sup>64</sup> *Ibid.* hlm. 52.

<sup>65</sup> Effendi Perangin, 2017, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 87.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa sertipikat merupakan 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 data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertipikat menjadi perwujudan dari asas kepastian hukum dalam bidang pertanahan yang dijamin oleh negara melalui sistem administrasi pertanahan nasional.

Selama tidak terdapat bukti lain yang membantah kebenaran isi sertipikat, maka keterangan yang tercantum di dalamnya harus dianggap benar dan tidak memerlukan bukti tambahan. Sebaliknya, alat bukti lain di luar sertipikat hanya memiliki kedudukan sebagai alat bukti permulaan yang harus didukung oleh alat bukti lain yang sah untuk menandingi kekuatan hukum sertipikat. Oleh karena itu, sertipikat tanah berfungsi sebagai bukti bahwa pemegang hak yang namanya tercantum di dalam sertipikat benar-benar memiliki hak atas bidang tanah tertentu.<sup>66</sup>

Data fisik dalam sertipikat mencakup informasi mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah, sedangkan data yuridis mencakup status hukum tanah, identitas pemegang hak, serta beban-beban lain yang melekat pada tanah tersebut, seperti hak tanggungan atau hak guna bangunan. Kombinasi antara data fisik dan data yuridis ini memberikan

---

<sup>66</sup> Widodo, Agus Santoso. 2023, "Kedudukan Sertipikat Tanah sebagai Alat Bukti Hak dalam Perspektif Kepastian Hukum." *Jurnal RechtsVinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol. 12 No. 3, hlm. 411–428.

perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak, karena data tersebut telah diverifikasi dan disahkan oleh pejabat pertanahan yang berwenang sebelum sertipikat diterbitkan.<sup>67</sup>

Namun, dalam praktiknya masih sering terjadi berbagai permasalahan seperti sertipikat ganda, tumpang tindih hak atas tanah, dan kelemahan pengelolaan administrasi pertanahan.<sup>68</sup> Persoalan tersebut berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan dan menghambat terciptanya kepastian hukum di bidang pertanahan. Situasi ini tidak terlepas dari karakter sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dianut oleh Indonesia, di mana nama yang tercantum dalam sertipikat belum sepenuhnya memiliki kekuatan hukum mutlak (indefeasible title). Artinya, sistem ini masih memberi ruang bagi pihak lain untuk membantah keabsahan sertipikat apabila dapat menunjukkan bukti lain yang lebih kuat.<sup>69</sup>

Sistem publikasi negatif bertendensi positif tersebut memiliki tujuan agar tetap memberi kesempatan bagi pihak yang merasa dirugikan untuk memperjuangkan haknya jika terdapat kekeliruan dalam proses pendaftaran. Akan tetapi, kelemahan sistem ini kerap menimbulkan ketidakpastian hukum karena membuka peluang terjadinya sengketa

---

<sup>67</sup> Suryani, Dwi. 2023, "Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Berdasarkan Sistem Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 7 No. 2, hlm. 187–203.

<sup>68</sup> Lestari, Anindya. 2022, "Problematika Sertipikat Ganda dalam Sistem Pendaftaran Tanah Nasional." *Jurnal Ilmiah Hukum Agraria*, Vol. 9 No. 1, hlm. 55–72.

<sup>69</sup> Hidayat, Rachman. 2023, "Analisis Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif dalam Hukum Pertanahan Indonesia." *Jurnal Yuridika*, Vol. 38 No. 1, hlm. 89–104.

kepemilikan. Oleh karena itu, pemerintah melakukan pembaruan sistem pendaftaran tanah melalui digitalisasi administrasi pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Regulasi ini diharapkan dapat memperkuat validitas data, meningkatkan efisiensi layanan, dan mengurangi potensi terjadinya sertipikat ganda atau tumpang tindih hak atas tanah.<sup>70</sup>

#### 5. Sertipikat Ganda

Sertipikat ganda ialah kondisi di mana sebidang tanah memiliki lebih dari satu sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan. Kondisi ini dapat berupa tumpang tindih seluruhnya atau sebagian antara satu bidang tanah dengan bidang tanah lain yang berdekatan. Sertipikat ganda biasanya terjadi karena kesalahan teknis dan administratif, salah satunya akibat tidak dipetakan secara akurat dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi wilayah setempat.<sup>71</sup>

Peta pendaftaran tanah atau peta situasi dibuat secara lengkap dan akurat di setiap kantor pertanahan, serta setiap surat ukur dimasukkan dalam peta tersebut, maka kemungkinan terjadinya sertipikat ganda akan sangat kecil. Namun, apabila sertipikat ganda sudah terlanjur terjadi, maka harus dilakukan pembatalan terhadap salah satu sertipikat melalui pemeriksaan menyeluruh atas dokumen pendukung yang ada. Proses ini

---

<sup>70</sup> Rahmadani, Fitri. 2024, "Transformasi Digital Sertipikat Tanah Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia." *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 21 No. 2, hlm. 145–162.

<sup>71</sup> Lestari, Anindya, Problematika Sertipikat....., *Loc. Cit.*

dapat berlangsung lama, terlebih jika permasalahan tersebut berujung pada gugatan perdata di pengadilan untuk menentukan sertipikat mana yang sah dan harus dibatalkan.<sup>72</sup>

Kasus sertipikat ganda harus dilihat secara kontekstual karena dapat timbul dari berbagai penyebab, seperti duplikasi oleh pihak luar, atau karena terbitnya sertipikat baru tanpa pembatalan sertipikat lama. Dalam banyak kasus, tindakan keliru atau penyalahgunaan wewenang oleh pejabat kantor pertanahan menjadi salah satu faktor utama. Pejabat yang membatalkan sertipikat lama dan menerbitkan sertipikat baru atas nama pihak lain tanpa sepengetahuan pemegang hak sah, telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan prinsip hukum administrasi dan asas kepastian hukum.<sup>73</sup>

Selain itu, penerbitan sertipikat baru yang tidak sesuai dengan prosedur hukum pertanahan juga sering terjadi akibat lemahnya pengawasan internal serta tidak dilaksanakannya ketentuan UUPA dan peraturan pelaksanaannya secara konsisten.<sup>74</sup> Beberapa kasus sertipikat ganda bahkan terjadi karena adanya upaya spekulatif dari pihak tertentu untuk memperoleh keuntungan pribadi atas tanah kosong atau belum dibangun, yang secara administratif belum memiliki peta batas yang jelas.

---

<sup>72</sup> Suryani, Dwi. 2023, "Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Berdasarkan Sistem Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 7 No. 2, hlm. 187–203.

<sup>73</sup> Widodo, Agus Santoso. 2023, "Kedudukan Sertipikat Tanah sebagai Alat Bukti Hak dalam Perspektif Kepastian Hukum." *Jurnal RechtsVinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol. 12 No. 3, hlm. 411–428.

<sup>74</sup> Sari, Melinda. 2023, "Tanggung Jawab Pejabat Kantor Pertanahan terhadap Terbitnya Sertipikat Ganda." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 53 No. 4, hlm. 823–842.

Untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda, penguatan administrasi pertanahan dan optimalisasi pembuatan peta pendaftaran tanah harus menjadi prioritas utama.<sup>75</sup> Dengan sistem pemetaan yang akurat, kesalahan dalam penentuan letak dan batas bidang tanah dapat diketahui lebih awal. Selain itu, setiap sertipikat yang cacat hukum harus segera dikenai tindakan administratif seperti pemblokiran (diberi catatan pada buku tanah), penghentian proses (proses penerbitan ditahan), pencoretan nomor hak (dimatikan), atau pembatalan permanen setelah perkara memperoleh kekuatan hukum tetap.

Sertipikat ganda membawa dampak serius terhadap kepastian hukum pemegang hak atas tanah, yang merupakan tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah nasional. Salah satu persoalan utama akibat sertipikat ganda adalah penentuan kewenangan pembatalan. Dalam praktiknya, pengadilan memiliki kewenangan untuk menilai, menentukan, dan memutuskan siapa pemegang hak yang sah berdasarkan bukti-bukti dan kesaksian yang diajukan selama proses persidangan. Setelah putusan pengadilan memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), pihak yang dimenangkan berhak mengajukan permohonan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kepala Kantor Pertanahan untuk membatalkan sertipikat yang dinyatakan tidak sah.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> Handayani, Putu Ayu. 2024, "Upaya Pencegahan Sertipikat Ganda melalui Penguatan Administrasi Pertanahan." *Jurnal Yuridis Agraria*, Vol. 8 No. 2, hlm. 132–150.

<sup>76</sup> Kurniawan, Rafi. 2023, "Peranan Pengadilan dalam Pembatalan Sertipikat Ganda sebagai Upaya Menegakkan Kepastian Hukum." *Jurnal Ilmu Hukum Aktualita*, Vol. 5 No. 1, hlm. 99–116.

Dengan demikian, keberadaan sertipikat ganda mencerminkan lemahnya sistem pengawasan dan verifikasi administratif dalam pendaftaran tanah. Reformasi sistem pendaftaran berbasis digital melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan penerapan sertipikat elektronik diharapkan dapat meminimalkan terjadinya kasus serupa, serta memperkuat prinsip kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>77</sup>

## **B. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak pada hakikatnya merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap suatu benda atau prestasi tertentu, sehingga menimbulkan hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek hukum tersebut. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan menentukan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah, serta memberikan hak-hak tertentu kepada individu, kelompok, atau badan hukum baik publik maupun privat.<sup>78</sup>

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena merupakan sumber daya alam utama yang tidak dapat dipisahkan dari keberlangsungan hidup manusia. Secara etimologis, tanah

---

<sup>77</sup> Rahmadani, Fitri. 2024, "Transformasi Digital Sertipikat Tanah Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia." *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 21 No. 2, hlm. 145–162.

<sup>78</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria....., Op. Cit.*, hlm. 21.

diartikan sebagai bagian permukaan bumi yang mengandung unsur-unsur penting bagi kehidupan, seperti mineral, unsur hara, dan air. I Gede Wiranata menjelaskan bahwa tanah memiliki tiga sifat pokok, yaitu: (a) tanah merupakan benda yang menyimpan kekayaan alam yang menguntungkan; (b) tanah menjadi sarana tempat tinggal bagi persekutuan hukum dan seluruh anggotanya serta memberikan penghidupan kepada pemiliknya; dan (c) tanah merupakan tempat kembalinya pemilik setelah meninggal dunia sekaligus menjadi tempat leluhur bagi generasi-generasi sebelumnya.<sup>79</sup>

Hak atas tanah diartikan sebagai hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi objek hak tersebut. Dalam hal ini, istilah “menggunakan” menunjuk pada pemanfaatan tanah untuk mendirikan bangunan atau kepentingan non-pertanian, sedangkan istilah “mengambil manfaat” merujuk pada pemanfaatan tanah untuk kegiatan yang tidak berkaitan dengan bangunan, seperti pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>80</sup>

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum

---

<sup>79</sup> I Gede Wiranata, 2004, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 224-225.

<sup>80</sup> Handoko, Rudi. 2023, “Hak Atas Tanah dan Implikasinya dalam Pengelolaan Pertanahan di Indonesia.” *Jurnal Hukum Agraria dan Pertanahan*, Vol. 11 No. 2, hlm. 213–230.

antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah dan/atau ruang di bawah tanah, untuk menguasai, memiliki, menggunakan, memanfaatkan, serta memelihara tanah beserta ruang yang terkait dengannya.

Dengan demikian, hak atas tanah tidak hanya berkaitan dengan aspek fisik semata, tetapi juga mengandung dimensi yuridis yang memberikan kepastian hukum terhadap pemanfaatan dan penguasaan tanah. Hak tersebut juga mencerminkan prinsip keadilan sosial sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>81</sup>

## 2. Terjadinya Hak Atas Tanah

Terjadinya hak atas tanah pada dasarnya merupakan hasil dari proses perolehan atau peralihan hak yang diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Perolehan hak atas tanah dapat terjadi melalui dua cara, yaitu beralihnya hak dan dialihkannya hak. Kedua bentuk ini sama-sama menimbulkan perpindahan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain, namun memiliki dasar hukum dan karakteristik yang berbeda.

---

<sup>81</sup> Lestari, Putri Ayu. 2024, "Implementasi Asas Kemakmuran Rakyat dalam Penguasaan dan Pemanfaatan Tanah di Indonesia." *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 21 No. 2, hlm. 181–197.

Peralihan hak atas tanah melalui peralihan hak terjadi karena adanya perbuatan hukum yang disengaja oleh para pihak, di mana hak milik atas tanah berpindah kepada pihak lain berdasarkan suatu kesepakatan hukum. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal, atau bentuk perjanjian lain yang diakui oleh hukum. Dalam praktiknya, peralihan hak ini sering kali menimbulkan permasalahan apabila dilakukan tanpa memperhatikan asas-asas hukum pertanahan seperti asas itikad baik, kepastian hukum, dan keadilan.<sup>82</sup>

Sementara itu, beralihnya hak atas tanah berarti pindahnya hak secara otomatis karena hukum, tanpa adanya perbuatan hukum dari pihak pemegang hak. Contohnya adalah peralihan hak yang terjadi karena pewarisan. Dalam hal ini, hak atas tanah berpindah kepada ahli waris berdasarkan hukum waris yang berlaku, tanpa perlu dilakukan perbuatan hukum tertentu seperti perjanjian atau akta.<sup>83</sup>

Dasar hukum terjadinya hak atas tanah diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA. Pasal 2 UUPA menegaskan bahwa negara memiliki hak menguasai atas tanah yang memberikan wewenang untuk menentukan dan mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, serta pemeliharaan tanah. Kemudian Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara tersebut ditetapkan berbagai macam hak atas

---

<sup>82</sup> Rachmadi, Denny. 2023, "Asas Itikad Baik dalam Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 8 No. 1, hlm. 75–91.

<sup>83</sup> Handayani, Winda. 2023, "Peralihan Hak Atas Tanah karena Pewarisan dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 53 No. 2, hlm. 355–372.

permukaan bumi (tanah) yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang perorangan maupun badan hukum.

Adapun jenis-jenis hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA meliputi:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA.

