

**KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH YANG
BERSERTIFIKAT GANDA BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 3061 K/P3DT/2022**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

ALI AKBAR RAPSANJANI

NIM: 30302200041

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2026

HALAMAN PERSETUJUAN

**KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH YANG
BERSERTIFIKAT GANDA BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 3061 K/pot/2022**



Diajukan oleh:

ALI AKBAR RAPSANJANI

NIM: 30302200041

Telah Disetujui:

Pada Tanggal, 20 Februari 2026

Dosen Pembimbing :

Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H

NIDN. 06-1710-6301

HALAMAN PENGESAHAN

**KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH YANG
BERSERTIFIKAT GANDA BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 3061 K/Pdt/2022**

Dipersiapkan dan disusun oleh

ALI AKBAR RAPSANJANI

NIM : 30302200041

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 24 Februari 2026

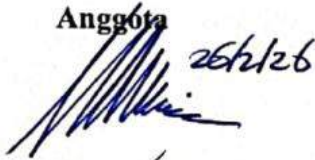
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

**Tim Penguji
Ketua**



Dr. Andi Aina Ilmih, S.H, M.H
NIDN: 09-0606-8001

Anggota



Prof. Dr. Hj. Widayati, S.H, M.H
NIDN: 06-2006-6801

Anggota



Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H
NIDN: 06-1710-6301



**Mengetahui,
Fakultas Hukum UNISSULA**



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Sejauh apapun kita melangkah do’a dan restu orang tua adalah kompas terbaik yang menuntun jalan”

Persembahan:

Skripsi ini aku persembahkan dengan tulus kepada:

1. Teruntuk kedua orang tua tercinta, Bapak Masri dan Ibu Masriah, terima kasih telah memberikan kehidupan yang selayak ini, terimakasih telah memberikan kasih sayang yang tulus dan dukungan tidak ada hentinya, skripsi ini adalah wujud kecil dari doa-doa ayah dan ibu yang tak pernah putus, serta pengorbanan tanpa pamrih yang selalu menjadi kekuatan terbesar dalam perjalanan Pendidikan dan kehidupan penulis.
2. Teruntuk diri sendiri, terima kasih telah bertahan sejauh ini, berjuang, dan tidak menyerah dalam keadaan yang sulit, karena setiap lelah , air mata, dan usaha yang dilalui menjadi bukti bahwa saya mampu menyelesaikan tanggung jawab ini dengan penuh kesabaran.
3. Teruntuk seseorang yang tak kalah penting dan tak sengaja bertemu yaitu Alifia Zahrotul Ilma, terimakasih telah hadir dan menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis, terimakasih telah menemani penulis dalam menyelesaikan karya tulis ini. Terimakasih selalu mendukung, menghibur, dan mendengarkan keluh kesah, serta memberikan semangat kepada penulis selama menjalankan studi ini.

4. Teruntuk saudaraku, Aulia Rahman, Nurul Huda, Sayful Ambiya, Ketiga Kakak Ipar dan Keponakan penulis tersayang yang sangat amat lucu tentu saja selalu mendukung melalau doa, dorongan dan arahan yang baik dan positif.



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ALI AKBAR RAPSANJANI

NIM : 30302200041

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERSERTIFIKAT GANDA BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3061 K/Pdt/2022”** 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 skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut

Semarang, 24 Februari 2026



ALI AKBAR RAPSANJANI

NIM: 30302200041

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ALI AKBAR RAPSANJANI

NIM : 30302200041

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

“KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERSERTIFIKAT GANDA BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3061 K/Pdt/2022”

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, 24 Februari 2026



ALI AKBAR RAPSANJANI

NIM: 30302200041

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur bagi Allah SWT yang telah memberikan kemampuan, kekuatan, serta keberkahan baik waktu, tenaga, maupun pikiran kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi berjudul “Kepastian Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Bersertifikat Ganda Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022’ tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memahami syarat guna menyelesaikan program strata satu (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, dan penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE.Akt., M. Hum. Selaku Rektor 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 Prof. 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, sekaligus sebagai Dosen Pembimbing penulis yang telah membimbing, mengarahkan, mendidik penulis dalam Menyusun skripsi ini;
5. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H., selaku ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
6. Ibu Dr. Ida Mustofiana, S.H.,M.H selaku Sekertaris Prodi I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
7. Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H selaku Sekertaris prodi II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
8. Ibu Dr. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum selaku Dosen Wali penulis selama

- berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
9. Bapak /Ibu Tim Penguji yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan skripsi ini;
 10. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang senantiasa memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis selama masa perkuliahan;
 11. Staf pengajar dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
 12. Keluarga dan sahabat yang telah memberikan semangat kepada penulis dan membantu memberikan informasi terkait penyusunan skripsi ini.

Segala saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan dari pembaca sekalian. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Semarang, 24 Februari 2026

Yang menyatakan

ALI AKBAR RAPSANJANI

NIM: 30302200041

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vi
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Terminologi.....	6
F. Metode Penelitian.....	8
G. Sistematika Penulisan	14

BA B II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum.....	17
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah	20
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah	20
2. Subjek Hak Milik Atas Tanah	21
3. Objek Hak Milik Atas Tanah.....	22
4. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah	25
C. Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Ganda	28
D. Tinjauan Umum Tentang Tanah Dalam Perspektif Islam	32
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Bersertifikat Ganda	37
B. Implikasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022	45
1. Kronologi Kasus Perkara Nomor 3061 K/Pdt/2022.....	45
2. Implikasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022	54
3. Analisa Hukum Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor 3061 K/Pdt/2022.	58
BAB IV PENUTUP	63
A. KESIMPULAN	63
B. SARAN	64



ABSTRAK

Permasalahan sertifikat ganda dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia menimbulkan ketidakpastian hukum serta berpotensi merugikan pemegang hak milik yang sah dan beritikad baik. Meskipun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dalam sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, praktik tumpang tindih penerbitan sertifikat masih terjadi akibat kelemahan verifikasi data fisik dan yuridis. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022 menjadi penting untuk dikaji karena menegaskan penerapan asas kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemegang hak yang memiliki alas hak sah.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur dan jurnal ilmiah yang relevan. Analisis dilakukan secara kualitatif melalui studi kepustakaan untuk menilai penerapan norma hukum dalam putusan tersebut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Mahkamah Agung menitikberatkan pada keabsahan perolehan hak, kekuatan pembuktian dokumen otentik, serta penghormatan terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Perlindungan terhadap pihak beritikad baik diberikan sepanjang dapat dibuktikan secara materiil. Dengan demikian, kepastian hukum dalam sengketa sertifikat ganda diwujudkan melalui konsistensi penerapan hukum acara dan penguatan fungsi sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Hak Milik Atas Tanah, Sertifikat Ganda, Putusan Mahkamah Agung, Pendaftaran Tanah.

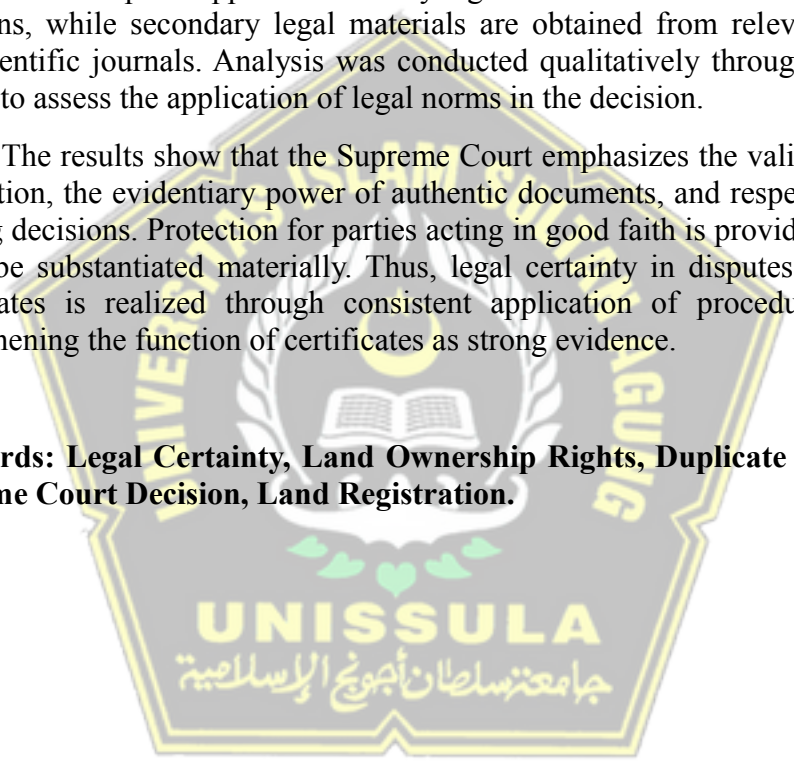
ABSTRACT

The issue of duplicate certificates in Indonesia's land registration system creates legal uncertainty and has the potential to harm legitimate and good-faith property holders. Although certificates are strong evidence in a negative publicity system containing positive elements, the practice of overlapping certificate issuance still occurs due to weaknesses in physical and legal data verification. Supreme Court Decision Number 3061 K/Pdt/2022 is important to examine because it emphasizes the application of the principle of legal certainty and protection for rights holders with legitimate legal basis.

This research uses a normative juridical method with a statutory, case-based, and conceptual approach. Primary legal materials consist of laws and court decisions, while secondary legal materials are obtained from relevant literature and scientific journals. Analysis was conducted qualitatively through a literature review to assess the application of legal norms in the decision.

The results show that the Supreme Court emphasizes the validity of rights acquisition, the evidentiary power of authentic documents, and respect for legally binding decisions. Protection for parties acting in good faith is provided as long as it can be substantiated materially. Thus, legal certainty in disputes over double certificates is realized through consistent application of procedural law and strengthening the function of certificates as strong evidence.

Keywords: Legal Certainty, Land Ownership Rights, Duplicate Certificates, Supreme Court Decision, Land Registration.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam sistem agraria Indonesia, tanah mempunyai arti yang jauh lebih dari sekedar aset ekonomi. Persoalan ini merupakan unsur penting dari upaya mewujudkan keadilan sosial dan pemerataan pembangunan. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan kewajiban negara untuk menjaga dan memastikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui mekanisme pendaftaran sebagaimana diatur dalam Pasal 19. Namun, di lapangan, praktik tersebut tidak selalu berjalan ideal. Salah satu permasalahan yang terus muncul adalah masalah sertifikat ganda, yaitu ketika suatu bidang tanah terdapat lebih dari satu sertifikat yang diterbitkan oleh lembaga pertanahan. Situasi ini menimbulkan permasalahan kepemilikan dan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap kredibilitas sistem administrasi pertanahan.¹

Fenomena sertifikat ganda menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum agraria dengan praktik implementasinya. Sejumlah penelitian menyoroti bahwa akar permasalahan seringkali terletak pada ketidakakuratan database pertanahan. Data fisik dan data yuridis yang

¹ Muhammad Ridwan Rasyid & Atik Winanti, 2023, Perlindungan Hukum Terkait Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022), *Jurnal Al-Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan dan Kemasyarakatan*, Vol. 17, No. 9, hlm. 2272.

tidak terintegrasi menyebabkan proses verifikasi tidak berjalan maksimal sehingga sering terjadi kesalahan administratif. Akibatnya, banyak pemegang hak yang sah harus melalui proses perselisihan yang panjang dan berbelit-belit untuk mempertahankan haknya. Kondisi ini menunjukkan lemahnya pengelolaan informasi pertanahan, padahal seharusnya aspek ini menjadi landasan utama dalam menjamin kepastian hukum.²

Selain faktor administratif, permasalahan moral dan integritas juga muncul. Ada pihak yang sengaja memanfaatkan celah sistem dengan mengajukan sertifikat atas tanah yang telah didaftarkan sebelumnya. Lemahnya pengawasan dan ketidackermatan aparat memberi ruang bagi praktik manipulatif tersebut. Meskipun prosedur pendaftaran formal telah dilakukan, verifikasi substantif terhadap identitas pemohon dan batas-batas tanah seringkali tidak memadai. Akibatnya timbul ketidakpastian hukum bahkan perampasan hak oleh pihak yang tidak berkepentingan.

Dampak dari sertifikat ganda tidak hanya bersifat administratif, namun juga sosial dan ekonomi. Pemegang hak yang telah mengikuti peraturan hukum dengan benar tetap dapat dirugikan, baik secara materiil maupun psikologis. Limbong, Atmadja, dan Ismed menemukan bahwa para korban seringkali kesulitan mendapatkan pemulihan haknya

² Risky Amelia, 2024, Faktor Terjadinya Sertifikat Tanah Ganda Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Ilmiah Rechtszekerheid*, Vol. 1, No. 1, hlm. 31.

karena terbatasnya mekanisme perbaikan dalam sistem hukum pertanahan. Kondisi ini menunjukkan lemahnya penerapan asas kepastian hukum dan belum adanya kesiapan regulasi dan otoritas dalam memberikan perlindungan yang adil. Dalam keadaan sekarang, peran lembaga peradilan menjadi faktor yang terpenting untuk mengembalikan rasa keadilan pihak-pihak yang dirugikan.³

Dari sudut pandang akademis, pendekatan kajian yuridis normatif penting dilakukan untuk menilai sejauh mana hukum agraria mampu memberikan perlindungan yang efektif bagi pemilik tanah. Rasyid dan Winanti menyoroti bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022 menitikberatkan pada asas kepastian hukum sebagai landasan utama penyelesaian sengketa sertifikat ganda. Hal ini menimbulkan pertanyaan: apakah pertimbangan hakim sejalan dengan asas UUPA dan peraturan turunannya, seperti PP Nomor 24 Tahun 1997? Kajian mendalam diperlukan untuk menilai apakah keputusan ini benar-benar memberikan perlindungan yang proporsional dan relevan terhadap kompleksitas kasus kepemilikan ganda.⁴

Di sisi lain, transformasi digital melalui kebijakan e-sertifikat yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 dipandang sebagai langkah modern dalam perbaikan sistem pertanahan. Namun digitalisasi bukannya tanpa risiko. Beberapa penelitian

³ Hansen Alfian Limbong, Dhody.A.R.Widjaja Atmadja, Mohamad Ismed, 2024, Perlindungan Hukum Pemegang Hak atas Tanah Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda, *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 1, No. 11, hlm. 1011.

⁴ Muhammad Ridwan Rasyid & Atik Winanti, *Loc Cit.*, hal 2272.

mencatat munculnya permasalahan baru terkait integritas data elektronik, perlindungan pihak ketiga, dan potensi kesalahan sistemik yang justru menimbulkan ketidakpastian hukum baru. Dengan kata lain, teknologi saja tidak cukup. Reformasi pertanahan juga memerlukan peningkatan kualitas aparatur, sistem pengawasan yang kuat, dan regulasi yang lebih sinkron.⁵

Secara empiris, sekitar 10–15% sengketa pertanahan di Indonesia masih terkait dengan kepemilikan ganda. Angka tersebut menunjukkan lemahnya koordinasi antarlembaga, disharmoni regulasi antara UUPA dan peraturan turunannya, serta lambatnya pemutakhiran sistem administrasi pertanahan. Dalam konteks ini, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022 menjadi bahan penting untuk dikaji lebih lanjut sebagai acuan perbaikan sistem penyelesaian sengketa dan mencegah terjadinya kasus serupa.⁶

Terakhir, penelitian mengenai kepastian hukum bagi pemilik tanah yang memiliki sertifikat ganda merupakan kebutuhan yang mendesak, baik dari sudut pandang akademis maupun praktis. Meskipun topik ini telah banyak dikaji, namun masih sedikit penelitian yang secara khusus mengkaji relevansi putusan-putusan tersebut dalam konteks perlindungan hukum. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya

⁵ Rosmidah, Elizabeth Siregar & Dony Yusra Pebrianto, 2021, Sosialisasi E-Sertifikat Tanah Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum di Indonesia, *Jurnal Karya Abadi Masyarakat*, Vol. 5, No. 3, hlm. 64.

⁶ Puji Rahmawati, Syafira Rahmania Arbi & Mohammad Nuralify, 2025, Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Hak Milik Tanah Pada Sertifikat Ganda, *Jurnal Hukum Lex Generalls*, Vol. 6, No. 9, hlm. 9.

mengisi kesenjangan tersebut dengan menganalisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022 secara lebih komprehensif, serta menawarkan rekomendasi normatif untuk memperkuat sistem administrasi pertanahan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Bersertifikat Ganda ?
2. Bagaimana Implikasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022 Terhadap Para Pihak?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan memahami kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah yang bersertifikat ganda.
2. Untuk mengetahui dan memahami implikasi putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022 Terhadap Para Pihak.

D. Kegunaan Penelitian

- a. Penelitian ini berkontribusi dalam peningkatan teori hukum agraria dan yuridis normatif dengan cara yang mendalam, sehingga memperkaya diskusi akademis di Indonesia.
- b. Penelitian ini memiliki implikasi langsung dalam dunia nyata, terutama dalam meningkatkan sistem hukum dan kebijakan terkait perlindungan hak milik atas tanah.

E. Terminologi

1. Kepastian Hukum

Kepastian hukum dimaknai dengan kondisi dimana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati. Menurut pendapat Radbruch, Hukum digunakan untuk mewujudkan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan keadilan dan kedisiplinan di dalam warga negara. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. Menurut pendapat Fenech M. Wantu, Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap

berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir.⁷

2. Hak Milik Atas Tanah

Maria Sw Sumardjono mengartikan hak milik atas tanah sebagai “hak eksklusif untuk menguasai, menggunakan, dan memperoleh manfaat dari tanah, yang diakui oleh hukum positif dan didasarkan pada prinsip kepastian hukum serta perlindungan hak asasi manusia”.⁸ Ia menjelaskan bahwa hak milik meliputi aspek administratif seperti sertifikat tanah sebagai bukti autentik, namun masih terhubung dengan keharusan untuk tidak melakukan pelanggaran hak pihak lain. Secara kritis, definisi ini paling spesifik untuk topik skripsi ini, karena langsung kepemilikan hak dengan sertifikat ganda, yang sering menyebabkan perlindungan hukum dan perlindungan sepanjang, sebagaimana terlihat dalam putusan Mahkamah Agung.

3. Sertifikat Ganda

Merupakan kondisi suatu bidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat kepemilikan yang sah secara administratif, yang sering menimbulkan sengketa hukum. Sertifikat ganda biasanya disebabkan oleh kesalahan administrasi, pemalsuan, atau overlapping pendaftaran tanah. Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala

⁷ Siti Halilah & Mhd. Fakhurrahman Arif, 2021, Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, *Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 4, No. 2, hlm. 60-61.

⁸ Maria S. Sumardjono, 2008, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, hlm 45.

Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2021, hal ini merupakan pelanggaran yang dapat mengancam keamanan hukum pemilik tanah asli.⁹

4. Mahkamah Agung

Mengacu pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa “Mahkamah Agung adalah Pengadilan Negara tertinggi dari semua Lingkungan Peradilan, yang dalam melaksanakan tugasnya terlepas dari pengaruh pemerintah dan pengaruh-pengaruh lain”. Artinya, sebagai lembaga tertinggi dalam lingkungan peradilan, Mahkamah Agung memiliki kewenangan untuk melakukan pengawasan tertinggi terhadap penyelenggaraan peradilan di seluruh lingkungan peradilan di Indonesia.¹⁰

F. Metode Penelitian

a. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan pendekatan yuridis normatif, secara khusus menekankan kajian mendalam terhadap norma hukum pada peraturan perundang-undangan

⁹ Badan Pertanahan Nasional, “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional”, <https://www.atrbpn.go.id/peraturan/permen-atr-kepala-bpn-nomor-3-tahun-2021-tentang-pendaftaran-tanah/> diakses tanggal 31 Oktober 2025 pk. 01.00.