Ketentuan ini menunjukkan bahwa hukum agraria Indonesia menganut sistem yang komprehensif dalam pengaturan hak atas tanah, di mana setiap jenis hak memiliki karakteristik, jangka waktu, dan subjek hukum tertentu. Dengan demikian, proses terjadinya hak atas tanah tidak hanya dipandang dari sisi administratif, tetapi juga mencerminkan pelaksanaan fungsi sosial tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.<sup>84</sup>

---

<sup>84</sup> Pranoto, Yuda. 2024, "Fungsi Sosial Hak Atas Tanah dalam Kerangka Keadilan Agraria di Indonesia." *Jurnal Yuridis Agraria*, Vol. 9 No. 1, hlm. 102–120.

Sistem hukum agraria Indonesia mengenal dua macam asas pokok yang menjadi landasan pengaturan hak atas tanah. Salah satu asas penting tersebut adalah asas *accessie* (pelekatan). Asas ini diatur dalam Pasal 571 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) yang menyatakan bahwa “*Hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah.*” Ketentuan ini berarti bahwa bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari tanah itu sendiri. Dengan demikian, hak atas tanah meliputi pula kepemilikan atas bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Perolehan hak atas tanah mensyaratkan pengajuan permohonan serta pendaftaran tanah oleh setiap orang atau badan hukum pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat. Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Kegiatan pendaftaran tanah ini bersifat *rechtscadaster*, yaitu untuk menjamin kejelasan status hukum dan kepemilikan tanah.

Pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi untuk melindungi hak pemilik tanah dari potensi sengketa, tetapi juga menjadi sarana administratif untuk mengetahui status suatu bidang tanah, siapa pemiliknya, luasnya, peruntukannya, serta beban-beban hukum yang melekat padanya. Dalam konteks pembebanan Hak Tanggungan, pendaftaran tanah memiliki fungsi penting karena memberikan hak

preferen kepada kreditur serta menjamin asas publisitas, yang melindungi keberadaan jaminan dari klaim pihak ketiga.<sup>85</sup>

Menurut Rusmadi Murad, dalam proses pemberian hak milik atas tanah, pemohon wajib memenuhi sejumlah persyaratan administratif. Persyaratan tersebut antara lain meliputi pengisian formulir permohonan, surat kuasa (jika dikuasakan), fotokopi identitas diri (KTP dan Kartu Keluarga), bukti perolehan tanah, bukti pelunasan dan pelepasan hak, bukti pembayaran pajak seperti SPPT PBB, BPHTB, dan PPh, serta dokumen pendukung lainnya.<sup>86</sup>

Permohonan hak milik atas tanah juga harus dilampiri dokumen yang memuat data pemohon serta data tanah yang dimohon. Data yuridis dapat berupa sertipikat, akta jual beli, atau putusan pengadilan; sementara data fisik mencakup surat ukur, gambar situasi, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Pemohon juga diwajibkan membuat surat pernyataan mengenai jumlah bidang tanah yang dimiliki dan status kepemilikan sebelumnya. Setelah semua dokumen dinyatakan lengkap, Kepala Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan terhadap data yuridis dan fisik sebelum menetapkan keputusan pemberian hak.

Perolehan dan peralihan hak atas tanah (levering) memiliki perbedaan antara masa sebelum dan sesudah berlakunya UUPA. Sebelum UUPA berlaku, penyerahan benda tetap dilakukan dalam dua tahap, yakni

---

<sup>85</sup> Rahmawati, Nurul. 2023, "Pendaftaran Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 9 No. 2, hlm 215–230.

<sup>86</sup> Juosfiel Sadpri Pansariang, 2014, Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia, *jurnal unsrat, Lex Privatum* 2, No. 3, hal. 28-38.

penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) berupa dokumen atau tanahnya, dan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*). Setelah UUPA berlaku, kedua proses tersebut dilaksanakan sekaligus di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga peralihan hak memiliki kekuatan hukum penuh.<sup>87</sup>

Dua jenis perbuatan hukum yang melahirkan perolehan atau peralihan hak atas tanah, yaitu:<sup>88</sup>

- a. Perbuatan hukum sepihak, yakni perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban hanya pada pihak tersebut, misalnya wasiat.
- b. Perbuatan hukum dua pihak, yakni perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban timbal balik, seperti jual beli, tukar menukar, atau hibah.

Perbuatan hukum atas tanah pada dasarnya merupakan tindakan hukum yang dilakukan seseorang atau badan hukum yang menimbulkan akibat hukum terhadap status kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah. Dalam praktik hukum pertanahan Indonesia, perbuatan hukum atas tanah dapat dibedakan menjadi dua kategori, yaitu perbuatan hukum yang mutlak harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan perbuatan hukum yang tidak mutlak dilakukan dengan akta PPAT.

---

<sup>87</sup> Siregar, Dedi. 2024, "Peralihan Hak atas Tanah Pasca Berlakunya UUPA." *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, Vol. 11 No. 1, hlm. 142–158.

<sup>88</sup> Kurniawan, Bimo. 2023, "Tinjauan Yuridis terhadap Perbuatan Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah." *Jurnal Yustisia*, Vol. 14 No. 2, hlm. 321–336.

Perbuatan hukum atas tanah yang mutlak harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan PPAT meliputi:

- a. Jual beli tanah
- b. Hibah tanah
- c. Tukar-menukar tanah
- d. Pemasukan inbreng dalam Perseroan Terbatas (PT)
- e. Pemisahan dan pembagian tanah
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Sementara itu, perbuatan hukum atas tanah yang tidak mutlak dilakukan dengan akta PPAT meliputi:

- a. Peralihan hak karena Lelang
- b. Peralihan hak karena warisan
- c. Pelepasan hak atas tanah

Mutlak tidaknya peran PPAT bergantung pada sifat perbuatan hukum yang dilakukan. Jika perbuatan hukum tersebut secara langsung menyangkut peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, maka kehadiran PPAT menjadi mutlak. Sebaliknya, apabila perbuatan hukum bersifat sepihak dan tidak secara langsung mengakibatkan peralihan hak, maka akta PPAT tidak diperlukan.<sup>89</sup>

---

<sup>89</sup> Supriyadi, A. 2023, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak atas Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum Perspektif*, Vol. 12 No. 2, hlm. 188–202.

Akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai fungsi penting dalam sistem hukum agraria, antara lain sebagai alat bukti autentik adanya peralihan hak atas tanah, dasar pengajuan izin peralihan hak, dasar peralihan hak di Kantor Pertanahan, serta jaminan kepastian hukum bagi para pihak.<sup>90</sup> Oleh karena itu, akta PPAT tidak hanya berperan sebagai dokumen administratif, tetapi juga sebagai instrumen yuridis untuk menjamin validitas dan keabsahan perbuatan hukum pertanahan.

PPAT memiliki kedudukan yang strategis dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan turunannya, PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, khususnya yang berkaitan dengan pembuatan akta peralihan hak.<sup>91</sup> Tanpa keberadaan PPAT, kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah akan mengalami hambatan, terutama dalam menjamin akurasi data yuridis dan kepastian hukum kepemilikan tanah.<sup>92</sup>

Lembaga PPAT pertama kali diperkenalkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diperbarui menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun

---

<sup>90</sup> Simanjuntak, R. 2022, "Kedudukan Akta PPAT dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah." *Jurnal Yuridika Agraria*, Vol. 8 No. 1, hlm. 145–160.

<sup>91</sup> Denny Suwondo Dan Iksan Saputra, 2019, Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum UNISSULA*, Vol.35 No.2, hlm. 193.

<sup>92</sup> Rahmadi, F. 2023, "Peran PPAT dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 9 No. 3, hlm. 301–318.

2022 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan ini, PPAT diberikan kewenangan untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta-akta tanah yang disebut dalam peraturan jabatan PPAT, seperti akta jual beli, hibah, dan pembagian hak bersama.<sup>93</sup>

Menurut sistem hukum perdata (*Burgerlijk Wetboek*), suatu peralihan hak atas tanah terdiri atas dua tahap utama. Pertama, *obligatoire overeenkomst* atau perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban untuk menyerahkan hak, misalnya dalam perjanjian jual beli atau tukar-menukar. Kedua, *zakelijke overeenkomst* atau perjanjian kebendaan, yaitu tindakan hukum yang secara nyata mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain.<sup>94</sup>

Uraian tersebut menunjukkan bahwa PPAT berperan sebagai figur kunci dalam menjamin legalitas dan kepastian hukum atas setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar utama dalam pendaftaran tanah di kantor pertanahan serta berfungsi sebagai alat bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam hukum agraria Indonesia.

### 3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

---

<sup>93</sup> Kusmaryanto Dan Gunarto, 2017, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta UNISSULA*, Vol. 4 No. 3, hlm. 477.

<sup>94</sup> Hutabarat, L. 2024, "Aspek Yuridis Peralihan Hak atas Tanah Menurut Hukum Perdata dan Hukum Agraria." *Jurnal Rechtsens*, Vol. 10 No. 2, hlm. 256–270.

Jenis-jenis hak atas tanah yang berlaku di Indonesia diatur dalam Pasal 16 juncto Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan ketentuan tersebut, hak atas tanah dapat digolongkan menjadi tiga kelompok utama, yaitu hak atas tanah yang bersifat tetap, hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, dan hak atas tanah yang bersifat sementara.

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak-hak atas tanah yang akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut oleh undang-undang baru. Jenis hak ini meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.<sup>95</sup>
- 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir di kemudian hari dan akan ditentukan lebih lanjut dengan undang-undang.<sup>96</sup>
- 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak-hak yang mengandung sifat feodal, pemerasan, dan bertentangan dengan jiwa UUPA, sehingga dihapuskan dalam waktu singkat. Jenis hak ini meliputi Hak Gadai Tanah, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.<sup>97</sup> Jenis-jenis Hak Atas Tanah, yaitu :

- 1) Hak Milik

---

<sup>95</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia...*, *Op. Cit.*, hlm. 252.

<sup>96</sup> *Ibid.*, hlm. 253.

<sup>97</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria.....*, *Op. Cit.*, hlm. 115.

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak milik bersifat turun-temurun karena dapat diwariskan kepada ahli waris pemiliknya; bersifat terkuat karena tidak memiliki batas waktu tertentu dan paling mudah dipertahankan; serta bersifat terpenuh karena memberikan kewenangan paling luas kepada pemiliknya dibandingkan dengan hak-hak lainnya.

Subjek pemegang hak milik atas tanah ditentukan dalam Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA, yaitu hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.<sup>7</sup> Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik adalah bank-bank negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

Adapun hapusnya Hak Milik diatur dalam Pasal 27 UUPA yang menyebutkan bahwa hak milik hapus karena pencabutan hak, penyerahan sukarela, penelantaran tanah, subjek hukum tidak memenuhi syarat, atau karena tanahnya musnah akibat bencana alam.

## 2) Hak Guna Usaha

Pasal 28 ayat (1) UUPA mendefinisikan Hak Guna Usaha (HGU) sebagai hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara guna perusahaan pertanian, perikanan, atau

peternakan dalam jangka waktu tertentu. Subjek yang dapat memiliki HGU adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 30 UUPA juncto Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pemegang HGU memiliki sejumlah kewajiban sebagaimana tercantum dalam Pasal 57 PP Nomor 18 Tahun 2021, antara lain melaksanakan pembangunan sesuai peruntukannya, menjaga kesuburan dan kelestarian tanah, memenuhi ketentuan tata ruang, serta menyerahkan kembali tanah setelah haknya berakhir.

### 3) Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Subjek pemegang HGB adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 36 UUPA juncto Pasal 34 PP Nomor 18 Tahun 2021.

### 4) Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) UUPA mendefinisikan Hak Pakai sebagai hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak ini memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan dalam keputusan pemberian hak atau perjanjian dengan pemilik tanah. Subjek pemegang Hak Pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 42 UUPA juncto Pasal 49 ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021 adalah warga negara Indonesia, badan hukum Indonesia, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia, badan keagamaan dan sosial, serta orang asing.

### **C. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Waris**

#### **1. Pengertian Peralihan Hak Waris**

Peralihan hak waris merupakan proses berpindahnya hak dan kewajiban dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada para ahli warisnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa “pewarisan hanya terjadi karena kematian”, artinya pewarisan tidak dapat terjadi selama pewaris masih hidup. Sejak saat kematian pewaris, seluruh hak dan kewajiban yang dimilikinya beralih kepada para ahli warisnya

secara otomatis tanpa memerlukan adanya perbuatan hukum dari para pihak.<sup>98</sup>

Pewarisan dalam hukum perdata barat, merupakan salah satu sumber perolehan hak milik yang bersifat *by operation of law* (karena hukum), berbeda dengan jual beli atau hibah yang termasuk dalam perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Oleh sebab itu, peralihan hak waris terjadi secara otomatis, tanpa perlu akta peralihan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, untuk menjamin kepastian hukum, peralihan tersebut perlu didaftarkan di Kantor Pertanahan.<sup>99</sup>

## 2. Dasar Hukum Peralihan Hak Waris

Peralihan hak karena warisan memiliki dasar hukum yang kuat baik dalam sistem hukum perdata maupun hukum agraria. Dalam KUHPerduta, ketentuan pewarisan diatur dalam Pasal 830 hingga Pasal 1130, sedangkan dalam hukum agraria diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 21 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa: “Apabila pemegang hak milik meninggal dunia, maka hak milik tersebut dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.”<sup>100</sup>

Ketentuan ini menunjukkan bahwa hak milik atas tanah dapat diwariskan, tetapi penerima hak harus memenuhi kualifikasi sebagai subjek hukum yang berhak memiliki tanah, yaitu warga negara Indonesia.

---

<sup>98</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Op. Cit. hlm. 122.

<sup>99</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria....*, Op. Cit., hlm. 215.

<sup>100</sup> Boedi Harsono, 2018, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 299.

Dalam hal ahli waris tidak memenuhi syarat (misalnya warga negara asing), maka ahli waris tersebut wajib melepaskan hak milik tersebut dalam jangka waktu satu tahun, dan apabila tidak dilakukan, hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.<sup>101</sup>

Selain UUPA, ketentuan administratif mengenai tata cara pendaftaran peralihan hak karena warisan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 42 sampai dengan Pasal 44. Peraturan ini mewajibkan ahli waris untuk mendaftarkan peralihan hak di Kantor Pertanahan agar hak atas tanah tersebut memperoleh perlindungan hukum dan kepastian hak milik.<sup>102</sup>

### 3. Proses dan Mekanisme Peralihan Hak Waris

Peralihan hak karena warisan tidak memerlukan akta PPAT karena bukan merupakan hasil dari perbuatan hukum dua pihak, melainkan akibat hukum dari kematian pewaris. Namun, agar hak waris tersebut diakui secara administratif dan sah menurut hukum pertanahan, para ahli waris wajib melakukan proses balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan.