¹⁰ Rheina Aini Safa’at, Graciella Azzura Putri Ananda & Rasji, 2024, Kedudukan dan Kewenangan Mahkamah Agung Dalam Menyelenggarakan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia. Vol. 8, No. 1, hlm. 305.

terkait perlindungan hak milik atas tanah, khususnya persoalan sertifikat ganda dalam hukum perdata di Indonesia. Penelitian yuridis normatif ini merupakan jenis penelitian hukum yang menitik beratkan sepenuhnya pada aspek normatif, yang di dalamnya kita menganalisis norma, kaidah, asas, dan doktrin hukum sesuai dengan apa yang seharusnya diterapkan dalam praktik. Berbeda dengan penelitian yuridis empiris yang bertumpu pada data langsung dari lapangan, pendekatan ini menekankan pada aspek konseptual dan teoritis, termasuk menguji keabsahan atau idealitas hukum itu sendiri. Istilah ini sering digunakan dalam dunia hukum Indonesia dan sejalan dengan metodologi penelitian hukum yang telah dikembangkan oleh para ahli seperti Peter Mahmud Marzuki dan Soerjono Soekanto.¹¹

b. Spesifikasi Penelitian

Penelitian deskriptif dapat didefinisikan sebagai suatu metodologi penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan, menggambarkan, atau menganalisis karakteristik suatu objek atau fenomena secara sistematis dan objektif, tanpa melibatkan eksperimen atau intervensi terhadap subjek penelitian. Dalam domain hukum, pendekatan ini dapat diterapkan untuk mendeskripsikan mekanisme Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur perlindungan hak milik atas

¹¹ Heri Yuristin Rivano, Wira Franciska & Erny Kencanawati, 2023, Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Akibat Duplikasi Kepemilikan Tanah, *Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 2, No. 8, hlm. 2953–2960.

tanah, termasuk risiko sertifikat ganda yang timbul akibat kesalahan administrasi.¹²

Tujuan utamanya adalah menyediakan informasi faktual yang akurat mengenai frekuensi, distribusi, atau pola dalam data, sebagaimana diperoleh melalui analisis dokumen hukum atau putusan pengadilan. Secara kritis, pendekatan ini memiliki kekuatan dalam membangun pemahaman fundamental, namun sering kali terbatas karena tidak mampu menjelaskan hubungan sebab-akibat, sehingga memerlukan integrasi dengan metodologi lain untuk mencapai analisis yang lebih komprehensif.

c. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data Sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh tidak secara langsung dari objek penelitian, melainkan melalui sumber lain yang telah ada sebelumnya, baik berupa dokumen, buku, situs web, catatan, tabel, diagram, atau data yang dikumpulkan oleh pihak lain seperti organisasi atau pemerintah atau organisasi tertentu. Data sekunder berfungsi memberikan gambaran menyeluruh terhadap topik penelitian tanpa harus melakukan pengumpulan data lapangan secara langsung.

¹² Bela Muhdayani Putri & Ana Silviana, 2023, Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda, *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol. 5. No. 2, hlm. 1871–1882.

a) Bahan Hukum Primer

Data primer adalah informasi yang dikumpulkan langsung dari sumber aslinya atau pembentuk undang-undang atau lembaga resmi negara. Dalam konteks hukum, data primer dapat berupa UUPA, UU Nomor 24 Tahun 1997, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022. Sehingga data primer dianggap lebih valid dan akurat karena diperoleh langsung dari sumbernya.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah keterangan yang berasal dari hasil analisis, pengkajian atau penafsiran bahan hukum primer. Sumber tersebut biasanya berasal dari literatur hukum, jurnal akademis, laporan penelitian, atau kumpulan kasus hukum. Meskipun tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, namun bahan hukum sekunder memberikan wawasan yang lebih luas dan mendalam mengenai penerapan, pemahaman, dan perkembangan hukum di masyarakat.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier berfungsi sebagai pelengkap dan alat untuk memahami bahan hukum primer dan sekunder. Sumber-sumber tersebut tidak digunakan secara langsung sebagai landasan hukum, namun membantu peneliti menafsirkan istilah atau konsep hukum dengan lebih tepat. Contohnya termasuk

kamus hukum, ensiklopedia, glosarium, indeks hukum, atau sumber referensi online resmi. Keberadaan bahan hukum tersier membantu menjaga keakuratan terminologi dan memperjelas arah analisis dalam penelitian hukum.

d. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, saya memilih metode studi pustaka untuk mengumpulkan data. Ini berarti mencari dan menganalisis berbagai sumber tertulis, seperti buku, artikel ilmiah, dan dokumen resmi yang relevan dengan topik. Pendekatan ini memungkinkan saya untuk mendapatkan wawasan mendalam tentang subjek penelitian dan pemahaman yang lebih komprehensif tentang konteks teoretis dan praktisnya.

Setelah data terkumpul, langkah selanjutnya adalah mengorganisasikan dan menganalisis informasi tersebut. Saya menyaring data yang relevan dan kemudian mengelompokkannya berdasarkan tema-tema utama. Hal ini membantu saya mengembangkan argumen yang jelas dan terstruktur. Pada akhirnya, hasil studi pustaka ini tidak hanya memperluas pengetahuan saya tetapi juga berkontribusi pada kemajuan ilmu pengetahuan di bidang ini.

e. Lokasi dan Subyek Penelitian

Penelitian ini umumnya tidak dilakukan di lokasi lapangan fisik, melainkan di perpustakaan seperti universitas, instansi, atau perpustakaan umum yang menyediakan bahan hukum yang relevan

dengan topik yang diteliti. Peneliti memilih perpustakaan berdasarkan ketersediaan sumber daya tersebut. Lebih lanjut, penelitian dapat dilakukan secara mandiri melalui pencarian di internet, yang memudahkan akses tanpa perlu kunjungan langsung.

Subjek penelitian meliputi norma hukum, peraturan perundang-undangan, asas hukum, putusan pengadilan, dan literatur hukum terkait. Hal ini melibatkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yang dianalisis secara mendalam untuk memahami bagaimana norma hukum diterapkan dalam praktik. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mendapatkan wawasan yang lebih mendalam tentang dinamika hukum yang diteliti.

f. Metode Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian yuridis normatif sering kali melibatkan pendekatan kualitatif untuk memahami dan mengevaluasi norma-norma hukum yang ada. Penelitian yuridis normatif berfokus pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan pengadilan. Dalam konteks ini, analisis kualitatif digunakan untuk menggali makna, konteks, dan implikasi dari norma-norma hukum yang diteliti.¹³

Dalam melakukan analisis kualitatif, peneliti biasanya mengumpulkan data dari berbagai sumber, seperti undang-undang, literatur hukum, dan dokumen resmi lainnya. Data yang diperoleh

¹³ Michelle Lien & Gunanegara, 2024, Perlindungan Hukum Pemegang Sertipkat Hak Milik Yang Tanahnya Diterbitkan Kembali Sertipikat Hak Milik Atas Nama Pihak Ketiga, *Jurnal Notaris*, Vol. 4, No. 1, hlm. 58.

kemudian dianalisis dengan cara mengidentifikasi tema-tema utama, pola, dan hubungan antara norma-norma hukum yang ada. Metode ini memungkinkan peneliti untuk memahami bagaimana norma-norma tersebut diterapkan dalam praktik dan bagaimana mereka mempengaruhi masyarakat.¹⁴

Penerapan analisis kualitatif dalam kajian hukum normatif memungkinkan peneliti untuk mendalami lebih lanjut bagaimana norma hukum beroperasi dan relevansinya dalam masyarakat. Pendekatan ini krusial tidak hanya untuk menguraikan isu-isu yang sering muncul dalam implementasi hukum, tetapi juga untuk menguraikan saran-saran konkret guna memperbaiki sistem hukum yang ada. Dengan demikian, penelitian yang dihasilkan tidak hanya memperkaya kajian hukum, tetapi juga memiliki implikasi praktis bagi penegakan dan pengembangan hukum di masa mendatang.¹⁵

G. Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

¹⁴ Muhammad Rijal Fadli, 2021, Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif, *Jurnal Humanika*, Vol. 21, No. 1, hlm. 35-36.

¹⁵ Moh. Samsul Aji & Herdi Pratama Susantyo, 2025, Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Berdasarkan Bukti Sertifikat di Pengadilan Negeri Kabupaten Probolinggo (Studi Kasus Perkara Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Pbl), *Jurnal Hukum Islam dan Humaniora*, Vol. 4, No. 3, hlm. 763–775.

Pada bab satu ini penulis ingin memaparkan tentang masalah-masalah yang akan dibahas didalam tulisan hukum ini. Dalam tulisan hukum ini juga telah dibahas mengenai metode penulisan hukum yang diterapkan. Maka pada bagian ini meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi tentang kajian terhadap literatur yang berasal dari sumber-sumber hukum yang relevan dengan tema dari topik penelitian. Penulis akan mengulas tentang tinjauan umum tentang kepastian hukum, tinjauan umum tentang hak milik atas tanah yang meliputi pengertian hak milik atas tanah, subjek hak milik atas tanah, objek hak milik atas tanah, dan terjadinya hak milik atas tanah, sertifikat hak atas tanah dan sertifikat ganda, dan tinjauan umum tentang tanah dalam perspektif islam.

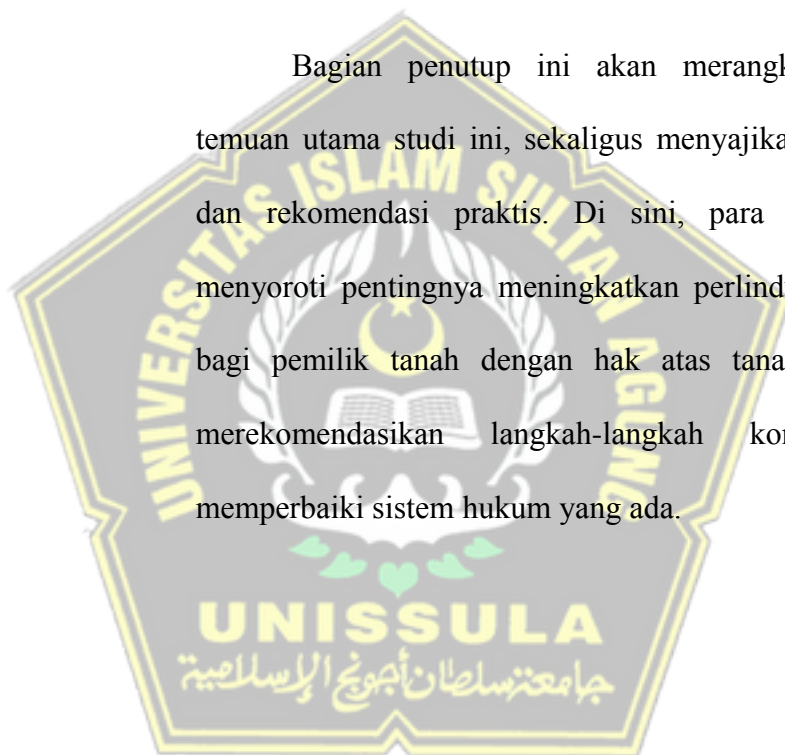
BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bagian ini, penulis akan menyajikan hasil analisis terhadap perlindungan hukum untuk pemilik tanah yang bersertifikat ganda berdasarkan putusan Mahkamah Agung. Penulis akan membahas implikasi hukum dari

putusan tersebut, serta menganalisis bagaimana keputusan ini mempengaruhi pemegang hak milik dan sistem hukum tanah di Indonesia. Pembahasan akan dilakukan secara mendalam dengan mengaitkan teori dan praktik hukum yang ada.¹⁶

BAB IV: PENUTUP

Bagian penutup ini akan merangkum temuan-temuan utama studi ini, sekaligus menyajikan kesimpulan dan rekomendasi praktis. Di sini, para penulis akan menyoroti pentingnya meningkatkan perlindungan hukum bagi pemilik tanah dengan hak atas tanah ganda dan merekomendasikan langkah-langkah konkret untuk memperbaiki sistem hukum yang ada.



¹⁶ Dewi Tjandraningsih & Rahul Khan, 2023, Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Beberapa Sertifikat Tanah Yang Diterbitkan Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Internasional Tinjauan Hukum dan Administrasi Negara*, Vol. 1, No. 1, hlm. 1522.

BA B II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum

Kepastian Hukum merupakan tujuan dari penegakan hukum. Kepastian hukum tidak bisa dipisahkan dari norma hukum tertulis. Hukum tanpa adanya nilai kepastian akan kehilangan arti karena tidak bisa menjadi suatu patokan bagi setiap orang. Hukum dapat berfungsi untuk mempertahankan ketertiban dan dapat berjalan karena adanya kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan syarat absolut bagi setiap aturan, tetapi juga harus mencermati nilai kemanfaatan dan keadilan hukum.¹⁷

Dalam menjelaskan tentang kepastian hukum ini maka penulis ingin mengutip dari pendapat yang disampaikan oleh Gustav Radbruch bahwa hukum memiliki keharusan untuk memuat tiga hal dasar yang mana dalam bukunya dituliskan bahwasanya dalam hukum terdapat tiga nilai dasar yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*) dimana dalam kepastian hukum membahas dari sudut yuridis, keadilan hukum (*gerechtigkeit*) dimana dalam keadilan hukum membahas sudut filosofis sebagaimana keadilan adalah persamaan hak bagi semua orang yang memiliki urusan di ranah pengadilan, dan kemanfaatan hukum (*zweck massigkeit*) dimana

¹⁷ Y.A. Fadillah, D.A. Mustikasari, dan D. Rato, 2025, *Legal Certainty in the Application of Sanctions for Contempt of Court in Criminal Evidence in Indonesia*, *Ranah Research Journal*, Vol. 8, No. 1, hlm. 11.

dalam kemanfaatan hukum membahas mengenai utility atau nilai guna.¹⁸ Radbruch menyatakan bahwa hukum yang baik adalah hukum yang dapat diprediksi akibatnya saat diimplementasikan dalam masyarakat.¹⁹

Tertibnya kepatuhan warga dari kehidupan dan dalam menjalankan hukum, merupakan doktrin dari kepastian hukum dalam mengajarkan penegak hukum. Untuk itu guna mencapai suatu kepastian hukum, perlu adanya ketegasan dan kepastian dalam terwujudnya suatu peraturan dan kebijakan bagi seluruh masyarakat.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan hukum itu dapat berjalan untuk melaksanakan putusan dan setiap orang berhak memperoleh haknya. Hukum itu tidak identik dengan keadilan meskipun memiliki hubungan yang erat dengan keadilan, karena hukum memiliki sifat yang umum, mengikat, dan general bagi setiap orang, sedangkan keadilan itu mempunyai sifat yang khusus, personal, dan tidak general.²⁰ Bila kedua teori ini dibandingkan, Radbruch menitikberatkan pada kejelasan norma hukum (*normative clarity*), sedangkan Mertokusumo menekankan pada efektivitas penerapannya (*practical certainty*).²¹ Dalam konteks penelitian ini keduanya saling mengisi. Ketika

¹⁸ Z.S. Ashari, 2024, Exceptio Dilatoria in the Indonesian Context: Implementation of Justice and Legal Certainty from Radbruch's Perspective, *Peradaban Journal of Legal Studies*, Vol. 3, No. 1, hlm. 8–9.

¹⁹ R. Wijaya & A.P. Hasibuan, 2025, Justice Versus Certainty: The Antinomy of Law in the New Indonesian Criminal Code from the Perspective of Radbruch's Formula, *Novum Journal of Legal Studies*, Vol. 12, No. 3, hlm. 5–7.

²⁰ Z.A. Pakpahan, 2025, Justice and Legal Certainty as a Manifestation in the Context of Constitutional Law, *Yurisprudensi Journal*, Vol. 3, No. 2, hlm. 7.

²¹ R. Wijaya & A.P. Hasibuan, Loc. Cit., hal 6

sistem pendaftaran tanah tidak mampu mencegah penerbitan sertifikat ganda, maka negara telah gagal menjalankan kedua fungsi utama: menjamin keteraturan (dimaksud Radbruch) dan menegakkan hukum secara konsisten (dimaksud Mertokusumo).²²

Dari beberapa pengertian diatas teori kepastian hukum merupakan tujuan dari penegakan hukum yang berjalan untuk melaksanakan suatu putusan agar seseorang memperoleh haknya.²³ Kepastian hukum itu memberikan kenyamanan bagi setiap orang akan tetapi kepastian hukum tidak berhubungan langsung dengan keadilan, karena memiliki sifat yang berbeda. Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketenangan dan ketertiban masyarakat, karena hukum mempunyai sifat memaksa, dan berlaku bagi siapa saja. Namun dalam praktiknya jika dikaitkan dengan keadilan maka sering tidak sejalan satu sama lain, karena kepastian hukum itu mengabaikan asas-asas keadilan begitu juga keadilan.²⁴ Hal-hal yang menjadi faktor penentu timbulnya kepastian hukum dapat dikategorikan dalam landasan yuridis-normatif, landasan sosio-yuridis, serta kebijakan pertanahan. Faktor-faktor tersebut, baik secara formal maupun materiil, memiliki peranan yang sangat penting didalam munculnya kepastian

²² A.D. Haryadi & H. Hartiwingsih, 2024, Consistency of Constitutional Court Decisions in Realizing Fair Legal Certainty, *Atlantis Press Proceedings*, hlm. 229.

²³ S. Maemunah, 2024, "Analisis Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia", Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, hlm. 12.

²⁴ R.B. Kusuma, 2025, Kepastian Hukum Bagi Pihak Ketiga Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah, *Sainmikum: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Universitas Lumbung Pare*, Vol. 2, No. 5, hlm. 4-5.

hukum atas hak milik tanah yang telah memperoleh sertifikat.²⁵ Hal ini sesuai dengan asas *nemo plus juris* yang mengatur tentang hak atas tanah. Prinsip ini menunjukkan bahwa ketika hak milik atas tanah diperoleh, maka kepastian hukum berlaku, sehingga hakim dalam proses peradilan dapat memberikan kebenaran hukum yang sah terhadap hak milik tersebut.²⁶

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mendefinisikan Hak Milik sebagai hak atas tanah yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang, dengan mengingat ketentuan fungsi sosial tanah (Pasal 6 UUPA), serta hanya bisa dimiliki Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum tertentu.²⁷

Sesuai dengan ketentuan pada pasal tersebut, untuk mengecualikan kata hak turun-temurun dengan hak-hak lain yaitu bahwa hak milik atas tanah memiliki jangka waktu yang tidak terbatas,

²⁵ S. Nitiyudo, 2023, Regulasi Ideal Pendaftaran Tanah Terhadap Bukti Sertipikat yang Berbasis Kepastian Hukum, Disertasi Fakultas Hukum Unissula, Semarang, hlm. 9.

²⁶ G.A.M. Putri & W. Wahyuddin, 2025, *Tanggung Jawab PPAT Dalam Penerapan Asas Nemo Plus Juris Dalam Peralihan Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung)*, *Private Law Journal Universitas Mataram*, Vol. 5, No. 2, hlm. 12.

²⁷ M.A. Abon & K.F. Dantes, 2022, *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, *Jatayu: Jurnal Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha*, Vol. 3, No. 1, hlm. 3

namun ketika terjadi suatu peristiwa hukum atau perbuatan hukum maka hak tersebut dapat dialihkan melalui jual beli, warisan, hibah, dan lain sebagainya.²⁸ Kemudian untuk kata terkuat memiliki arti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebankan dengan hak lain, karena hak miliknya harus didaftarkan. Selanjutnya kata terpenuh ialah hak milik atas tanah memiliki kewenangan penuh dalam menggunakan tanahnya.

2. Subjek Hak Milik Atas Tanah

Secara teori, pemegang hak milik hanya dimiliki oleh seorang individu, yaitu warga negara Indonesia. Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik sebagai berikut:

- a. Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- b. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan

²⁸ F. Sa'adah, H. Adjie, & M. Saleh, 2023, *Hilangnya Hak Kepemilikan Atas Tanah yang Terlantar (Analisis Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021)*, *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 2, hlm. 7.

itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan maka hak itu lepas karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung;

- d. Selama seseorang disamping kewarganegaraan indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat 3 pasal ini.²⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, Pasal 1, mengatur hak milik yang dapat dimiliki oleh suatu badan hukum berdasarkan ketentuan yang disebutkan pada ayat (2):

- a. Bank-bank pemerintah;
- b. Perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang Undang Nomor 79 Tahun 1958;
- c. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh BPN setelah mendengar Menteri sosial; d. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh BPN setelah mendengar Menteri agama.³⁰

3. Objek Hak Milik Atas Tanah

Obyek hak milik atas tanah dalam hukum agraria Indonesia adalah suatu bidang tanah tertentu yang dapat dilekati hak milik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

²⁹ S.H. Rahadiyan Veda Mahardika & S.H. Bhim Prakoso, 2022, *Kedudukan Subyek Hukum Ditinjau dari Hak Keperdataan: Refleksi Terjadinya Tumpang Tindih Lahan Hak Guna Usaha*, hlm. 17.