Langkah-langkah yang dilakukan antara lain:<sup>103</sup>

- a. Mengajukan permohonan balik nama kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen yang dibutuhkan, seperti:

---

<sup>101</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2019, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hlm. 67.

<sup>102</sup> Luh Gede Wulan Purnamawati, 2022, "Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Dalam Perspektif Kepastian Hukum," *Jurnal Notarius*, Vol. 15 No. 2, hlm. 140.

<sup>103</sup> Eka Putra, 2021, "Tata Cara Balik Nama Sertipikat Tanah Karena Pewarisan Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 8 No. 1, hlm. 51.

- 1) Akta kematian pewaris;
  - 2) Surat keterangan waris (atau akta waris notariil bagi non-Muslim, serta penetapan waris dari Pengadilan Agama bagi Muslim);
  - 3) Sertipikat tanah asli atas nama pewaris;
  - 4) Kartu identitas para ahli waris;
  - 5) Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- b. Petugas Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan keabsahan dokumen yang diajukan.
- c. Setelah dinyatakan lengkap dan sah, dilakukan pencatatan peralihan hak dalam buku tanah dan sertipikat baru diterbitkan atas nama para ahli waris yang berhak.
- Mekanisme tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum terhadap status tanah warisan, serta menjadi dasar bagi ahli waris untuk melakukan perbuatan hukum lebih lanjut, seperti pembagian, pengalihan, atau penguasaan atas tanah.<sup>104</sup>
- d. Akibat Hukum dan Kepastian Hukum dalam Peralihan Hak Waris

Peralihan hak waris menimbulkan akibat hukum yang luas, baik terhadap para ahli waris maupun terhadap pihak ketiga. Para ahli waris memperoleh hak kebendaan yang sebelumnya dimiliki oleh pewaris, tetapi

---

<sup>104</sup> I Made Wiranata, 2022, "Aspek Yuridis Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Waris," *Jurnal IUS*, Vol. 10 No. 3, hlm. 423.

juga memikul kewajiban atau tanggung jawab atas utang-utang pewaris sejauh harta peninggalan masih mencukupi untuk melunasinya.<sup>105</sup>

Peralihan hak waris juga merupakan perwujudan dari asas *publitas*, yakni bahwa setiap perubahan atau peralihan hak atas tanah harus dicatat dalam daftar umum agar dapat diketahui oleh pihak lain. Pendaftaran peralihan hak waris ini penting untuk mencegah timbulnya sengketa atau tumpang tindih klaim kepemilikan tanah di kemudian hari.

Selain itu, sertipikat yang telah dibalik nama atas nama ahli waris mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagai alat bukti otentik di hadapan hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.<sup>106</sup> Oleh karena itu, peralihan hak waris tidak hanya bersifat substantif sebagai proses pengalihan kepemilikan, tetapi juga bersifat administratif sebagai sarana perlindungan hukum yang menjamin kepastian dan keamanan bagi pemegang hak yang baru.

Dengan demikian, peralihan hak waris atas tanah menunjukkan adanya hubungan erat antara hukum perdata dan hukum agraria. Hukum perdata mengatur siapa yang berhak menerima warisan, sedangkan hukum agraria mengatur mekanisme administratif agar hak tersebut memperoleh kekuatan hukum yang pasti. Sinergi antara keduanya memastikan bahwa

---

<sup>105</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo, 2019, *Hukum Waris*, Airlangga University Press, Surabaya, hlm. 48.

<sup>106</sup> Rani Dwi Cahyaningsih, 2023, "Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah dalam Peralihan Hak Waris," *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 10 No. 2 hlm. 159.

hak-hak para ahli waris dapat diakui, dilindungi, dan dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan hukum nasional yang berlaku.<sup>107</sup>

#### D. Tinjauan Umum tentang Sertipikat menurut Perspektif Islam

##### 1. Pengertian Sertipikat dalam Perspektif Islam

Sertipikat tanah diartikan sebagai alat bukti yang sah dan kuat mengenai hak kepemilikan atas tanah. Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang dikeluarkan oleh pemerintah setelah melalui proses pendaftaran tanah. Secara substansial, sertipikat memuat data fisik (letak, luas, batas tanah) dan data yuridis (status hak, pemegang hak, serta peralihan hak).

Konsep sertipikat dapat dipahami melalui prinsip *tautsiq al-milk*, yakni penguatan dan penegasan hak kepemilikan seseorang terhadap harta benda yang dimilikinya. Prinsip ini menekankan pentingnya pembuktian dan pencatatan kepemilikan untuk menghindari ketidakjelasan dan sengketa.<sup>108</sup>

Islam mengakui hak kepemilikan pribadi (*al-milkiyyah al-fardiyyah*) sebagai bagian dari hak asasi manusia. Hal ini bersumber dari firman Allah SWT dalam Q.S. Al-Baqarah 188:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْخِلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿١٨٨﴾

<sup>107</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan....*, Op. Cit., hlm. 276.

<sup>108</sup> Nasaruddin Latif, 2021, *Hukum Pertanahan dalam Perspektif Islam*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 47.

*wa lâ ta'kulû amwâlakum bainakum bil-bâthili wa tudlû bihâ ilal-hukkâmi lita'kulû fariqam min amwâlin-nâsi bil-itsmi wa antum ta'lamûn*

Artinya: “Janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada para hakim dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.”

Ayat ini memberikan legitimasi bahwa kepemilikan seseorang atas harta benda, termasuk tanah, adalah hak yang harus dijaga dan dihormati oleh setiap individu maupun negara. Dalam konteks ini, sertipikat tanah berfungsi sebagai alat bukti hukum yang melindungi hak milik agar tidak dirampas, diganggu, atau disalahgunakan oleh pihak lain.<sup>109</sup>

Selain itu, dalam Islam, kepemilikan juga mengandung nilai *amanah* dan tanggung jawab moral. Seseorang yang memiliki tanah wajib mengelolanya secara produktif dan tidak menelantarkannya.<sup>110</sup> Dengan demikian, sertipikat tanah bukan hanya sekadar bukti administratif, tetapi juga menjadi simbol amanah yang harus dijaga dengan baik sesuai prinsip keadilan dan kemaslahatan.

## 2. Dasar Hukum Kepemilikan dan Pembuktian Hak dalam Islam

Hukum Islam menetapkan bahwa harta benda dapat dimiliki melalui beberapa sebab yang sah (*asbab al-milk*), di antaranya melalui warisan (*al-irth*), jual beli (*al-bay'*), hibah, wakaf, hasil usaha, atau penguasaan tanah mati (*ihya' al-mawat*).<sup>111</sup> Semua bentuk perolehan

<sup>109</sup> M. Quraish Shihab, 2019, *Wawasan Al-Qur'an: Tafsir Tematik atas Pelbagai Persoalan Umat*, Mizan, Bandung, hlm. 286

<sup>110</sup> Yusuf al-Qaradawi, 2017, *Fiqh al-Mal al-Islami*, Dar asy-Syuruq, Kairo, hlm. 210.

<sup>111</sup> Sayyid Sabiq, 2018, *Fiqh Sunnah*, Dar al-Fikr, Beirut, Jilid III, hlm. 124.

tersebut wajib memiliki bukti atau kesaksian yang kuat agar tidak menimbulkan perselisihan.

Salah satu dasar hukum yang menegaskan pentingnya pencatatan dalam Islam adalah firman Allah SWT dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 282:

بِ إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ الْذِينَ آمَنُوا  
وَلَا يَبْخَسُ مِنْهُ شَيْئًا مَّا كَاتَبُ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّ  
yâ ayyuhalladzîna âmanû idzâ tadâyantum bidainin ilâ ajalim  
musamman faktubûh, walyaktub bainakum kâtibum bil-‘adli wa lâ  
ya’ba kâtibun ay yaktuba kamâ ‘allamahullâhu falyaktub,  
walyumlililladzî ‘alaihil-ḥaqqu walyattaqillâha rabbahû wa lâ  
yabkhas min-hu syai’â,

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun.”

Ayat ini mengandung prinsip umum bahwa segala bentuk transaksi atau hubungan hukum yang berpotensi menimbulkan akibat hukum di masa mendatang sebaiknya dicatat secara tertulis.<sup>112</sup> Konsep ini relevan dengan sistem sertifikasi tanah yang dijalankan pemerintah modern sebagai bentuk dokumentasi dan legalisasi kepemilikan.

Bukti tertulis (*kitabah*) dalam fikih muamalah memiliki kedudukan yang kuat sebagai alat pembuktian (*bayyinah*). Selain pengakuan (*iqrar*) dan kesaksian (*syahadah*), *kitabah* menjadi sarana yang sah untuk menegaskan kepemilikan.<sup>113</sup> Oleh karena itu, sertipikat tanah dalam

<sup>112</sup> Wahbah Az-Zuhaili, 2019, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Dar al-Fikr, Damaskus, Jilid VI, hlm. 321.

<sup>113</sup> Ahmad Rofiq, 2022, *Hukum Islam di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 156.

perspektif Islam dapat dikategorikan sebagai bentuk *kitabah* yang bernilai hukum dan diakui syariat.

Rasulullah SAW juga menekankan pentingnya bukti kepemilikan.

Dalam sebuah hadis beliau bersabda:

مَنْ أَحْيَى أَرْضًا مَيِّتَةً فَهِيَ لَهُ

“Barang siapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya.” (HR. Tirmidzi).<sup>114</sup>

Hadis ini menegaskan legitimasi terhadap kepemilikan tanah yang sah apabila disertai dengan usaha nyata serta pengakuan sosial dan administratif. Sertipikat tanah modern dapat dianggap sebagai instrumen pengakuan administratif yang sejalan dengan semangat hadis ini.

### 3. Fungsi Sertipikat dalam Menjamin Kepastian Hak Menurut Islam

Sertipikat tanah dalam perspektif hukum Islam memiliki fungsi yang tidak hanya administratif, tetapi juga sosial dan moral. Secara umum, fungsi sertipikat dapat dijelaskan melalui empat dimensi:

#### a. Sebagai bukti kepemilikan yang sah (*hujjah syar'iyah*).

Sertipikat tanah merupakan *qarinah qath'iyah* (indikator pasti) yang menunjukkan bahwa seseorang memiliki hak kepemilikan atas suatu bidang tanah. Hal ini sejalan dengan prinsip keadilan Islam yang menghendaki kejelasan dan keterbukaan dalam urusan harta.<sup>115</sup>

#### b. Sebagai bentuk perlindungan hukum dan sosial.

Seseorang yang beragama Islam tidak boleh mengambil hak orang lain tanpa izin atau dasar yang sah. Prinsip *la dharar wa la dhirār*

<sup>114</sup> HR. Tirmidzi, Kitab Al-Ahkam, No. 1378.

<sup>115</sup> Zainal Abidin, 2022, “Perlindungan Hak Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Islam,” *Jurnal Hukum dan Syariah*, Vol. 9 No. 2, hlm. 174.

(tidak boleh menimbulkan mudarat bagi orang lain) menjadi dasar perlunya sertipikat sebagai alat perlindungan terhadap hak milik.<sup>116</sup>

c. Sebagai instrumen untuk menghindari sengketa.

Sertipikat berfungsi mencegah terjadinya *ikhtilaf al-milk* (sengketa kepemilikan) dengan memberikan kejelasan status hukum tanah. Dalam masyarakat Islam klasik, bukti kepemilikan dapat berupa kesaksian masyarakat, sedangkan dalam masyarakat modern, sertipikat menggantikan peran tersebut dengan bukti administratif yang sah.<sup>117</sup>

d. Sebagai wujud tanggung jawab moral terhadap amanah harta.

Harta dalam pandangan Islam bukan hanya milik pribadi, tetapi juga titipan Allah yang harus dimanfaatkan dengan baik untuk kemaslahatan. Sertipikat memastikan bahwa pemegang hak memiliki tanggung jawab hukum dan sosial atas tanahnya.<sup>118</sup>

4. Prinsip Maqasid al-Syari'ah dalam Penerbitan Sertipikat Tanah

Perspektif Maqasid al-Syari'ah menempatkan keberadaan sertipikat tanah sebagai bagian dari upaya mewujudkan tujuan utama syariat, yaitu menjaga lima kebutuhan dasar manusia (al-dharuriyyat al-khams). Salah satu tujuan tersebut adalah *hifz al-mal* (perlindungan terhadap harta). Keberadaan sertipikat memastikan harta atau tanah

<sup>116</sup> Rifyal Ka'bah, 2018, *Hukum Islam di Indonesia: Eksistensi dan Implementasinya*, UI Press, Jakarta, hlm. 212.

<sup>117</sup> Syamsul Anwar, 2020, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 143.

<sup>118</sup> Amir Syarifuddin, 2020, *Hukum Islam di Indonesia: Perkembangan dan Penerapan*, Kencana, Jakarta, hlm. 63.

seseorang terlindungi dari perampasan, sengketa, atau penipuan, sehingga selaras dengan tujuan syariat dalam menjaga keamanan harta.<sup>119</sup>

Selain *hifz al-mal*, sertipikat juga mendukung beberapa tujuan syariat lainnya:

- a. *Hifz al-nafs* (melindungi kehidupan), karena kepemilikan tanah yang sah mendukung kesejahteraan dan kelangsungan hidup.
- b. *Hifz al-nasb* (melindungi keturunan), sebab kepastian hak atas tanah menjamin kejelasan warisan bagi generasi berikutnya.
- c. *Hifz al-'aql* (melindungi akal), karena sertifikasi mendorong tertib administrasi dan pemikiran rasional dalam pengelolaan harta.<sup>120</sup>

Jasser Auda menjelaskan bahwa prinsip *maqasid* menekankan nilai keadilan, kemaslahatan, dan keteraturan dalam seluruh aspek kehidupan.<sup>121</sup> Maka dari itu, sertipikat tanah bukan hanya simbol administratif, melainkan instrumen syariah untuk mewujudkan keadilan sosial (*al-'adl al-ijtima'i*) dan kemaslahatan umum (*al-maslahah al-'ammah*).<sup>122</sup>

Konteks negara modern seperti Indonesia menunjukkan bahwa sistem sertifikasi tanah mendukung masalah mursalah (kemaslahatan yang tidak disebut secara eksplisit dalam nash, tetapi selaras dengan prinsip syariah). Pencatatan dan pengesahan hak milik melalui sertipikat

<sup>119</sup> Abu Zahrah, 2015, *Ushul al-Fiqh*, Dar al-Fikr al-'Arabi, Kairo, hlm. 214.