³⁰ Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

tentang Peratauran Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya. Obyek hak milik atas tanah dipahami bukan hanya sebagai permukaan bumi, akan tetapi juga di pahami sebagai satu kesatuan dengan ruang di atas dan di bawahnya sepanjang diperlukan bagi kepentingan penggunaan yang langsung berhubungan dengan tanah itu (Pasal 4 jo. Pasal 20 UUPA).³¹

Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjadi Objek Hak Milik Atas Tanah meliputi:

- a. Bidang Tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.³²

Hak kepemilikan atas tanah dalam hukum agraria Indonesia menunjukkan hubungan erat antara manusia, tanah, dan jaminan kepastian hukum yang memungkinkan penggunaannya sesuai dengan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Prinsip-Prinsip Dasar Agraria (UUPA). Tanah sebagai objek hak milik tidak terbatas pada permukaan

³¹ L. Ratna & A. Satriyo, 2021, *Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan (JHK)*, Vol. 8, No. 1, hlm. 9.

³² M.L. Ilvira, 2021, *PTSL Sebagai Sarana Masyarakat Dalam Memperoleh Legalitas Kepemilikan Hak Atas Tanah*, *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Universitas Potensi Utama*, Vol. 7, No. 2, hlm. 11.

bumi saja. Ia juga mencakup ruang di atas dan di bawahnya, sejauh yang diperlukan untuk kebutuhan hidup manusia.³³ Hak ini memiliki posisi sebagai hak yang paling kuat dan lengkap. Hak ini bersifat turun-temurun dan dilindungi oleh prinsip kepastian hukum melalui sistem pendaftaran tanah nasional.³⁴

Sertifikat tanah yang diterbitkan secara jelas mencatat data fisik dan yuridis. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti hukum yang sah, meskipun bersifat negatif dengan kecenderungan positif sehingga tidak absolut.³⁵ Oleh karena itu, identifikasi fisik dan yuridis tanah yang tepat sangat penting untuk menjamin perlindungan hukum bagi pemiliknya.

Objek hak kepemilikan tanah dapat berasal dari berbagai sumber. Misalnya, tanah negara yang diberikan hak kepemilikan, konversi hak lama seperti hak adat, atau perolehan melalui transaksi hukum yang sah seperti jual beli, hibah, atau warisan. Saifuddin dan Qamariyanti menjelaskan bahwa pendaftaran tanah memperkuat kepastian hukum kepemilikan melalui sertifikat hak milik yang sah.

Tanah komunal atau tanah adat desa juga dapat menjadi objek hak

³³ Kolopaking & Anggraeni Dewi A, 2021, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka, hlm. 52.

³⁴ Simarmata, Y.S, 2021, Kedudukan Hukum Pihak yang Menguasai Objek Hak atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak yang Belum Sempurna." *Notary Journal*, Vol. 3, No. 2, hlm. 45.

³⁵ Sudiro, A.A., & A.P. Putra, 2023, Kepastian Hukum terhadap Hak atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan atas Tanah yang Telah Didaftarkan." *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Vol, 5, No. 2, hlm. 88–89

milik jika secara sah dialihkan kepada subjek hukum positif, seperti pemerintah desa. Proses ini masih sesuai dengan ketentuan UUPA.³⁶

Di era modernisasi administrasi tanah, Rancangan/program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memainkan peran penting. Rancangan ini memastikan bahwa semua bidang tanah yang berada di Indonesia memiliki batas, luas, serta status hukum yang jelas.³⁷ Oleh karena itu, objek dari hak milik atas tanah tidak hanya mencerminkan penguasaan pribadi. Ia juga menuntut tanggung jawab sosial dan perlindungan hukum berdasarkan prinsip keadilan dan manfaat, sebagaimana diamanatkan oleh UUPA.

4. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Timbulnya hak milik atas tanah di Indonesia adalah hasil hukum adat dan hukum nasional, yang saling berkaitan sehingga membentuk landasan kepemilikan tanah yang sah secara yuridis. Proses lahirnya hak milik atas tanah dapat dikelompokkan berdasarkan sumber-sumber, antara lain lewat hukum adat, penetapan pemerintah, dan ketentuan undang-undang. Adapun mekanisme dari masing-masing sumber mempunyai implikasi yuridis dan administrative sendiri sesuai perkembangan hukum agraria yang ada di Indonesia.³⁸

³⁶ Saifuddin, S.S., & Y. Qamariyanti, 2022, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang Sama." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 7, No. 1, hlm. 72.

³⁷ Sudiro, A.A., & A.P. Putra, Op Cit., hal 89.

³⁸ Ismail, I, 2022, Kajian terhadap Hak Milik atas Tanah yang Terjadi Berdasarkan Hukum Adat, *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 14, No. 56, hlm. 3.

a. Berlakunya Hak Milik Menurut Hukum Adat.

Dalam konteks hukum adat, hak milik atas tanah bersumber dari permulaan hutan yang merupakan tanah ulayat hukum adat. metode tersebut setelah itu akan diatur agar tidak terjadi hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. karena, pembukaan hutan tidak teratur dan membabi buta tentu gilirannya akan menyebabkan akibat yang sangat merugikan. Menurut Pasal 3 UUPA, pengakuan terhadap hak ulayat masyarakat adat diakui selama kebenarannya masih ada dan pelaksanaannya tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan perundang-undangan. Kemudian agar hak adat dapat diakui sebagai hak milik yang sah secara nasional, harus dilakukan konversi dan pendaftaran di kantor pertanahan. persoalan ini memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan diperkuat dengan Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Memiliki tujuan untuk memastikan kepastian hukum atas tanah, serta memberi perlindungan hukum bagi pemilik tanah, dan mempermudah masyarakat melakukan transaksi hukum terhadap tanah. 140 Proses ini memastikan hak yang berasal

dari hukum adat memiliki legalitas formal yang sama dengan hak milik yang ditetapkan pemerintah.³⁹

b. Berlakunya Hak Milik Karena Penetapan Pemerintah

Sesuai dengan metode dan syarat-syarat yang ditetapkan. Dengan peraturan pemerintah, pemberian hak atas tanah menurut penetapan pemerintah ini dibagikan dari tanah yang awalnya berstatus tanah negara. Mekanisme ini berlaku terutama untuk tanah yang berstatus tanah negara, yaitu tanah yang belum dikaitkan dengan hak apa pun. Berdasarkan Pasal 22 UUPA, hak milik dapat diberikan pada seseorang warga negara Indonesia melalui keputusan pejabat yang berwenang setelah memenuhi syarat administratif dan substantif tertentu. Dalam Peraturan Presiden No. 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria, yang menegaskan fungsi sosial tanah sebagai sarana pemerataan kesejahteraan rakyat, yang merupakan dasar hukum dari program pemerintah yang memberikan bukti kepemilikan hak atas tanah negara pada masyarakat yang mencukupi standar tertentu, hal ini disebutkan dalam konteks reforma agraria dan redistribusi tanah.⁴⁰

³⁹ Mutia Zahra & Ery Agus Priyono, 2025, Kepastian Hukum Atas Status Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 9, No. 1, hlm. 132.

⁴⁰ Adzra Yumna Sandiningtya, Atha Khairunnisa Sani, & Dinda Laili Zulfia, 2022, HAK MILIK ATAS TANAH DALAM TINJAUAN HUKUM ADAT DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA, *Lontar Merah*, Vol. 5 No. 1, hlm. 472–481.

c. Berlakunya Hak Milik Karena Ketentuan Undang-Undang

Karena ketentuan hukum, semua hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 September 1960 diubah menjadi hak baru. Perubahan ini dikenal sebagai konversi. Hak atas tanah berasal dari hak kepemilikan berdasarkan hukum adat, hak kepemilikan berdasarkan hukum adat, dan hak gogolan tetap. Hak kepemilikan ditetapkan melalui dekrit pemerintah yang memerlukan suatu proses. Pertama, seseorang harus mengajukan permohonan kepada instansi administrasi tanah, yang kemudian mengeluarkan dekrit yang memberikan hak kepemilikan kepada pemohon. Pemohon kemudian harus mendaftarkan propertinya di kantor pertanahan untuk didaftarkan dalam register tanah. Sebagai bukti kepemilikan, pemohon akan diberikan sertifikat yang terdiri dari salinan register tanah dan surat pengukuran.⁴¹

C. Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Ganda

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA menjelaskan bawasannya aktivitas pendaftaran adalah dengan memperlihatkan surat keterangan yang sah sebagai alat bukti yang kuat dan menurut Pasal 32

⁴¹ Ibid, hlm. 472–481.

ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:⁴²

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Singkatnya, negara ingin menegaskan bahwa sertifikat tanah merupakan bukti hukum yang sah dan kuat untuk menunjukkan pemilik tanah sebenarnya, dimana lokasi tanahnya, seberapa luas, dan status hukumnya. Tetapi kekuatan sertifikat itu tidak berlaku mutlak, artinya bahwa sertifikat akan diakui sah apabila data-data yang ada didalamnya cocok dengan catatan resmi yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan, yaitu yang berada di dalam surat ukur dan buku tanah. Ketika ternyata ada ketidaksamaan antara data yang ada di sertifikat dengan data aslinya, sertifikat tersebut dapat dianggap sebagai cacat hukum dan bahkan bisa dibatalkan. Jadi, sertifikat tanah dapat memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum serta dapat memperoleh hak atas suatu luas tanah tertentu. Dengan demikian data fisik mengambil dari buku tanah. Sedangkan data yuridis mengambil dari surat ukur.

Masalah pendaftaran tanah ada kaitannya dengan kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda maupun tanah yang dikelola dengan tidak baik, menimbulkan hak kepemilikan tanah seseorang yang bersangkutan

⁴² D. Anggraeni & D. A. R. Widjajaatmadja, 2023, Kepastian Hukum Penerbitan Sertipikat Ganda bagi Pemegang Hak Milik atas Tanah oleh Kantor Pertanahan,” *Jurnal Modernisasi Indonesia*, Vol. 2, No. 8, hlm. 7,

hilang. Masalah ini diakibatkan karena prinsip-prinsip yang lemah yang diimplementasikan pada suatu sistem publikasi yang negatif yakni prinsip kesempatan orang lain untuk menyangkal sahnya nama dalam sertifikat hak kepemilikan tanah.