<sup>120</sup> M. Atho Mudzhar, 2021, *Maqasid al-Syari'ah dan Konteks Sosial Hukum Islam*, P3M, Jakarta, hlm. 92.

<sup>121</sup> Jasser Auda, 2010, *Reform of Islamic Law: Theory and Practice*, IIIT, Doha, hlm. 102.

<sup>122</sup> Nur Aini, 2023, "Sertifikasi Tanah dalam Perspektif Maqasid al-Syari'ah," *Jurnal Ilmiah Syariah dan Hukum Islam*, Vol. 7 No. 1, hlm. 98.

merupakan bagian dari masalah mursalah karena memberikan manfaat besar bagi masyarakat dalam menciptakan kepastian hukum dan keadilan ekonomi.<sup>123</sup>



---

<sup>123</sup> A. Djazuli, 2018, *Kaedah-Kaedah Fikih: Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis*, Kencana, Jakarta, hlm. 155.

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Akibat Hukum Dari Penerbitan Sertipikat Tanah Yang Ganda Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Karena Waris Menurut Hukum Pertanahan Di Indonesia

Penerbitan sertipikat tanah ganda atas objek tanah yang beralih karena waris menimbulkan konsekuensi hukum yang sangat serius, karena secara fundamental telah merusak prinsip kepastian hukum dan publisitas dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Dalam konteks hukum agraria, prinsip kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, penerbitan dua sertipikat atas satu bidang tanah merupakan bentuk pelanggaran terhadap prinsip legalitas administrasi pertanahan, yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan, termasuk ahli waris yang sah.<sup>124</sup>

Peralihan hak atas tanah umumnya dilakukan melalui peralihan hak (*rechtsverwerking*), salah satunya melalui jual beli tanah. Jual beli hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahya hak kepemilikan atas tanah dari penjual kepada pembeli secara permanen,

---

<sup>124</sup> Lalu Husni, 2022, “Aspek Kepastian Hukum dalam Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah di Indonesia,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 52 No. 2, hlm. 245–260.

dengan imbalan berupa sejumlah uang yang disepakati bersama sebagai harga jual.<sup>125</sup>

Menurut Soerjono Soekanto, dalam sistem hukum adat, jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Istilah *terang* mengandung makna bahwa perbuatan peralihan hak harus dilakukan di hadapan pejabat atau kepala adat yang menjamin keabsahan perbuatan hukum tersebut, sehingga transaksi tersebut diakui secara publik. Sedangkan *tunai* berarti bahwa peralihan hak dan pembayaran harga dilakukan secara serentak.<sup>126</sup>

Perkembangan praktik jual beli tanah dalam sistem hukum positif Indonesia mensyaratkan pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut bertujuan menjamin kepastian hukum, memberikan perlindungan hukum, dan menyediakan dasar pembuktian dalam setiap proses pertanahan.<sup>127</sup>

Sengketa atau konflik pertanahan dapat timbul apabila pelaksanaan kewenangan dan kewajiban para subjek hak atas tanah saling bertentangan

---

<sup>125</sup> Muhammad Alrizky Ekiawan & Teddy Lesmana, 2023, Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia, *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan* Vol. 1, no. 3, hlm. 46–53.

<sup>126</sup> Soerjono Soekanto, 2019, *Hukum Adat Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 125.

<sup>127</sup> Sidik Tri Nugroho, Susilowardani & Febri Atikawati Wiseno Putri, 2025, Tinjauan Yuridis Tentang Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli di Indonesia, *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* 3, no. 3, hlm. 2430–2436.

atau menimbulkan ketidakpuasan antara pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>128</sup> Dalam konteks hukum perdata, akibat hukum diartikan sebagai segala konsekuensi yang ditimbulkan dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan untuk mencapai akibat tertentu sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.<sup>129</sup>

Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dapat dibatalkan apabila mengandung cacat hukum. Pembatalan tersebut berkaitan dengan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, dan causa yang halal.

Dua syarat pertama merupakan syarat subjektif, yang jika tidak terpenuhi akan mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Salah satu bentuk ketidakterpenuhan syarat subjektif adalah adanya unsur kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 dan Pasal 1449 KUH Perdata.

Pembatalan perjanjian bertujuan untuk mengembalikan keadaan para pihak ke posisi semula (*restitutio in integrum*). Artinya, segala sesuatu yang

---

<sup>128</sup> Rouli Anita Velentina, 2025, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Akta Jual Beli Hak atas Tanah, *Jurnal Magister Hukum Udayana* Vol. 14, no. 2, hlm. 358–380.

<sup>129</sup> Abdulloh Azzam Istifan & Tamsil, 2025, Analisis Yuridis Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Bawah Tangan, *Indonesian Journal of Contemporary Law* 1, no. 1, hlm. 121.

telah diterima dari pihak lain wajib dikembalikan, sehingga perjanjian dianggap tidak pernah ada.<sup>130</sup>

Praktik pembatalan dapat dilakukan melalui dua mekanisme, yaitu secara aktif melalui gugatan ke pengadilan oleh pihak yang dirugikan untuk membatalkan perjanjian, atau secara pasif ketika pihak yang dirugikan mengemukakan alasan pembatalan sebagai bentuk pembelaan dalam suatu perkara di pengadilan.<sup>131</sup>

Perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat karena kekhilafan berarti tidak memenuhi syarat subjektif, atau dengan kata lain tidak memenuhi asas konsensualisme, sehingga akibat hukumnya adalah dapat dibatalkan.<sup>132</sup>

Berbeda dengan perjanjian yang dapat dibatalkan, perjanjian yang batal demi hukum (*nietig van rechtswege*) adalah perjanjian yang dianggap tidak pernah ada sejak awal karena tidak memenuhi syarat objektif, seperti objek yang tidak jelas, sebab yang tidak halal, atau bentuk yang tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang.<sup>133</sup>

Menurut Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, batal demi hukum dapat terjadi apabila pembuatan akta jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang atau tidak memenuhi formalitas sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

---

<sup>130</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 21.

<sup>131</sup> J. Satrio, 2015, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 108.

<sup>132</sup> Istifan & Tamsil, *op.cit.*

<sup>133</sup> Velentina, *op.cit.*

Menurut Mochammad Dja'is dan R.M.J. Koosmargono, akta memiliki dua fungsi utama yaitu dari segi keabsahan perbuatan hukum, akta berfungsi sebagai sarana pembentukan yang sah dan sempurna dan dari segi pembuktian hukum, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) yang mengikat para pihak dan pihak ketiga.<sup>134</sup>

Namun dalam praktik, sering ditemukan berbagai penyimpangan yang menyebabkan cacat formil pada akta jual beli tanah. Sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 59 / G / 2024 / PTUN Smg.

#### 1. Kasus Posisi

Perkara Nomor 59/G/2024/PTUN.Smg merupakan sengketa tata usaha negara di bidang pertanahan yang mempersoalkan keabsahan keputusan pejabat pertanahan yang diduga merugikan hak keperdataan Para Penggugat. Pemeriksaan dilakukan pada tingkat pertama dengan acara biasa dan seluruh proses persidangan berlangsung secara elektronik sesuai dengan Perma Nomor 1 Tahun 2019.

Para Penggugat terdiri atas tiga warga negara Indonesia (HW, AS, dan MK) yang mengklaim dirugikan oleh tindakan administrasi pertanahan dan menunjuk dua kuasa hukum melalui Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2024.

---

<sup>134</sup> Mochammad Dja'is & R.M.J., 2021, Koosmargono, *Hukum Pembuktian dalam Praktik*, Deepublish, Yogyakarta, hlm. 87.

Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang diwakili oleh para pejabat dan pegawainya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2024, karena gugatan berfokus pada keabsahan tindakan administratif yang diterbitkan oleh pejabat tersebut.

Perkara ini juga melibatkan delapan Tergugat II Intervensi yang memiliki kepentingan langsung terhadap objek sengketa berupa hak atas tanah atau sertipikat yang dipersoalkan. Mereka menunjuk kuasa hukum dari Kantor Advokat Dwi Harjanto & Partner melalui Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2024.

Objek sengketa dalam perkara ini berkaitan dengan delapan (8) sertipikat hak milik atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Keseluruhan sertipikat tersebut terletak di Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dan diterbitkan pada tanggal yang sama, yakni 30 Desember 2003. Berdasarkan data yang tercantum dalam surat gugatan, Para Penggugat mendalilkan bahwa penerbitan sertipikat-sertipikat tersebut menimbulkan tumpang tindih hak atas tanah yang mereka klaim sebagai milik sah berdasarkan alas hak sebelumnya.

Adapun rincian objek sengketa adalah sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 16351/Kadipiro, dengan luas 144 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur Nomor 4881/Kadipiro/2003 tanggal 29 September 2003, atas nama pemegang terakhir WBU.

2. Sertipikat Hak Milik Nomor 16352/Kadipiro, dengan luas 111 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur Nomor 4882/Kadipiro/2003 tanggal 29 September 2003, atas nama RP.
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 16353/Kadipiro, dengan luas 191 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur Nomor 4883/Kadipiro/2003 tanggal 29 September 2003, atas nama HS dan istri, Nyonya S.
4. Sertipikat Hak Milik Nomor 16354/Kadipiro, dengan luas 111 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur Nomor 4884/Kadipiro/2003 tanggal 29 September 2003, atas nama MWS.
5. Sertipikat Hak Milik Nomor 16355/Kadipiro, dengan luas 149 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur Nomor 4885/Kadipiro/2003 tanggal 29 September 2003, atas nama TJS.
6. Sertipikat Hak Milik Nomor 16356/Kadipiro, dengan luas 191 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur Nomor 4886/Kadipiro/2003 tanggal 29 September 2003, atas nama Nona MI.
7. Sertipikat Hak Milik Nomor 16357/Kadipiro, dengan luas 232 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur Nomor 4887/Kadipiro/2003 tanggal 29 September 2003, atas nama WK.
8. Sertipikat Hak Milik Nomor 16358/Kadipiro, dengan luas 144 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur Nomor 4888/Kadipiro/2003 tanggal 29 September 2003, atas nama S dan istri, Nyonya TS.

Para Penggugat menyatakan bahwa delapan sertipikat yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Surakarta cacat hukum karena

melanggar asas kecermatan dan kepastian hukum. Dugaan cacat administratif muncul dari proses verifikasi alas hak, pengukuran, dan validasi data yang dinilai tidak akurat, sehingga menimbulkan tumpang tindih dengan tanah milik Para Penggugat berdasarkan SHM No. 2292/Kadipiro tahun 1981.

Menurut Para Penggugat, penerbitan sertipikat tersebut merugikan hak keperdataan mereka dan merupakan keputusan tata usaha negara yang bersifat konkret, individual, dan final sehingga dapat digugat ke PTUN. Mereka baru mengetahui adanya sertipikat yang tumpang tindih pada 28 Mei 2024 melalui pemeriksaan perkara lain di PTUN.

Setelah itu, Para Penggugat menempuh upaya administratif berupa keberatan kepada Kantor Pertanahan, namun dijawab bahwa pembatalan sertipikat hanya dapat dilakukan melalui putusan pengadilan atau bukti kesalahan administratif yang sah. Para Penggugat kemudian mengajukan banding administratif ke Kantor Wilayah BPN Jawa Tengah, tetapi tidak menerima jawaban hingga akhirnya mengajukan gugatan ke PTUN Semarang

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan (2) serta Pasal 5 ayat (1) dan (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, Para Penggugat berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara

karena telah memenuhi syarat formil, yakni telah menempuh upaya administratif sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Para Penggugat mengajukan gugatan karena mereka merupakan ahli waris sah dari B (almarhum) dan SM (almarhumah), sebagaimana dibuktikan dengan Penetapan Pengadilan Agama Surakarta yang menetapkan hak mereka atas seluruh harta peninggalan, termasuk tanah sengketa. Tanah tersebut tercatat atas nama B melalui SHM No. 2292/Kadipiro tahun 1981 seluas  $\pm 1.379$  m<sup>2</sup>, yang sejak diterbitkan hingga bertahun-tahun setelah orang tua mereka wafat, dikuasai secara terus-menerus tanpa sengketa dari pihak lain.

Permasalahan baru muncul pada tahun 2024 ketika diketahui adanya tumpang tindih sertipikat. Sebelumnya, pada Februari 2023 Para Penggugat telah mengajukan permohonan SKPT dan diterbitkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan, sehingga memperkuat keyakinan mereka bahwa tidak ada masalah hukum atas tanah tersebut. Situasi ini kemudian menjadi dasar kuat bagi Para Penggugat menggugat tindakan Tergugat karena dianggap bertentangan dengan data pendaftaran tanah yang telah diakui sebelumnya.

Pada 30 April 2024, Para Penggugat mengajukan permohonan peralihan nama SHM No. 2292/Kadipiro ke Kantor Pertanahan Surakarta. Namun sebelum permohonan diterima, mereka mendapat informasi lisan bahwa tanah tersebut terindikasi tumpang tindih dengan beberapa

sertipikat lain terbitan tahun 2003. Informasi ini disampaikan tanpa bukti administratif sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum.

Untuk memastikan kebenarannya, Para Penggugat melakukan investigasi independen dan kemudian mengajukan gugatan dalam perkara No. 21/G/TF/2024/PTUN.SMG. Pada pemeriksaan persiapan, Tergugat melalui kuasanya menunjukkan data resmi yang membuktikan adanya delapan SHM baru yang diterbitkan di atas tanah yang masih tercatat atas nama B, sehingga mengonfirmasi adanya tumpang tindih sertipikat.