Sertifikat ganda adalah suatu kondisi di mana satu bidang tanah mempunyai sertifikat-sertifikat yang telah diterbitkan oleh badan pertanahan berjumlah dua atau bahkan lebih sertifikat didalam satu bidang tanah yang sama, biasanya dengan pemilik sertifikat yang berbeda-beda, sehingga mengakibatkan sengketa dan ketidakpastian hukum. Situasi semacam ini mencerminkan kegagalan administratif dalam pendaftaran tanah, terutama terkait dengan peta pendaftaran tanah yang tidak lengkap atau tidak dipetakan dengan benar ke dalam basis data pertanahan. Selain itu, kajian yuridis menyatakan bahwa sertifikat ganda adalah pelanggaran atas prinsip dasar sistem pendaftaran tanah, di mana hanya satu hak yang seharusnya terdaftar per bidang tanah sesuai asas legalitas dan integritas administrasi pertanahan, dan keberadaan sertifikat ganda justru mengancam stabilitas hukum dan ekonomi serta menimbulkan sengketa perdata yang kompleks antara pemegang sertifikat yang berbeda.⁴³

Dari perspektif kepastian hukum dan perlindungan hak, sertifikat ganda menimbulkan berbagai akibat hukum serius, termasuk kerugian materiil bagi pihak yang dirugikan, serta membutuhkan mekanisme

⁴³ D. P. Wati, 2025, Akibat Hukum Sertifikat Ganda terhadap Kepastian Hukum dalam Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hukum bagi Hak Milik Tanah, *Jurnal Media Akademik*, Vol. 5, hlm.4.

penyelesaian yang jelas di antara pihak yang bersengketa. Penelitian lain menggarisbawahi bahwa penyelesaian sertifikat ganda tidak hanya memerlukan perbaikan administratif oleh BPN, tetapi juga dapat melibatkan pengadilan sebagai forum final untuk menentukan hak yang sah, terutama ketika terdapat dua sertifikat yang sah secara formal tetapi memiliki konflik isi dan klaim kepemilikan. Misalnya, putusan Mahkamah Agung dan kasus akademik lain menegaskan bahwa salah satu sertifikat harus dibatalkan untuk mengembalikan kepastian hukum bagi pemegang hak yang benar, dan proses ini dapat melalui jalur litigasi atau penyelesaian alternatif seperti mediasi dan deliberasi ketika terjadi sengketa. Lebih lanjut, kajian yang menelaah pertanggungjawaban BPN terhadap penerbitan sertifikat ganda menegaskan bahwa ketidakakuratan data fisik dan yuridis dalam proses ajudikasi pendaftaran tanah turut mempengaruhi timbulnya sertifikat ganda serta kewajiban pertanggungjawaban administratif BPN atas dampaknya. Karena itu, sarana hukum yang tersedia harus mendorong penegakan hukum administratif dan perbaikan prosedur pendaftaran untuk meminimalkan konflik hukum tersebut.

Upaya pencegahan dan perbaikan sistem turut menjadi bagian penting dalam menyikapi fenomena sertifikat ganda untuk menjaga kepastian, kejelasan, dan kelancaran administrasi pertanahan nasional. Beberapa kajian menyatakan bahwa kompleksitas sertifikat ganda seharusnya dapat dikurangi melalui pembaruan administrasi pertanahan,

seperti penyusunan peta pendaftaran tanah yang menyeluruh, modernisasi database pertanahan, serta integrasi sistem elektronik untuk mengurangi kesalahan input dan duplikasi pendaftaran di BPN. Program sertifikat elektronik yang diatur dalam peraturan baru seperti Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 bertujuan untuk mengintegrasikan penerbitan dokumen elektronik dan memperkecil peluang duplikasi sertifikat di masa mendatang.⁴⁴ Namun, realitas di lapangan menunjukkan bahwa implementasinya masih memerlukan kesiapan infrastruktur, sumber daya manusia, dan sosialisasi hukum yang memadai agar prinsip kepastian hukum benar-benar terwujud di tengah masyarakat. Dengan demikian, kebutuhan reformasi kebijakan dan tindakan tegas dari institusi terkait merupakan langkah penting untuk mencegah munculnya sertifikat ganda dan menjamin perlindungan hukum yang efektif bagi pemegang hak atas tanah.⁴⁵

D. Tinjauan Umum Tentang Tanah Dalam Perspektif Islam

Secara pengertiannya tanah berarti alat tumbuh tanaman, secara kimiawi tanah diartikan sebagai gudang penyimpanan dan penyuplai unsur hara, secara biologis tanah merupakan habitat biota (organisme). Tanah dalam fiqh disebut *al- ard*, *al- aqar*, dan *al- din*, kemudian bagian tanah

⁴⁴ E. Masri, 2023, Kebijakan Penerbitan Sertipikat Elektronik pada Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia untuk Mewujudkan Kepastian Hukum, *KRTHA Law Journal*, Vol. 17, No. 1, hlm. 10.

⁴⁵ F. Amilio, 2025, Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Hukum Agraria terhadap Pembatalan Sertifikat Cacat Administratif (Studi Putusan No 81/G/2023/PTUN. SBY), *Jurnal Judge*, Vol. 6, No. 3, hlm. 15.

yang kecil disebut *al-hajr* (bebatuan), *al-raml* (pasir), *al-turab* (debu), *al-ghubar* (debu asap), *al-said* (debu tipis). Dalam hukum Islam, pembahasan mengenai tanah dikenal sebagai *Ahkâm al-Arâdî*. Para ahli hukum Islam (*fuqaha'*) menganggap topik ini sebagai bagian penting dari pengelolaan harta benda (*al-amwal*), yang merupakan tanggung jawab negara.⁴⁶

Kepemilikan tanah dalam Islam bukanlah hak mutlak, melainkan amanah yang harus dijalankan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Al-Quran menekankan pentingnya penggunaan sumber daya alam untuk kebaikan bersama, bukan hanya untuk keuntungan pribadi. Oleh karena itu, Islam tidak membatasi kepemilikan tanah berdasarkan ukuran, tetapi lebih menekankan kemampuan seseorang untuk mengelolanya secara produktif. Selama tanah tersebut dapat digunakan untuk kebaikan, kepemilikan tersebut sah dan merupakan suatu ibadah.⁴⁷ Sejarah mencatat bahwa Umar Bin Khattab pernah menyatakan, "Siapa pun yang membiarkan tanahnya tidak digunakan selama tiga tahun, tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut." Pernyataan ini bukan hanya kebijakan administratif, tetapi juga bentuk tanggung jawab sosial untuk mencegah pengabaian sumber daya. Para sahabat Nabi menyaksikan tindakan ini, dan tidak ada yang keberatan, sehingga tercipta konsensus (*ijma'*) yang diakui dalam hukum Islam. Prinsip ini menunjukkan bahwa

⁴⁶ Ridwan Ridwan, 2025, Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Pertanahan Indonesia, *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, Vol. 7, No. 2, hlm. 259.

⁴⁷ Anriza Witi Nasution, Marliyah, & Tuti Anggraini, 2023, Kepemilikan Tanah Produktif dalam Perspektif Fiqh Muamalah, *Jurnal Syarikah: Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 9, No. 1, hlm. 162–171.

penggunaan tanah harus terus dipelihara untuk mencegah kerugian bagi masyarakat.

Dalam konteks yang lebih luas, hukum Islam memberikan kekuasaan pada pemerintah, atau khalifah, untuk menyusun sistem kepemilikan dan distribusi tanah. Pemerintah bertindak sebagai perwakilan masyarakat, bertanggung jawab untuk melindungi keseimbangan dan keadilan sosial. Melalui wewenang ini, negara dapat memberikan tanah kepada mereka yang membutuhkan untuk kepentingan bersama. Dalam yurisprudensi Islam (*fiqh*), kebijakan semacam ini dikenal sebagai *al-iqta'*, pemberian tanah oleh pemerintah kepada individu atau kelompok tertentu.⁴⁸

Dalam praktiknya, *al-iqta'* dapat mengambil dua bentuk. Pertama, pemerintah dapat menyerahkan sebagian tanah kepada mereka yang mampu mengelolanya untuk meningkatkan kesejahteraan mereka. Kedua, tanah tersebut dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu untuk dimanfaatkan hasil panennya tanpa pengalihan kepemilikan penuh. Ketentuan ini berlaku untuk tanah yang belum dikuasai secara pribadi, seperti tanah negara, tanah yang direbut dalam perang, atau tanah kosong yang belum pernah dibersihkan. Melalui peraturan ini, hukum Islam menunjukkan fleksibilitas dan keadilan dalam mengatur hak kepemilikan. Tujuannya bukan hanya kepentingan ekonomi, tetapi juga untuk menjaga

⁴⁸ Putri Junita & Filzah Auliya, 2025, Konsep Ihya'ul mawat dalam Perspektif Hukum Islam dan Relevansinya Terhadap Hukum Pertanahan di Indonesia, *SALSABIL: Jurnal Syariah dan Hukum Ekonomi*, Vol. 1, No. 2, hlm. 32–43.

keseimbangan sosial, mencegah penumpukan kekayaan, dan memastikan bahwa setiap perseorangan mempunyai kesempatan untuk hidup layak dan partisipasi pada kemakmuran bumi.⁴⁹

Dalam AL-Qur'an di nyatakan bahwa Surat Al-Hajj (22):64

لَهُ مَا فِي السَّمٰوٰتِ وَمَا فِي الْاَرْضِؕ وَاِنَّ اللّٰهَ لَهٗوَ الْغَنِيُّ الْحَمِيْدُ ؕ ۶۴

Artinya: “Milik-Nya apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi. Sesungguhnya Allah benar-benar Maha Kaya lagi Maha Terpuji.”

Di dalam Al-Qura'an Surat Al-Maidah (5):120

لِلّٰهِ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ وَمَا فِيْهِنَّ ۗ وَهُوَ عَلٰى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ ۙ ۱۲۰

Artinya: “Hanya milik Allah kerajaan langit dan bumi serta apa pun yang ada di dalamnya. Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”

Ayat diatas menjelaskan tentang kekuasaan-Nya (Allah SWT) atas seluruh alam semesta dan bahwa semua ciptaan akan kembali kepada-Nya, hal ini menunjukkan bahwa segala sesuatu (tanah) adalah milik Allah SWT. Selain itu, Allah SWT memberikan wewenang kepada manusia untuk menguasai (*istikhlaf*) hak milik tersebut, dan memberikan izin kepemilikan pada orang tertentu yang sifatnya nyata. Firman Allah SWT dalam QS. Al-Hadiid (57):7

⁴⁹ Nasrudin Nasrudin, Nina Nursari & Jujun Jamaludin, 2025, *Memahami Status Tanah di Indonesia Antara Hak Milik dan Hak Menguasai Negara*, *Qanuniya: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 2, hlm. 5.

أَمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفَقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَ

أَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ ۝٧

Artinya: “Berimanlah kepada Allah dan Rasul-Nya serta infakkanlah (di jalan Allah) sebagian dari apa yang Dia (titipkan kepadamu dan) telah menjadikanmu berwenang dalam (penggunaan)-nya. Lalu, orang-orang yang beriman di antaramu dan menginfakkan (hartanya di jalan Allah) memperoleh pahala yang sangat besar.”

Syekh Syamsuddin al-Qurthubi mengatakan bawsannyaa harta yang manusia miliki bukanlah milik mereka seutuhnya. Harta ini merupakan pemberian dari Allah yang berhak dipakai untuk kemurahan. Oleh sebab itu, manusia harus memaksimalkan harta tersebut untuk mengukuhkan kebenaran dan kebajikan, seperti menolong orang yang membutuhkan, membangun sarana ibadah, dan mencerdaskan kehidupan bangsa.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Bersertifikat Ganda

Kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah merupakan tujuan mendasar dari sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam konteks negara yang diatur oleh supremasi hukum (*rechtstaat*), kepastian hukum tidak hanya didefinisikan sebagai keberadaan peraturan tertulis, tetapi juga sebagai sistem hukum yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi. Hal ini memastikan bahwa setiap orang dapat memahami hak dan kewajibannya dengan jelas. Prinsip ini menempatkan negara pada posisi bertanggung jawab, tidak hanya untuk menetapkan peraturan tetapi juga untuk memastikan perlindungan hak warga negara yang nyata dan efektif.⁵⁰

Landasan konstitusional untuk pengendalian dan pengelolaan tanah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Ketentuan ini menegaskan bahwa tanah, air, dan sumber daya alam yang ada di dalamnya dikendalikan oleh negara dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat yang terbesar.⁵¹ Prinsip ini menjadi landasan filosofis lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria. Melalui undang-undang ini, negara diamanatkan untuk

⁵⁰ Puji Rahmawati, Syafira Rahmania Arbi & Mohammad Nuralify, 2025, Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Hak Milik Tanah Pada Sertifikat Ganda, *Jurnal Hukum Lex Generalls*, Vol. 6, No. 9, hlm. 9.

⁵¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

menyelenggarakan administrasi tanah secara tertib dan teratur, dengan tujuan menjamin kepastian hukum sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Sejak dahulu, tanah terdapat nilai-nilai yang paling vital di kehidupan manusia. Tanah tidak juga terdapat nilai ekonomis, namun juga memiliki manfaat sosial dan eksistensial. Mochammad Tahud menyatakan bahwa:⁵²

“Masalah agraria (masalah pertanahan) merupakan persoalan hidup dan penghidupan manusia, karena tanah merupakan asal usul dan sumber makanan bagi manusia. Perampasan tanah berarti perebutan pangan, penopang kehidupan manusia. Untuk itu orang rela menumpahkan darah dan mengorbankan apapun yang diinginkannya demi menunjang kehidupan selanjutnya.”

Istilah "pendaftaran tanah" atau "registrasi tanah" sering diasumsikan hanya terfokus pada tanah sebagai objek utamanya. Pada praktiknya, dalam proses pengumpulan hingga penyajian data fisik, tanah memang menjadi pusat perhatian dengan penetapan lokasi, batas, dan luasnya melalui peta pendaftaran serta pencatatannya dalam daftar tanah. Namun, perlu dipahami bahwa konsep pendaftaran ini juga mencakup aspek legal dan administratif yang lebih luas. Sementara itu, istilah "*Kadaster*" yang berfokus pada aspek fisik tanah, bermula dari kata Latin *Capistratum*, yang merujuk pada suatu daftar yang berisi informasi terperinci mengenai bidang tanah.

⁵² Tahud, M., 2022, Problematika Agraria dalam Perspektif Sosial dan Hukum, *Jurnal Reformasi Hukum*, Vol. 26, No. 1, hlm. 45.

Menurut Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, untuk memastikan bagaimana kepastian hukumnya, pemerintah pusat menyelenggarakan pendaftaran tanah yaitu meliputi:⁵³

1. Pengukuran, pemetaan, serta pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak atas tanah dan pergantian hak atas tanah
3. Pemberian surat-surat sebagai tanda bukti hak, yang berlaku sebagai media untuk pembuktian yang lebih kuat.

Setelah itu, apabila ditelusuri secara lebih mendalam, konsep pendaftaran tanah dalam sistem hukum agraria nasional tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme administratif, namun juga sebagai instrumen yuridis yang dirancang untuk mewujudkan kepastian hukum atas hubungan antara subjek dan objek hak atas tanah. Sistem pendaftaran tanah, yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terutama bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Oleh karena itu, setiap tahapan proses pendaftaran tanah harus dilakukan dengan cermat dan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. Ketentuan-ketentuan ini berfungsi sebagai pedoman untuk mendaftarkan setiap bidang tanah di Indonesia. Dalam praktiknya, terdapat beberapa mekanisme pendaftaran tanah yang dikenal, yang dirancang untuk memastikan administrasi tanah yang tertib sekaligus menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak.

⁵³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1) dan (2).

Upaya untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah tidak dapat dipisahkan dari keberadaan hukum tanah yang tertulis, sistematis, dan mudah dipahami. Hukum-hukum ini secara jelas mengatur pendaftaran tanah. Setelah pemegang hak mendaftarkan tanah mereka dan memperoleh sertifikat, prinsip kepastian hukum mulai berlaku. Hal ini dibuktikan dengan tersedianya salinan resmi register, yang membuktikan bahwa sertifikat hak milik tanah telah tercatat secara sah dalam sistem pendaftaran tanah.⁵⁴

Dengan demikian, pendaftaran tanah pada hakikatnya merupakan suatu sistem yang mengintegrasikan dua dimensi penting, yaitu dimensi teknis-fisik dan dimensi yuridis-administratif. Dimensi teknis-fisik berkaitan dengan pengukuran, pemetaan, serta penetapan batas bidang tanah yang dilakukan melalui prosedur yang ketat dan terstandar. Sementara itu, dimensi yuridis-administratif menyangkut penelitian terhadap dasar perolehan hak, keabsahan subjek hukum, serta kejelasan status hak yang didaftarkan. Apabila salah satu dimensi tersebut tidak dilaksanakan secara cermat, maka hasil akhir berupa sertifikat berpotensi mengandung cacat hukum.

Dalam praktiknya, kelemahan pada tahap verifikasi data fisik sering kali menjadi pemicu terjadinya tumpang tindih bidang tanah. Ketidaktepatan dalam penetapan batas, kekeliruan dalam pengukuran, atau

⁵⁴ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arloka, Surabaya, hlm. 78.

tidak dilibatkannya para pemilik tanah yang berbatasan secara langsung dapat menimbulkan ketidaksesuaian antara kondisi faktual di lapangan dengan data yang tercantum dalam peta pendaftaran. Kondisi demikian akan semakin kompleks apabila pada waktu yang berbeda diterbitkan sertifikat lain atas objek yang sama berdasarkan data yang juga tidak diverifikasi secara optimal. Keadaan inilah yang kemudian melahirkan fenomena sertifikat ganda.

Di sisi lain, penelitian terhadap data yuridis memegang peranan yang tidak kalah penting. Proses pemeriksaan riwayat tanah, keabsahan atas hak, serta kepastian mengenai subjek pemegang hak harus dilakukan secara mendalam. Apabila penelitian tersebut dilakukan secara formalitas semata tanpa menggali kebenaran materiil, maka potensi terbitnya sertifikat yang bertentangan dengan keadaan hukum sebenarnya menjadi sangat terbuka. Dalam konteks ini, sertifikat yang diterbitkan tidak lagi sepenuhnya mencerminkan jaminan kepastian hukum, melainkan justru menjadi sumber sengketa.

Apabila ditelaah dari aspek administrasi pertanahan, sertifikat ganda sering kali dipicu oleh lemahnya verifikasi data fisik dan data yuridis pada saat pendaftaran. Limbong, atmadja, dan ismed menjelaskan bahwa pendaftaran tanah mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian data fisik dan yuridis secara berkesinambungan. Ketidaktepatan dalam pengukuran atau pembukuan

dapat mengakibatkan dua bidang tanah yang secara faktual sama didaftarkan sebagai objek berbeda, atau sebaliknya.⁵⁵

Indonesia menyakini sistem publikasi negatif yang memuat unsur positif. Artinya, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, tetapi masih dapat dibatalkan apabila terbukti mengandung celah administratif atau bertentangan dengan keadaan hukum yang sebenarnya. Dalam konteks ini, Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlangsung sebagai media untuk pembuktian yang lebih kuat terkait data yuridis dan data fisik sepanjang data itu selaras dengan data yang sudah ada dalam buku tanah.⁵⁶

Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch dan Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum tidak hanya menyangkut kejelasan norma (*normative clarity*), tetapi juga efektivitas penerapannya (*practical certainty*). Dengan demikian, kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah tidak cukup hanya dengan adanya sertifikat secara formal, tetapi harus dipastikan bahwa sertifikat tersebut diterbitkan melalui prosedur yang sah, transparan, dan bebas dari cacat hukum.

Fenomena sertifikat ganda menunjukkan adanya kelemahan dalam implementasi sistem pendaftaran tanah. Faktor yang menjadi penyebab terbitnya sertifikat ganda antara lain:

⁵⁵ Limbong, Bernhard, I Wayan Atmadja & Ismed, 2024, Implementasi Sistem Pendaftaran Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum, *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 13, No. 3, hlm. 1006.

⁵⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1).

1. Faktor Internal

- a. Tidak dilaksanakannya UPA dan peraturan pelaksanaannya secara jujur dan bertanggung jawab.
- b. Lemahnya pengawasan.
- c. Tidak tersedianya peta pendaftaran tanah yang memadai.
- d. Kurangnya ketelitian dari pejabat Kantor Pertanahan dalam memeriksa dokumen dasar penerbitan sertifikat.