## 2. Pertimbangan Hakim

Majelis Hakim dalam perkara a quo mempertimbangkan terlebih dahulu apakah sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat telah memenuhi unsur-unsur suatu sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Unsur-unsur tersebut meliputi: (1) adanya objek sengketa berupa keputusan tata usaha negara; (2) para pihak yang berperkara terdiri atas penggugat sebagai orang atau badan hukum perdata dan tergugat sebagai badan atau pejabat tata usaha negara; serta (3) sengketa timbul dalam bidang hukum tata usaha negara.

### Ad.1 Objek Sengketa Berupa Keputusan Tata Usaha Negara

Majelis Hakim menilai bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, keputusan tata usaha negara (beschikking) adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau

pejabat tata usaha negara, berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual, dan final, serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Majelis menilai bahwa delapan Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta pada tanggal 30 Desember 2003 telah memenuhi kriteria tersebut. Sertipikat-sertipikat itu meliputi antara lain: Sertipikat Hak Milik Nomor 16351/Kadipiro atas nama WBU, Sertipikat Nomor 16352/Kadipiro atas nama RP, serta enam sertipikat lainnya atas nama pihak-pihak berbeda, seluruhnya diterbitkan di atas bidang tanah yang juga menjadi objek Sertipikat Hak Milik Nomor 2292/Kadipiro atas nama Drs. Burhan.

Majelis berpendapat bahwa unsur “penetapan tertulis” terpenuhi karena sertipikat tersebut secara nyata berbentuk keputusan administratif yang dikeluarkan secara resmi oleh pejabat berwenang. Unsur “dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara” juga terpenuhi, sebab Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta merupakan pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya, unsur “berisi tindakan hukum tata usaha negara” juga terpenuhi karena penerbitan sertipikat tersebut merupakan tindakan hukum sepihak dari pejabat pemerintahan yang menimbulkan hubungan hukum publik antara negara dan warga masyarakat. Tindakan tersebut dilakukan

berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, sehingga memenuhi unsur “berdasarkan hukum yang berlaku.”

Majelis juga menilai bahwa keputusan a quo bersifat konkret, individual, dan final. Bersifat konkret karena keputusan tersebut nyata dan dapat ditentukan bentuk serta akibatnya, yaitu berupa penerbitan sertipikat hak milik. Bersifat individual karena ditujukan kepada pihak tertentu, bukan umum, yaitu kepada para pemegang sertipikat yang namanya tercantum secara jelas. Bersifat final karena keputusan tersebut tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi lain dan telah menimbulkan akibat hukum bagi pihak-pihak terkait.

Seluruh unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 telah terpenuhi secara kumulatif, sehingga objek sengketa berupa delapan sertipikat hak milik tersebut sah dikategorikan sebagai keputusan tata usaha negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara.

#### Ad. 2 Subjek Hukum Para Pihak

Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai unsur subjek hukum yang bersengketa. Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, penggugat dalam perkara tata usaha negara adalah orang atau badan hukum perdata, sedangkan tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara.

Para penggugat terdiri atas HW, AS, dan MK, yang merupakan ahli waris dari almarhum B. Ketiganya berkedudukan sebagai subjek

hukum perdata yang sah. Sedangkan pihak tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta, pejabat tata usaha negara yang memiliki kewenangan administratif dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah.

Majelis Hakim menilai bahwa unsur subjek hukum ini telah terpenuhi karena para penggugat dan tergugat memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) yang jelas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Ad. 3 Sengketa Timbul dalam Bidang Hukum Tata Usaha Negara

Pertimbangan berikutnya adalah mengenai substansi sengketa, apakah benar timbul dalam bidang hukum tata usaha negara. Untuk menentukannya, Majelis melihat dasar hak para penggugat, objek sengketa yang digugat, serta fakta-fakta hukum yang berkaitan.

Para penggugat dalam gugatannya meminta agar pengadilan menyatakan batal atau tidak sah dan memerintahkan tergugat untuk mencabut keputusan penerbitan delapan sertipikat hak milik yang diterbitkan pada tahun 2003. Para penggugat beralasan bahwa sertipikat-sertipikat tersebut diterbitkan secara tumpang tindih di atas tanah yang telah lebih dahulu memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 2292/Kadipiro atas nama ayah mereka, B, yang diterbitkan pada 21 September 1981.

Menurut para penggugat, tindakan tergugat tersebut bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dalam administrasi pertanahan.

Majelis Hakim menilai bahwa sengketa ini secara substansial berkaitan dengan kewenangan pejabat tata usaha negara dalam penerbitan sertifikat hak milik dan pendaftaran tanah. Dengan demikian, sengketa a quo berada sepenuhnya dalam ranah hukum administrasi negara.

Berdasarkan keseluruhan uraian di atas, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa perkara ini telah memenuhi seluruh unsur sengketa tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. Oleh karena itu, Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini sesuai dengan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

### 3. Putusan Hakim

- a. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat, berupa :
  - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16351/Kadipiro, tanggal 30 Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4881/Kadipiro/2003, tanggal 29 September 2003, Luas 144 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir WBU;
  - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16352/Kadipiro, tanggal 30 Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4882/Kadipiro/2003, tanggal

29 September 2003, Luas 111 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir  
RP;

3) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16353/Kadipiro, tanggal 30  
Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4883/Kadipiro/2003, tanggal  
29 September 2003, Luas 191 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir  
HS dengan Isteri S;

4) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16354/Kadipiro, tanggal 30  
Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4884/Kadipiro/2003, tanggal  
29 September 2003, Luas 111 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir  
MWS;

5) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16355/Kadipiro, tanggal 30  
Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4885/Kadipiro/2003, tanggal  
29 September 2003, Luas 149 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir  
TJS;

6) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16356/Kadipiro, tanggal 30  
Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4886/Kadipiro/2003, tanggal  
29 September 2003, Luas 191 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir  
Nona MI;

7) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16357/Kadipiro, tanggal 30  
Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4887/Kadipiro/2003, tanggal  
29 September 2003, Luas 232 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir  
WK;

8) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16358/Kadipiro, tanggal 30 Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4888/Kadipiro/2003, tanggal 29 September 2003, Luas 144 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir S dengan Isteri TS;

c. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut :

1) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16351/Kadipiro, tanggal 30 Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4881/Kadipiro/2003, tanggal 29 September 2003, Luas 144 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir WBU;

2) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16352/Kadipiro, tanggal 30 Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4882/Kadipiro/2003, tanggal 29 September 2003, Luas 111 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir RP;

3) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16353/Kadipiro, tanggal 30 Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4883/Kadipiro/2003, tanggal 29 September 2003, Luas 191 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir HS dengan Isteri S;

4) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16354/Kadipiro, tanggal 30 Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4884/Kadipiro/2003, tanggal 29 September 2003, Luas 111 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir MWS;

5) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16355/Kadipiro, tanggal 30 Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4885/ Kadipiro/2003, tanggal

- 29 September 2003, Luas 149 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir TJS;
- 6) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16356/Kadipiro, tanggal 30 Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4886/Kadipiro/2003, tanggal 29 September 2003, Luas 191 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir MI;
- 7) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16357/Kadipiro, tanggal 30 Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4887/Kadipiro/2003, tanggal 29 September 2003, Luas 232 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir WK;
- 8) Sertipikat Hak Milik Nomor: 16358/Kadipiro, tanggal 30 Desember 2003, Surat Ukur Nomor: 4888/Kadipiro/2003, tanggal 29 September 2003, Luas 144 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang terakhir S dengan Isteri TS;
- d. Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3, Tergugat II Intervensi 4, Tergugat II Intervensi 5, Tergugat II Intervensi 6, Tergugat II Intervensi 7, dan Tergugat II Intervensi 8 untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 4.834.000,- (Empat Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Empat Ribu Rupiah);

### **Analisa Penulis**

Penerbitan sertipikat tanah ganda dalam konteks peralihan hak atas tanah karena waris merupakan salah satu bentuk pelanggaran serius terhadap sistem administrasi pertanahan nasional yang menjunjung asas kepastian hukum dan publisitas sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam perspektif hukum agraria, tindakan administratif yang melahirkan dua sertipikat atas satu bidang tanah tidak hanya mengaburkan status kepemilikan, tetapi juga merusak kepercayaan publik terhadap otoritas pertanahan, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dari segi hukum, konsekuensi dari penerbitan sertipikat ganda ini menimbulkan dua akibat hukum utama, yaitu akibat hukum administrasi dan akibat hukum perdata.

Secara administratif, tindakan penerbitan sertipikat ganda melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, khususnya asas kepastian hukum, kecermatan, dan tidak menyalahgunakan wewenang. Dalam perkara yang dianalisis (Putusan PTUN Semarang Nomor 59/G/2024/PTUN.Smg), majelis hakim secara tepat menilai bahwa penerbitan delapan sertipikat hak milik baru di atas tanah yang telah memiliki sertipikat sebelumnya merupakan tindakan administratif yang cacat yuridis.

Hakim mendasarkan pertimbangannya pada fakta bahwa pejabat Kantor Pertanahan Kota Surakarta telah mengabaikan verifikasi data yuridis dan fisik sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) serta Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang mengharuskan setiap pendaftaran tanah memperhatikan data yang sudah ada untuk menghindari tumpang tindih hak.

Keputusan pejabat pertanahan yang menerbitkan sertipikat ganda termasuk dalam kategori keputusan administratif (*beschikking*) yang bersifat konkret, individual, dan final. Ketika keputusan ini menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka dapat menjadi objek gugatan di PTUN sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 dan 10 UU No. 51 Tahun 2009. Oleh karena itu, pembatalan sertipikat sebagaimana diputuskan dalam perkara tersebut merupakan langkah restoratif administratif, yaitu mengembalikan keadaan hukum kepada posisi semula sebelum terbitnya keputusan cacat hukum.

Keberadaan dua sertipikat atas satu bidang tanah menimbulkan ketidakpastian status hak kepemilikan (*eigendomrecht*) dan dapat memicu sengketa keperdataan antar pihak yang merasa berhak. Dalam hal tanah tersebut merupakan objek warisan, seperti pada kasus Drs. Burhan, maka ahli waris yang sah kehilangan kemampuan untuk melaksanakan haknya, baik untuk menjual, mewariskan kembali, maupun memanfaatkan tanah tersebut secara ekonomi.

Hak kepemilikan yang sah bersumber pada alas hak yang sah (*rechtsgrond*), dalam hal ini sertipikat yang diterbitkan pertama kali dan tidak

dibatalkan oleh putusan pengadilan. Penerbitan sertipikat ganda berarti ada cacat dalam sebab hukum (*causa*), yang menyebabkan sertipikat kedua batal demi hukum (*nietig van rechtswege*) karena bertentangan dengan syarat objektif perjanjian sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Perbuatan hukum berupa jual beli tanah yang didasarkan pada sertipikat yang batal mengakibatkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT kehilangan keabsahan hukumnya. Keabsahan akta tidak dapat dipertahankan karena objek yang dialihkan tidak memiliki dasar hak yang sah, sehingga akta tersebut tidak memenuhi syarat materiil pembuatan akta otentik dalam hukum pertanahan. Akibatnya, akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak maupun alat bukti yang kuat dalam proses hukum. Sesuai Pasal 1868 KUH Perdata, akta yang dibuat oleh pejabat berwenang hanya sah apabila didasarkan pada objek hukum yang sah dan dapat dibuktikan keberadaannya. Oleh karena itu, PPAT wajib menolak membuat akta apabila data yuridis tanah masih menimbulkan keraguan atau sengketa.

Sertipikat ganda memiliki implikasi yang lebih kompleks. Ketika seorang pewaris meninggal dunia, hak atas tanah beralih secara otomatis kepada ahli waris berdasarkan asas *droit de saisine*, yakni hak waris melekat seketika tanpa memerlukan perbuatan hukum tertentu. Namun untuk memperoleh kekuatan hukum formal, ahli waris wajib mengajukan peralihan nama sertipikat ke BPN dengan melampirkan bukti waris sah (misalnya penetapan pengadilan agama atau surat keterangan waris).

Penemuan sertipikat atas nama pihak lain di atas tanah warisan pada saat proses peralihan hak berlangsung merupakan cacat administrasi yang menghalangi pelaksanaan hak keperdataan ahli waris. Kondisi tersebut meniadakan kepastian status objek warisan dan menghambat ahli waris untuk melaksanakan haknya, baik dalam menguasai, memanfaatkan, maupun melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut. Dalam perkara B, para ahli waris menghadapi hambatan administratif karena penerbitan sertipikat baru di atas tanah milik almarhum ayah mereka. Oleh sebab itu, langkah hukum yang mereka tempuh melalui PTUN merupakan bentuk perlindungan hukum administratif atas hak keperdataan yang dilindungi konstitusi, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 tentang hak atas kepastian hukum yang adil.

Dari sudut pandang penulis, kasus ini mencerminkan kegagalan sistem pengawasan internal BPN dalam memastikan validitas data fisik dan yuridis tanah sebelum penerbitan sertipikat. Hal ini menegaskan perlunya reformasi administratif pertanahan, termasuk digitalisasi data dan audit berkala terhadap pendaftaran tanah lama.

Penulis juga menilai bahwa pembatalan sertipikat oleh PTUN Semarang merupakan langkah tepat dan sejalan dengan prinsip *rechtmatigheid* (legalitas) dalam hukum administrasi, di mana setiap tindakan pemerintah harus memiliki dasar hukum yang sah dan dilakukan secara cermat. Namun demikian, aspek ganti rugi terhadap pihak yang dirugikan juga perlu

dipertimbangkan dalam kerangka hukum perdata administratif, untuk menegakkan prinsip accountability dari pejabat publik.

Penerbitan sertipikat ganda atas tanah warisan tidak hanya melanggar asas kepastian hukum, tetapi juga menimbulkan efek domino terhadap keabsahan akta PPAT, hak ahli waris, dan kepercayaan publik terhadap negara. Putusan PTUN Semarang Nomor 59/G/2024/PTUN.Smg menjadi preseden penting bahwa setiap tindakan administratif pertanahan harus tunduk pada asas kehati-hatian dan verifikasi yang ketat. Dalam konteks akademik, kasus ini memperkuat tesis bahwa harmonisasi antara hukum administrasi dan hukum perdata dalam bidang pertanahan merupakan kunci untuk mewujudkan sistem agraria nasional yang adil, transparan, dan berkeadilan sosial.

#### **B. Upaya penyelesaian sengketa atas kepemilikan tanah yang muncul akibat terbitnya Sertipikat ganda dalam kasus waris**

Penyelesaian sengketa pertanahan merupakan aspek yang sangat penting dalam sistem hukum agraria di Indonesia, karena menyangkut hak fundamental warga negara atas tanah sebagai sumber kehidupan dan alat produksi. Sengketa tanah tidak hanya berimplikasi pada kepastian hukum semata, tetapi juga menyentuh aspek sosial, ekonomi, dan politik masyarakat. Tanah dalam konteks Indonesia memiliki makna yang kompleks bukan hanya sebagai aset ekonomi, tetapi juga sebagai simbol identitas dan keberlanjutan hidup. Oleh sebab itu, penyelesaian sengketa pertanahan harus dilakukan dengan mengedepankan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan,

sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Salah satu bentuk sengketa yang paling sering muncul dalam praktik hukum agraria adalah sengketa sertipikat ganda, yaitu situasi di mana atas satu bidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertipikat hak atas tanah yang berbeda. Fenomena ini menimbulkan ketidakpastian hukum (*rechts onzekerheid*) bagi para pihak, serta berpotensi menciptakan konflik horizontal di masyarakat. Sertipikat tanah sejatinya merupakan alat bukti otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang berfungsi memberikan jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan. Namun, ketika terjadi tumpang tindih sertipikat, keabsahan dan kekuatan bukti sertipikat menjadi lemah, sehingga memerlukan penyelesaian hukum yang cermat dan profesional.

Mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan dalam hukum positif Indonesia terbagi ke dalam dua jalur utama, yaitu jalur litigasi melalui lembaga peradilan dan jalur non-litigasi melalui mekanisme alternatif penyelesaian sengketa (*Alternative Dispute Resolution/ADR*). Kedua jalur tersebut memberikan pilihan prosedural bagi para pihak sesuai karakter sengketa, tingkat urgensi penyelesaian, serta kebutuhan akan kepastian hukum.<sup>135</sup> Kedua jalur ini memiliki karakteristik, kelebihan, dan keterbatasannya masing-masing.

#### 1. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Litigasi

---

<sup>135</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hlm. 112.

Sebagai negara hukum yang berlandaskan Pancasila dan UUD NRI Tahun 1945, Indonesia menegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) bahwa “*Negara Indonesia adalah negara hukum.*” Prinsip ini mengandung makna bahwa setiap sengketa yang timbul dalam kehidupan bermasyarakat, termasuk di bidang pertanahan, harus diselesaikan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku melalui lembaga yang berwenang.

Jalur litigasi dalam konteks pertanahan merujuk pada penyelesaian sengketa melalui mekanisme peradilan formal (yudikatif). Penyelesaian dapat dilakukan melalui Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), atau Peradilan Agama, sesuai dengan objek dan karakter sengketanya.

- a. Peradilan Umum, berwenang memeriksa dan memutus sengketa kepemilikan tanah antara individu atau badan hukum perdata. Misalnya, apabila dua pihak mengklaim kepemilikan yang sama atas satu bidang tanah berdasarkan sertipikat berbeda.
- b. PTUN, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, PTUN berwenang menangani sengketa yang timbul akibat keputusan atau tindakan administratif BPN, seperti pembatalan atau penerbitan sertipikat yang dianggap tidak sah.
- c. Peradilan Agama, berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1989 tentang

Peradilan Agama memiliki wewenang untuk menangani sengketa pertanahan yang memiliki dimensi keagamaan, misalnya dalam hal tanah wakaf atau warisan yang terkait dengan hukum Islam.

Putusan pengadilan dalam jalur litigasi bersifat final dan mengikat (*res judicata*), yang berarti tidak dapat diganggu gugat kecuali melalui upaya hukum luar biasa seperti peninjauan kembali (PK).

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur litigasi sering kali menghadapi kendala serius. Prosesnya lama (*time-consuming*), biaya tinggi (*expensive*), serta bersifat konfrontatif, karena menempatkan para pihak sebagai lawan dalam persidangan. Selain itu, sistem pembuktian yang formalistik dan ketat sering kali menyulitkan masyarakat kecil yang tidak memiliki dokumen administrasi lengkap. Dalam praktiknya, litigasi juga cenderung memperuncing konflik karena berfokus pada pembuktian kesalahan masa lalu daripada mencari solusi damai ke depan.<sup>136</sup>

Muncul kesadaran hukum baru di masyarakat bahwa sengketa pertanahan sebaiknya diselesaikan dengan cara yang lebih cepat, murah, dan berkeadilan melalui mekanisme non-litigasi atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR).

## 2. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Non-Litigasi (*Alternative Dispute Resolution* / ADR)

---

<sup>136</sup> Boedi Harsono, 2018, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hlm. 435.

*Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan mekanisme yang semakin banyak digunakan dalam praktik hukum modern, termasuk dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Konsep ini dilandasi oleh asas kesukarelaan, musyawarah, dan partisipasi aktif para pihak. ADR muncul sebagai bentuk respons terhadap ketidakpuasan masyarakat (*public dissatisfaction*) terhadap sistem peradilan yang berbelit, mahal, dan tidak efisien.

Menurut Thomas J. Harron, masyarakat kini sudah jenuh dengan sistem peradilan formal yang dianggap “*a waste of time, very expensive, and paralyzes people.*” Artinya, litigasi tidak lagi dianggap sebagai satu-satunya jalan untuk mendapatkan keadilan, melainkan justru dapat menimbulkan masalah baru yang merugikan semua pihak.<sup>137</sup>

ADR memiliki beberapa bentuk utama, yaitu:

a. Musyawarah untuk Mufakat

Musyawarah merupakan nilai dasar bangsa Indonesia yang bersumber dari sila keempat Pancasila. Penyelesaian sengketa melalui musyawarah menekankan pada pencapaian kesepakatan damai (*amicable settlement*) antar pihak, tanpa harus melibatkan lembaga peradilan.

Mediator dalam musyawarah dapat berasal dari kalangan pejabat lokal seperti Kepala Desa atau Lurah, tokoh adat, maupun

---

<sup>137</sup> Thomas J. Harron, 2018, *Alternative Dispute Resolution: A Conflict Diagnosis Approach*, Routledge, New York, hlm. 45.

pejabat BPN. Musyawarah ini umumnya efektif apabila para pihak masih memiliki hubungan sosial yang harmonis dan bersedia tunduk pada nilai-nilai hukum adat setempat (*adatrecht*). Namun, musyawarah tidak dapat digunakan untuk menentukan hak kepemilikan secara formal apabila sengketa telah menyangkut keabsahan sertipikat atau dokumen hukum lainnya.<sup>138</sup>

b. Arbitrase

Arbitrase merupakan metode penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh arbiter atau majelis arbitrase berdasarkan kesepakatan tertulis para pihak. Dasar hukum arbitrase terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang menegaskan bahwa putusan arbitrase bersifat final dan mengikat (*final and binding*) serta tidak dapat diajukan banding.

Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) merupakan lembaga yang paling sering menangani sengketa pertanahan yang memiliki klausula arbitrase dalam perjanjian jual beli atau perjanjian kerja sama pembangunan. Jika klausula arbitrase telah disepakati, maka pengadilan wajib menunda pemeriksaan perkara hingga proses arbitrase selesai, sesuai prinsip *pacta sunt servanda*.

Kelebihan arbitrase adalah prosesnya yang cepat, rahasia, dan diselesaikan oleh ahli yang memahami substansi sengketa. Namun,

---

<sup>138</sup> Effendi Perangin, 2016, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 241.

arbitrase umumnya digunakan dalam sengketa bernilai ekonomi besar, bukan untuk kasus perorangan yang bersifat sosial.

c. Mediasi dan Konsiliasi

Bentuk ADR lain yang sering digunakan adalah mediasi dan konsiliasi. Mediasi melibatkan pihak ketiga netral (mediator) yang membantu para pihak mencapai kesepakatan tanpa memutus perkara. Sedangkan konsiliasi hampir serupa dengan mediasi, namun mediator dapat memberikan saran penyelesaian yang bersifat tidak mengikat.

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) sering bertindak sebagai mediator dalam sengketa administratif seperti tumpang tindih peta bidang tanah, kesalahan ukur, atau penerbitan sertipikat ganda. Melalui mediasi, BPN berupaya mempertemukan para pihak untuk mencapai kesepakatan, dan bila ditemukan cacat hukum administratif, BPN dapat menerbitkan keputusan pembatalan sertipikat sesuai kewenangannya.

Namun, dalam praktiknya, efektivitas mediasi oleh BPN sering kali tidak maksimal. Beberapa faktor penyebabnya antara lain keterbatasan kewenangan hukum, tumpang tindih peraturan, minimnya koordinasi antar instansi (BPN, Pemda, dan peradilan), serta kurangnya sumber daya manusia yang kompeten di bidang penyelesaian sengketa.

Meskipun berbagai mekanisme penyelesaian sengketa telah tersedia, realitas di lapangan menunjukkan bahwa sengketa pertanahan di Indonesia masih kerap berlarut-larut dan sulit diselesaikan secara tuntas. Kasus sertipikat ganda misalnya, sering kali tidak dapat diselesaikan dalam waktu singkat karena melibatkan berbagai aspek, mulai dari administrasi pertanahan, kesalahan prosedural, hingga indikasi tindak pidana seperti pemalsuan dokumen.<sup>139</sup>

Kendala lain yang sering muncul meliputi:

- 1) Tumpang tindih regulasi pertanahan, di mana terdapat ketidaksinkronan antara peraturan pusat dan daerah.
- 2) Kurangnya koordinasi antar lembaga, baik antara BPN, pemerintah daerah, maupun lembaga peradilan.
- 3) Minimnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hukum pertanahan.
- 4) Kurangnya efektivitas mediasi dan arbitrase karena tidak memiliki kekuatan eksekutorial langsung.

Diperlukan reformasi sistem penyelesaian sengketa pertanahan yang menekankan pada tiga prinsip utama:

- 1) Kepastian hukum (*rechtzekerheid*): memastikan setiap hak atas tanah memiliki dasar hukum yang sah dan tidak tumpang tindih.

---

<sup>139</sup> M. Ali Mansyur, 2021, Reformasi Birokrasi dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 28, No. 3, hlm. 514.

- 2) Keadilan (*gerechtigheid*): menjamin hak-hak masyarakat kecil tidak terpinggirkan dalam proses penyelesaian.
- 3) Kemanfaatan (*doelmatigheid*): penyelesaian dilakukan dengan cepat, efisien, dan berorientasi pada perdamaian sosial.

Selain itu, diperlukan sinergi antara lembaga yudikatif, eksekutif, dan administratif, agar mekanisme litigasi dan non-litigasi dapat berjalan saling melengkapi, bukan saling tumpang tindih. Penguatan kapasitas BPN sebagai mediator administratif, peningkatan profesionalisme aparat peradilan, serta penerapan digitalisasi data pertanahan juga menjadi kunci dalam mencegah munculnya sengketa baru di masa mendatang.<sup>140</sup>

Penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan sertipikat ganda, menuntut pendekatan komprehensif, kolaboratif, dan berorientasi pada kepastian hukum. Melalui penguatan sistem ADR yang partisipatif dan pengawasan lembaga peradilan yang transparan, diharapkan sengketa pertanahan dapat diselesaikan secara adil, cepat, dan berkeadilan sosial sesuai amanat konstitusi dan nilai-nilai Pancasila.

### **Analisa Penulis**

Menurut penulis upaya penyelesaian sengketa sertipikat ganda dalam kasus waris harus ditempuh melalui pendekatan hibrid antara

---

<sup>140</sup> Budi Harsono, 2019, *Menuju Kepastian Hukum Pertanahan di Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm. 98.

jalur litigasi dan non-litigasi. Jalur litigasi diperlukan untuk memberikan kekuatan hukum final dan kepastian hukum formal, sementara jalur non-litigasi dibutuhkan untuk menjaga nilai-nilai sosial dan keadilan substansial di antara para ahli waris.

Dengan demikian, penyelesaian sengketa pertanahan tidak cukup hanya mengandalkan perangkat hukum positif, tetapi harus disertai dengan pendekatan kemanusiaan dan moralitas sosial yang mencerminkan keadilan Pancasila. Reformasi sistem penyelesaian sengketa, peningkatan kapasitas pejabat BPN, serta pemanfaatan teknologi digital dalam pendaftaran tanah merupakan langkah konkret yang harus ditempuh untuk mewujudkan sistem pertanahan nasional yang adil, transparan, dan berkeadilan sosial.

### **C. Bentuk Akta Peralihan Hak Atas Tanah Karena Waris Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menurut Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan**

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan merupakan bentuk peralihan hak yang bersifat otomatis (*ipso jure*), terjadi pada saat pewaris meninggal dunia tanpa memerlukan perbuatan hukum. Namun, agar peralihan tersebut memiliki kepastian hukum dan akibat administratif, maka wajib dilakukan pencatatan dan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) *jo.* Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah karena waris wajib didaftarkan dengan disertai bukti otentik berupa akta

PPAT, surat kematian pewaris, dan surat keterangan waris dari pihak yang berwenang.

Akta PPAT dalam konteks ini berfungsi sebagai alat bukti otentik sekaligus dokumen dasar pendaftaran perubahan hak di Kantor Pertanahan. Menurut Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah. Struktur akta PPAT terdiri dari lima bagian penting, yaitu:

1. Kepala akta yaitu mencantumkan jenis dan nomor akta, serta identitas PPAT.
2. Komparisi yaitu memuat identitas para pihak (ahli waris).
3. Premisse yaitu menjelaskan dasar pewarisan dan data tanah yang diwariskan.
4. Isi akta yaitu memuat pernyataan peralihan hak dan bagian masing-masing ahli waris.
5. Penutup akta yaitu mencakup pernyataan pembacaan, penandatanganan, dan jumlah salinan.

Berikut bentuk akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan PP Nomor 24 Tahun 1997.

## AKTA PERALIHAN HAK KARENA WARIS

Nomor : 52/WRS/PPAT/Kota Surakarta Klaten/2025

*Lembar Pertama*

Pada hari ini, Jum'at, tanggal 29-10-2021 ( dua puluh sembilan bulan Oktober tahun dua- ribu dua puluh satu )-----

-----  
 hadir dihadapan Saya, **IVAN RIZAL SATRIA LINANDA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala----- BadanPertanahan Nasional tanggal 04-06-2025 ( empat bulan Juni tahun dua ribu dua--- puluh lima) Nomor : 9-XI-2025 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang- selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah----- Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja seluruh----- Kecamatan di Kota Surakarta dan berkantor di Jalan Ronggowarsito Nomor 24B,----- Kampung Baru, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, dengan dihadiri oleh saksi---saksi yang Saya kenal dan akan- disebut pada bagian akhir akta ini:-----

1. **Tuan HW**, Lahir di Kota Surakarta, tanggal 07-09-1955 (tujuh bulan September tahun seribu sembilan ratus lima puluh lima), Warga Negara Indonesia, Status Kawin,----- Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Sangkuriang-- No. 18, Kelurahan Dago, Kecamatan Cobleng, Kota Bandung, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3310240709550001. -----  
 -----
2. **Tuan AS**, Lahir di Kota Surakarta, tanggal 17-07-1959 ( tujuh belas bulan Juli tahun- seribu sembilan ratus lima puluh sembilan ), Warga Negara Indonesia, Status Kawin,- Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Camar I Blok- AB No. 1 BTR 3, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kota----- Tangerang Selatan, Provinsi Banten, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :----- 3310245707590001. -----  
 -----
3. **Nyonya MK**, Lahir di Kota Surakarta, tanggal 19-06-1963 ( sembilan belas bulan Juni- tahun seribu sembilan ratus enam puluh tiga ), Warga Negara Indonesia, Status Kawin, Agama Islam, Pekerjaan Dokter,- bertempat tinggal di Jalan Maleo XVII JE.

2/2,----- Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan,  
Provinsi Banten,- Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3310245906830001.---

**Para penghadap tersebut bertindak untuk diri sendiri, dan untuk selanjutnya disebut :**-----

-----**“PARA AHLI WARIS”** .-----

Para penghadap dikenal oleh Saya, PPAT.-----

Para penghadap terlebih dahulu menerangkan atau menyatakan serta berani diangkat---  
sumpah di instansi yang berwenang bahwa :-----

masing-masing penghadap menjamin pasti semua keterangan, surat surat, akta-akta,---

- sertipikat, dokumen-dokumen dan identitas diri yang diserahkan, diperlihatkan dan---

--digunakan oleh masing-masing penghadap untuk pembuatan akta ini-----

-- kesemuanya benar isinya, asli dan masih berlaku sah, serta masing-masing

penghadap benar-benar berhak untuk melakukan tindakan hukum tersebut dibawah ini,

apabila----- dikemudian hari timbul permasalahan mengenai hal tersebut diatas, maka

akan menjadi tanggung jawab masing-masing penghadap serta membebaskan Saya,

PPAT dari segala- tuntutan atau gugatan dan ganti rugi mengenai hal tersebut.-----

Para ahli waris menerangkan bahwa Almarhum B alias BR, semasa hidupnya

beralamat- di Jalan Jaya Wijaya, Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota

Surakarta;----- beragama Islam, berkewarganegaraan Indonesia, telah meninggal dunia

pada tanggal 23-7-1990 (dua puluh tiga Juli seribu Sembilan ratus Sembilan puluh) di

Kota Surakarta,-- sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian Nomor-

----- 1951/0029/Kadipiro/07/1990 yang diterbitkan oleh Pemerintah

Kelurahan Kadipiro.-----

Berdasarkan Buku Tanah dan Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota-

Surakarta, tanah tersebut terdaftar atas nama Pewaris.-----

-

Para ahli waris menerangkan dengan ini melakukan peralihan hak tanah karena waris-

yaitu :-----

- **Hak Milik Nomor : 2292/Kadipiro**, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan-----  
dalam Surat Ukur tanggal 06-07-1981- (enam bulan Juli tahun seribu Sembilan ratus  
delapan puluh satu) Nomor : 00828/Kadipiro/1981, Luas 1379 M2 ( seribu tiga ratus

tujuh puluh sembilan meter persegi ) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):- 11.19.24.07.02692, dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) : 33.10.730.005.004-0109.0, terletak di :-----

- 
- Propinsi : Jawa Tengah;-----
  - Kota : Surakarta;-----
  - Kecamatan : Banjarsari;-----
  - Desa : Kadipiro;-----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Waris".-

Para Ahli Waris dengan ini menyatakan dan menyetujui hal-hal sebagai berikut : ---

-----Pasal 1-----

1. Bahwa tanah sebagaimana dijelaskan dalam bagian Premise adalah benar milik--  
Pewaris dan tidak sedang dalam sengketa, tidak dijaminkan, serta tidak disita  
oleh- pihak manapun-----
2. Dengan meninggalnya Pewaris, maka hak milik atas tanah tersebut beralih  
kepada Para Ahli Waris sebagai pemegang hak baru dengan bagian sebagai  
berikut:-----
  - Tuan HW memperoleh tanah seluas 550 M2 (lima ratus lima puluh meter-----  
persegi)-----
  - Tuan AS memperoleh tanah seluas 550 M2 (lima ratus lima puluh meter-----  
persegi)-----
  - Nyonya MK memperoleh tanah seluas 279 M2 (dua ratus tujuh puluh-----  
- sembilan)-----
3. Para Ahli Waris menyatakan bahwa mereka bersedia menjadi pemegang hak ---  
-bersama atas tanah tersebut sampai di kemudian hari dilakukan pembagian hak -  
-masing-masing secara sah menurut hukum.-----

-----Pasal 2-----

Para Ahli Waris dengan ini menyatakan bahwa dengan ini kepemilikan tanahnya  
tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan

perundang-undangan yang berlaku.-----  
-----

-----Pasal 3-----

-Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek waris dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan- menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut.-----

-----Pasal 4-----

Para Ahli Waris berjanji dan akan bertanggung jawab sepenuhnya bahwa dalam----- peralihan hak tanah karena waris berdasarkan akta ini tidak akan merugikan ahli----- warisnya yang lain. Apabila dikemudian hari ada ahli warisnya yang lain yang merasa-- hak legitimatie portienya terlanggar sehubungan dengan pengalihan hak tanah----- termaksud kemudian ia/mereka mengajukan tuntutan yang disahkan hukum maka Para- Ahli Waris akan bertanggung jawab sepenuhnya dan sanggup memberikan hak bagian-- ia/mereka termaksud sebatas yang ditentukan Undang-undang.-----

-----Pasal 7-----

-  
Para Ahli waris dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman---- hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di-- Kota Surakarta.-----

-  
-----Pasal 8-----

- Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh- Para Ahli Waris secara merata.-----

-----

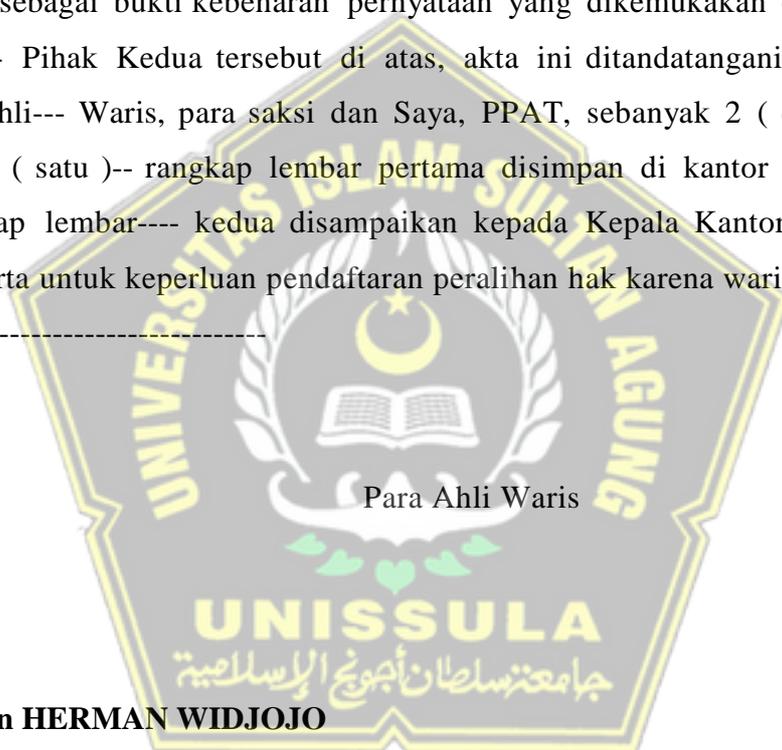
Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: -----

**1. Tuan JOKO SUSANTO**, Lahir di Klaten, tanggal 21-03-1985 ( dua puluh satu bulan- Maret tahun seribu sembilan ratus delapan puluh lima ), Warga Negara Indonesia,---- Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Kantor saya, PPAT, bertempat tinggal di Dukuh---- Mlandang, Ruukun Tetangga 022, Rukun Warga 010, Desa Tempursari, Kecamatan-- Ngawen, Kabupaten Klaten, Pemegang Kartu Tanda Penduduk-----Nomor : 3310172103850002.-----

-----

**2. Nyonya SITI HANIFAH**, Lahir di Klaten, tanggal 09-11-1973 ( sembilan bulan-----  
 Nopember tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga ), Warga Negara Indonesia,--  
 -Pekerjaan Pegawai Kantor Saya, PPAT, Agama Islam bertempat tinggal di-----  
 -- Dukuh Babad, Rukun Tetangga 029, Rukun Warga 013, Desa Kradenan,  
 Kecamatan- Trucuk, Kabupaten Klaten, Pemegang Kartu Tanda Penduduk-----  
 -----Nomor : 3310064911730004.-----  
 -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti----  
 kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua---  
 - tersebut di atas, sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan,  
 maka- sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama  
 dan----- Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh  
 Para Ahli--- Waris, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 ( dua ) rangkap asli,  
 yaitu 1 ( satu )-- rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1 ( satu )  
 )rangkap lembar---- kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota  
 Surakarta untuk keperluan pendaftaran peralihan hak karena waris dalam akta ini.----  
 -----



**1. Tuan HERMAN WIDJOJO**

**2. Tuan ARIEF SATIAGRAHA**

**3. Nyonya MURTININGRUM KUSUMAWINAHYU**

Saksi

Saksi

**1. JOKO SUSANTO.**

**2. Ny. SITI HANIFAH.**

Pejabat Pembuat Akta Tanah

**IVAN RIZAL SATRIA LINANDA, S.H., M.Kn.**



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Akibat Hukum Dari Penerbitan Sertipikat Tanah Yang Ganda Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Karena Waris Menurut Hukum Pertanahan Di Indonesia

Penerbitan sertipikat tanah ganda atas objek tanah yang berasal dari warisan merupakan permasalahan hukum yang sangat kompleks dan berdampak luas, baik dari aspek hukum perdata, hukum administrasi, maupun hukum agraria. Secara yuridis, penerbitan sertipikat ganda jelas bertentangan dengan asas kepastian hukum dan asas publisitas sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa sistem pendaftaran tanah nasional bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Keberadaan sertipikat ganda mencerminkan lemahnya verifikasi data yuridis dan fisik di tingkat administrasi pertanahan, di mana Pejabat Pertanahan seharusnya melakukan penelitian riwayat tanah, pengecekan sertipikat induk, serta memastikan status ahli waris yang sah. Kelalaian dalam proses ini menyebabkan terbitnya dua atau lebih sertipikat atas satu bidang tanah yang sama, menimbulkan konflik antar ahli waris atau bahkan dengan pihak ketiga. Secara administrasi, hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap asas kecermatan dan kepastian hukum sebagaimana

ditegaskan dalam Pasal 10 dan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, sehingga tindakan tersebut tergolong sebagai perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*).

Contoh nyata dapat dilihat dalam Putusan PTUN Semarang Nomor 59/G/2024/PTUN.Smg, di mana hakim menyatakan bahwa penerbitan delapan sertipikat atas bidang tanah yang sama merupakan tindakan administratif yang cacat yuridis dan tidak memiliki dasar hukum yang sah. Pengadilan menilai pejabat pertanahan lalai meneliti dokumen riwayat tanah dan status hak waris yang telah terdaftar sebelumnya. Akibatnya, sertipikat ganda tersebut dinyatakan batal demi hukum (*nietig van rechtswege*) dan wajib dicabut oleh pejabat yang berwenang untuk memulihkan kepastian hukum serta melindungi hak-hak ahli waris yang sah.

Dengan demikian, penyelesaian sengketa akibat terbitnya sertipikat ganda dalam kasus waris harus ditempuh melalui dua pendekatan hukum yaitu pendekatan administratif, dengan melakukan pembatalan sertipikat melalui mekanisme di Kantor Pertanahan berdasarkan hasil pemeriksaan dan putusan pengadilan; dan pendekatan litigasi, melalui gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk membatalkan sertipikat yang cacat administrasi atau ke Peradilan Umum untuk penyelesaian hak perdata antar ahli waris.

Fenomena sertipikat ganda menunjukkan masih lemahnya sistem pengawasan dan akurasi data pertanahan di Indonesia. Oleh karena itu, dibutuhkan reformasi struktural melalui digitalisasi data pertanahan, integrasi sistem informasi pertanahan, dan peningkatan profesionalisme aparat pertanahan. Langkah ini penting untuk mencegah terulangnya kasus serupa dan mewujudkan tertib administrasi pertanahan yang menjamin kepastian hukum, keadilan, serta perlindungan hak-hak ahli waris sesuai amanat UUPA Tahun 1960 dan nilai-nilai Pancasila.

2. Upaya penyelesaian sengketa atas kepemilikan tanah yang muncul akibat terbitnya Sertipikat ganda dalam kasus waris

Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah akibat terbitnya sertipikat ganda dalam kasus waris merupakan salah satu permasalahan serius dalam sistem hukum agraria Indonesia yang menyentuh aspek kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Sertipikat ganda menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi konflik sosial yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat. Oleh karena itu, penyelesaiannya harus dilakukan secara komprehensif, terukur, dan berkeadilan, dengan menggabungkan mekanisme litigasi dan non-litigasi (Alternative Dispute Resolution/ADR).

Melalui jalur litigasi, peradilan umum, PTUN, dan peradilan agama berperan memberikan kepastian hukum formal terhadap status kepemilikan tanah, sedangkan jalur non-litigasi seperti musyawarah, mediasi, dan arbitrase berfungsi menjaga hubungan sosial, efisiensi waktu,

serta penyelesaian damai di antara para pihak yang bersengketa. Pendekatan ganda ini menunjukkan bahwa hukum tidak hanya harus menegakkan keadilan secara normatif, tetapi juga secara sosiologis dan moralitas sosial.

Penyelesaian sengketa sertipikat ganda dalam konteks waris sebaiknya ditempuh melalui pendekatan hibrid, yaitu menggabungkan keunggulan kedua jalur tersebut. Pemerintah, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), harus memperkuat peran mediasi administratif serta meningkatkan profesionalisme dan integritas pejabat pertanahan, agar dapat mencegah terbitnya sertipikat ganda di masa mendatang.

Selain itu, implementasi digitalisasi data pertanahan dan integrasi sistem informasi antar instansi menjadi langkah strategis untuk menciptakan transparansi dan akurasi dalam administrasi pertanahan. Dengan demikian, penyelesaian sengketa pertanahan, khususnya yang timbul akibat sertipikat ganda dalam kasus waris, harus berorientasi pada kepastian hukum, keadilan substantif, dan kemanfaatan sosial, sesuai dengan semangat Pancasila dan Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 (UUPA).

3. Bentuk Akta Peralihan Hak Atas Tanah Karena Waris Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menurut Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi secara otomatis (*ipso jure*) sejak pewaris meninggal dunia, namun untuk memperoleh

kepastian hukum dan kekuatan administratif, wajib dilakukan pembuatan akta oleh PPAT serta pendaftaran di Kantor Pertanahan. Akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti otentik dan dasar perubahan hak, sehingga menjadi instrumen penting dalam menjamin keabsahan peralihan hak waris sesuai ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 dan Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997.

Akta PPAT memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai alat bukti otentik dan sekaligus dasar yuridis pendaftaran perubahan hak di Kantor Pertanahan. PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Struktur akta PPAT dalam peralihan hak karena warisan pada dasarnya terdiri atas lima bagian pokok, yaitu Kepala Akta, yang mencantumkan jenis akta, nomor akta, tanggal pembuatan, serta identitas dan kedudukan PPAT; Komparisi, yang berisi identitas lengkap para pihak (ahli waris) sebagai subjek hukum yang berhak menerima peralihan; Premisse, yang menjelaskan dasar peralihan hak, yaitu adanya hubungan pewarisan, data objek tanah, serta bukti yuridis kepemilikan sebelumnya; Isi Akta, yang memuat pernyataan tegas mengenai peralihan hak dari pewaris kepada para ahli waris beserta pembagian hak masing-masing; Penutup Akta, yang berisi pernyataan pembacaan akta di hadapan para pihak, tanda tangan, serta keterangan jumlah salinan yang dibuat.

## B. Saran

### 1. Bagi Pemerintah dan Kementerian ATR/BPN

Meningkatkan sistem pengawasan internal dan audit pertanahan terhadap seluruh proses pendaftaran tanah, terutama pada tahap verifikasi data yuridis dan fisik, agar tidak terjadi tumpang tindih sertipikat.

### 2. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Memastikan keabsahan objek hukum (tanah) sebelum membuat akta, dengan melakukan pemeriksaan sertipikat ke Kantor Pertanahan melalui sistem online BPN dan memastikan tidak ada indikasi sengketa.

### 3. Bagi Ahli Waris atau Masyarakat

Meningkatkan literasi hukum pertanahan melalui konsultasi ke PPAT, notaris, atau lembaga bantuan hukum untuk memahami prosedur administrasi dan risiko hukum kepemilikan tanah.

### 4. Bagi peneliti selanjutnya

Melakukan penelitian lanjutan mengenai efektivitas penerapan digitalisasi pendaftaran tanah serta dampaknya terhadap pengurangan kasus sertipikat ganda.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Alquran dan Hadist

Q.S. An-Nisa

Q.S. Al-Baqarah

Q.S. Al-Hujurat

HR. Al-Bukhari

HR. Tirmidzi

### B. Buku

A. Djazuli, 2018, *Kaedah-Kaedah Fikih: Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis*, Kencana, Jakarta.

Abu Zahrah, 2015, *Ushul al-Fiqh*, Dar al-Fikr al-‘Arabi, Kairo.

Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Ahmad Rofiq, 2022, *Hukum Islam di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.

Amir Syarifuddin, 2020, *Hukum Islam di Indonesia: Perkembangan dan Penerapan*, Kencana, Jakarta.

Bambang Sunggono, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Bernard Arief Sidharta, 2009, *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum: Sebuah Penelitian tentang Fundasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

\_\_\_\_\_, 2018, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

\_\_\_\_\_, 2019, *Menuju Kepastian Hukum Pertanahan di Indonesia*, Kencana, Jakarta.

- Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2016, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2017, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Gustav Radbruch, 1973, *Rechtsphilosophie*, Koehler Verlag, Stuttgart.
- \_\_\_\_\_, 1980, *Einführung in die Rechtswissenschaft*, Kohlhammer, Stuttgart.
- Hasbi Ash-Shiddieqy, 2022, *Fiqh Mawaris: Hukum Kewarisan Islam*, Pustaka Rizki Putra, Semarang.
- Hilman Hadikusuma, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 27, dikutip dalam Seiyadi, 2019, *Hukum Pertanahan di Indonesia: Antara Regulasi dan Implementasi*, Deepublish, Yogyakarta.
- I Gede Wiranata, 2004, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- J. Satrio, 2015, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Jasser Auda, 2008, *Maqasid al-Shariah as Philosophy of Islamic Law*, IIIT, London.
- \_\_\_\_\_, 2010, *Reform of Islamic Law: Theory and Practice*, IIIT, Doha.
- Johnny Ibrahim, 2006, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang.
- Lili Rasjidi & I.B. Wyasa Putra, 2003, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- M. Atho Mudzhar, 2021, *Maqasid al-Syari'ah dan Konteks Sosial Hukum Islam*, P3M, Jakarta.
- M. Quraish Shihab, 2019, *Wawasan Al-Qur'an: Tafsir Tematik atas Pelbagai Persoalan Umat*, Mizan, Bandung.
- Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.

- \_\_\_\_\_, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta.
- Mochammad Dja'is & R.M.J., 2021, Koosmargono, *Hukum Pembuktian dalam Praktik*, Deepublish, Yogyakarta.
- Muladi, 1997, *Hak Asasi Manusia, Politik, dan Sistem Peradilan Pidana*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Nasaruddin Latif, 2021, *Hukum Pertanahan dalam Perspektif Islam*, Prenada Media, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya.
- R. Soetojo Prawirohamidjojo, 2019, *Hukum Waris*, Airlangga University Press, Surabaya.
- Rifyal Ka'bah, 2018, *Hukum Islam di Indonesia: Eksistensi dan Implementasinya*, UI Press, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sayyid Sabiq, 2018, *Fiqh Sunnah*, Dar al-Fikr, Beirut, Jilid III.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2019, *Hukum Adat Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2008, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Suteki & Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*, Rajawali Press, Depok.
- Syamsul Anwar, 2020, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta.

Thomas J. Harron, 2018, *Alternative Dispute Resolution: A Conflict Diagnosis Approach*, Routledge, New York.

Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

\_\_\_\_\_, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

Wahbah Az-Zuhaili, 2019, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Dar al-Fikr, Damaskus, Jilid VI.

Wirjono Prodjodikoro, 1983, *Hukum Agraria di Indonesia*, Sumur, Bandung.

Yusuf al-Qaradawi, 2017, *Fiqh al-Mal al-Islami*, Dar asy-Syuruq, Kairo.

### C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

Abdulloh Azzam Istifan & Tamsil, 2025, Analisis Yuridis Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Bawah Tangan, *Indonesian Journal of Contemporary Law* 1, no. 1.

Baihaqi, S., & Musyafah, A. A., 2024, Registrasi Sertipikat Hak Atas Tanah yang Tidak Sesuai dengan Wilayah Administrasi Kantor Pertanahan. *Notarius*, Vol. 17, No. 3.

Denny Suwondo Dan Iksan Saputra, 2019, Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum UNISSULA*, Vol.35 No.2.

Eka Putra, 2021, "Tata Cara Balik Nama Sertipikat Tanah Karena Pewarisan Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 8 No. 1.

Ernawati, D. 2025, Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah di Indonesia, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5, No. 1.

Handayani, Putu Ayu. 2024, "Upaya Pencegahan Sertipikat Ganda melalui Penguatan Administrasi Pertanahan." *Jurnal Yuridis Agraria*, Vol. 8 No. 2.

- Handayani, Winda. 2023, "Peralihan Hak Atas Tanah karena Pewarisan dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 53 No. 2.
- Handoko, Rudi. 2023, "Hak Atas Tanah dan Implikasinya dalam Pengelolaan Pertanahan di Indonesia." *Jurnal Hukum Agraria dan Pertanahan*, Vol. 11 No. 2.
- Haspada, D., 2025, The Legal Validity of Electronic Certificates as Evidence of Legitimate Land Ownership, *European Journal of Law and Political Science*, Vol. 4, No. 2.  
<https://doi.org/10.24018/ejpolitics.2025.4.2.169>
- Hidayat, R., & Pratiwi, L. 2024, Analisis Kepastian Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Warisan Menurut Hukum Agraria Nasional, *Jurnal Rechtsens*, Vol. 13, No. 2.
- Hidayat, Rachman. 2023, "Analisis Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif dalam Hukum Pertanahan Indonesia." *Jurnal Yuridika*, Vol. 38 No. 1.
- Hutabarat, L. 2024, "Aspek Yuridis Peralihan Hak atas Tanah Menurut Hukum Perdata dan Hukum Agraria." *Jurnal Rechtsens*, Vol. 10 No. 2.
- I Made Wiranata, 2022, "Aspek Yuridis Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Waris," *Jurnal IUS*, Vol. 10 No. 3.
- Juosfiel Sadpri Pansariang, 2014, Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia, *jurnal unsrat, Lex Privatum 2*, No. 3.
- Kurniawan, Bimo. 2023, "Tinjauan Yuridis terhadap Perbuatan Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah." *Jurnal Yustisia*, Vol. 14 No. 2.
- Kurniawan, Rafi. 2023, "Peranan Pengadilan dalam Pembatalan Sertipikat Ganda sebagai Upaya Menegakkan Kepastian Hukum." *Jurnal Ilmu Hukum Aktualita*, Vol. 5 No. 1.
- Kusmaryanto Dan Gunarto, 2017, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta UNISSULA*, Vol. 4 No. 3.

- Lalu Husni, 2022, "Aspek Kepastian Hukum dalam Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah di Indonesia," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 52 No. 2.
- Lestari, Anindya. 2022, "Problematika Sertipikat Ganda dalam Sistem Pendaftaran Tanah Nasional." *Jurnal Ilmiah Hukum Agraria*, Vol. 9 No. 1.
- Lestari, Putri Ayu. 2024, "Implementasi Asas Kemakmuran Rakyat dalam Penguasaan dan Pemanfaatan Tanah di Indonesia." *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 21 No. 2.
- Luh Gede Wulan Purnamawati, 2022, "Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Dalam Perspektif Kepastian Hukum," *Jurnal Notarius*, Vol. 15 No. 2.
- M. Ali Mansyur, 2021, Reformasi Birokrasi dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 28, No. 3
- Muhammad Alrizky Ekiawan & Teddy Lesmana, 2023, Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia, *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan* Vol. 1, no. 3.
- Nur Aini, 2023, "Sertifikasi Tanah dalam Perspektif Maqasid al-Syari'ah," *Jurnal Ilmiah Syariah dan Hukum Islam*, Vol. 7 No. 1.
- Pranoto, Yuda. 2024, "Fungsi Sosial Hak Atas Tanah dalam Kerangka Keadilan Agraria di Indonesia." *Jurnal Yuridis Agraria*, Vol. 9 No. 1.
- Rachmadi, Denny. 2023, "Asas Itikad Baik dalam Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 8 No. 1, hlm. 75–91.
- Rahmadani, Fitri. 2024, "Transformasi Digital Sertipikat Tanah Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia." *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 21 No. 2.
- Rahmadi, F. 2023, "Peran PPAT dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 9 No. 3.
- Rahmawati, Nurul. 2023, "Pendaftaran Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 9 No. 2.

- Rani Dwi Cahyaningsih, 2023, "Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah dalam Peralihan Hak Waris," *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 10 No. 2.
- Rizka R. Rahayu & Siti Nurul Anisa, 2025, "Legal Validity of Electronic Certificates as Evidence of Legitimate Land Ownership in Indonesia," *Journal of Law, Politic and Humanities*, Vol. 5, No. 5.
- Rouli Anita Velentina, 2025, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Akta Jual Beli Hak atas Tanah, *Jurnal Magister Hukum Udayana* Vol. 14, no. 2.
- Sari, Melinda. 2023, "Tanggung Jawab Pejabat Kantor Pertanahan terhadap Terbitnya Sertipikat Ganda." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 53 No. 4.
- Sidik Tri Nugroho, Susilowardani & Febri Atikawati Wiseno Putri, 2025, Tinjauan Yuridis Tentang Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli di Indonesia, *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* 3, no. 3.
- Simanjuntak, R. 2022, "Kedudukan Akta PPAT dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah." *Jurnal Yuridika Agraria*, Vol. 8 No. 1.
- Siregar, Dedi. 2024, "Peralihan Hak atas Tanah Pasca Berlakunya UUPA." *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, Vol. 11 No. 1.
- Supriyadi, A. 2023, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak atas Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum Perspektif*, Vol. 12, No. 2.
- Suryani, Dwi. 2023, "Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Berdasarkan Sistem Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 7 No. 2.
- Tiani, A. S., Susilowati, R. E., & Dakum, D. 2025, Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak atas Tanah dengan Terbitnya Sertipikat Ganda Hak atas Tanah. *Jurnal Dwija Kusuma*, Vol. 13, No. 2.
- Widodo, Agus Santoso. 2023, "Kedudukan Sertipikat Tanah sebagai Alat Bukti Hak dalam Perspektif Kepastian Hukum." *Jurnal RechtsVinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol. 12 No. 3.

Zainal Abidin, 2022, "Perlindungan Hak Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Islam," *Jurnal Hukum dan Syariah*, Vol. 9 No. 2.

#### **D. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara 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  
jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Putusan Nomor: 59/G/2024/PTUN.Smg.