2. Faktor Eksternal

- a. Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur pertanahan.
- b. Keterbatasan lahan.
- c. Meningkatnya kebutuhan tanah akibat pembangunan.
- d. Kesalahan dalam penunjukan batas saat pengukuran.
- e. Adanya dokumen yang palsu atau tidak sah.
- f. Ada kesalahan khusus mengenai tanah warisan.

Dalam konteks tanggung jawab negara, penerbitan sertifikat ganda menunjukkan adanya kegagalan administratif yang dapat menimbulkan tanggung jawab perdata. Limbong, bernhard, atmadja, dan ismed menyatakan bahwa dalam sengketa sertifikat ganda, Kantor Pertanahan berkewajiban melakukan pencatatan atau perubahan terhadap sertifikat yang dinyatakan sah oleh putusan pengadilan yang telah memiliki

kekuatan hukum tetap.⁵⁷ Walaupun tidak selamanya disertai ganti rugi material, tindakan korektif administratif tetap menjadi kewajiban institusi.

Dengan demikian, dalam situasi sertifikat ganda, kepastian hukum bagi pemegang hak milik tidak dapat semata-mata ditentukan oleh siapa yang memegang sertifikat secara fisik, melainkan oleh siapa yang dapat membuktikan keabsahan perolehan haknya secara substantif, termasuk riwayat perolehan (*chain of title*), penguasaan fisik, kesesuaian data fisik dan data yuridis, serta itikad baik dalam perbuatan hukum tersebut.

Dengan ini, dalam kasus sertifikat ganda, kepastian hukum tidak dapat ditentukan hanya dari siapa yang memegang sertifikat secara fisik. Yang lebih penting adalah siapa yang mampu membuktikan keabsahan perolehan haknya secara substantif, termasuk riwayat pendaftaran, penguasaan fisik, kesesuaian data, dan itikad baik. Kepastian hukum dalam konteks ini merupakan hasil dari proses yang sah dan benar, bukan sekadar keberadaan dokumen formal.

⁵⁷ Limbong, Bernhard, I Wayan Atmadja & Ismed, *Op Cit.*, hal. 1005.

B. Implikasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022

1. Kronologi Kasus Perkara Nomor 3061 K/Pdt/2022

a. Para Pihak

- 1) IDA AYU PUTU EKA KARTIKA, SS, Perempuan, Umur 48 Tahun, Warga negara Indonesia, Wiraswasta, NIK : 5104045112700003, beralamat di Br Pande, Desa pajeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali. Dalam hal ini disebut sebagai PENGGUGAT.
- 2) Ir. DEDE PRABOWO, Laki-Laki, Umur 53 Tahun, Warga negara Indonesia, Wiraswasta, beralamat Banjar Pande, Desa pajeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Dalam hal ini disebut sebagai TERGUGAT.
- 3) GARRY WYNE LA BAR, Laki-Laki, Warga negara Amerika Serikat, beralamat Banjar Pande, Desa pajeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Dalam hal ini disebut sebagai TERGUGAT.

b. Uraian Singkat Duduk Perkara

Diketahui pada putusan tingkat pertama, bahwa penggugat : saudari IDA AYU PUTU EKA KARTIKA memiliki 2 bidang tanah terletak di Br. Pande, Desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali.

Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1414/Desa Pejeng, SU tanggal 24-6-1999 No. 11/Pejeng/1999, luas 1.650 m² atas nama: Ida Ayu Putu Eka Kartika (Penggugat), dan; Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1416, luas 2.000 m² atas nama Ida Ayu Putu Eka Kartika (Penggugat); Bahwa Tanah seluas ± 1.000 M² yang dimohonkan Pengosongan yaitu sebagian dari Luas asal 1.650 M², sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 1414/Desa Pejeng, SU tanggal 24-6-1999 No. 11/Pejeng/1999, Luas 1.650 m² atas nama Ida Ayu Putu Eka Kartika (Penggugat) (yang dulu disewa oleh Ir. Dede Prabowo berdasarkan perjanjian Sewa Mahkamah Agung Republik Indonesia menyewa / *Land Lease Agreement* tanggal 28 Desember 2004 antara Ida Ayu Putu Eka Kartika, SS (Penggugat) selaku pihak yang menyewakan dengan Ir. Dede Prabowo (Tergugat) selaku Pihak Penyewa) terletak di Desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar Provinsi Bali, selanjutnya disebut : "TANAH SENGKETA", dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara Sebelah Timur :Tanah milik Penggugat SHM No. 1416, luas 2.000 m² atas nama Ida Ayu Putu Eka Kartika (Penggugat); Tembok milik Penggugat dan tanah milik Pak Pengsong; dan Sebelah

Selatan :Tanah milik Penggugat yg disewa Michael John Renehan; d. Sebelah Barat :Tanah milik Ibu Desa;

Bahwa Perjanjian Sewa menyewa / *Land Lease Agreement* tanggal 28 Desember 2004 antara Ida Ayu Putu Eka Kartika, SS (Penggugat) selaku pihak yang menyewakan dengan Ir. Dede Prabowo selaku Pihak Penyewa telah dinyatakan “BATAL DEMI HUKUM”, Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal tanggal 20 Juni 2017 Nomor: 112/Pdt.G/2016/PN.Gin yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, karena: Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 26 Oktober 2017 Nomor 129/Pdt/2017/PT.Dps pada pokoknya menyatakan: Menerima Permohonan Banding dari Tergugat / Pemanding tersebut; menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 20 Juni 2017 Nomor : 112/Pdt.G/2016/PN Gin; Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 10 Agustus 2018 Nomor: 1616 K/PDT/2018 pada pokoknya menyatakan: Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Ir. Dede Prabowo, tersebut; Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat Kasasi ini sejumlah Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah); 4. Oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar menguatkan Putusan

Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 20 Juni 2017 Nomor : 12/Pdt.G/2016/PN.Gin dan Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 10 Agustus 2018 Nomor: 1616 K/PDT/2018 menyatakan “Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Ir. Dede Prabowo tersebut”, maka sejak putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 20 Juni 2017 Nomor: 112/Pdt.G/2016/PN.Gin memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkraht Van Gewijds*), sehingga sejak tanggal 10 Agustus 2018 sampai sekarang Tergugat tidak mempunyai dasar untuk menempati tanah sengketa;

Kemudian pasca Putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 20 Juni 2017 Nomor : 112/Pdt.G/2016/PN.Gin yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka penguasaan atas “TANAH SENGKETA” secara *de jure* kembali kepada Penggugat; meskipun secara *de Jure* penguasaan “TANAH SENGKETA” adalah Penggugat, akan tetapi secara *de fakto* diatas “TANAH SENGKETA” berdiri bangunan yang diduga dibuat oleh Tergugat, maka dari itu Tergugat wajib mengosongkan “TANAH SENGKETA” dari bangunan, hunian, barang-barang termasuk tanaman dengan biaya, sendiri, kemudian menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat, kalau perlu dengan bantuan petugas Kepolisian;

Bahwa belakangan diketahui tanah sengketa ditempati oleh orang Asing yang mengaku sebagai teman dari Tergugat bernama Garry Wyne La Bar (Turut Tergugat), maka dari itu sudah sepatutnya Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan Patuh terhadap Putusan *a quo* yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkraht Van Gewijds*); oleh karena gugatan *a quo* diajukan berdasarkan bukti bukti otentik berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1414/Desa Pejeng, SU tanggal 24-6-1999 No. 11/Pejeng/1999, luas 1.650 m2 atas nama Ida Ayu Putu Eka Kartika (Penggugat) dan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat mengajukan upaya hukum berupa *Verzet*, Banding maupun Kasasi; Mahkamah Agung Republik Indonesia. Dalam hal gugatan Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka untuk menghindari Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak atas “TANAH SENGKETA” tidak mau menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong / bebas dari bangunan, hunian dan barang-barang termasuk tanaman, walaupun putusan pengadilan atas perkara *a quo*

telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka sudah sewajarnya kepada Tergugat diwajibkan membayar uang Paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini sejak memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkraht Van Gewijds*); oleh karena tanah sengketa sering ditempati oleh orang Asing yang mengaku teman tergugat bernama Garry Wyne La Bar (Turut Tergugat) yang sering keluar masuk dengan seenaknya tanpa seijin Penggugat, guna menghindari kerugian yang lebih banyak lagi dari Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat dan Turut Tergugat dalam Provisi dihukum untuk tidak memasuki tanah sengketa sampai Putusan perkara *a quo* memperoleh kekuatan Hukum Tetap (*Inkraht Van Gewijds*), kalau perlu dengan bantuan Petugas Kepolisian. Berdasarkan pertimbangan hukum majelis hakim terkait gugatan yang diajukan, Pengadilan Negeri Gianyar mengeluarkan Keputusan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gin pada tanggal 6 Oktober 2020. Dalam putusan tersebut, majelis hakim menolak permohonan sementara Penggugat dan menolak seluruh keberatan Tergugat. Dalam pokok perkara, hakim mengabulkan sebagian gugatan Penggugat. Pengadilan

secara hukum menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah yang terdaftar berdasarkan Sertifikat Kepemilikan Nomor 1414/Kelurahan Pejeng, Surat Pengukuran Nomor 11/Pejeng/1999 tertanggal 24 Juni 1999, dengan luas 1.650 m², atas nama Ida Ayu Putu Eka Kartika. Selanjutnya, pengadilan juga menyatakan bahwa pendudukan Tergugat atas objek sengketa, yaitu sebagian dari total 1.000 m² tanah tersebut, adalah tidak sah. Majelis hakim kemudian memerintahkan Tergugat, atau pihak lain yang telah memperoleh hak dari Tergugat, untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa, yaitu 1.000 m² tanah tersebut, kepada Penggugat. Jika perlu, penyerahan dapat dilakukan dengan bantuan polisi. Selain itu, Tergugat juga dibebani kewajiban untuk membayar biaya pengadilan sebesar Rp2.711.000,00 (dua juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah). Sementara itu, gugatan Penggugat selain dan sisanya dinyatakan ditolak.

Selanjutnya, Terdakwa mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Gianyar. Pada sidang banding, majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, melalui Keputusan Nomor 190/Pdt/2020/PT DPS tanggal 17 Desember 2020, menyatakan menerima banding dari Pemohon Banding, yang awalnya adalah Terdakwa.

Namun, pengadilan banding sepenuhnya menguatkan Keputusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gin tanggal 6 Oktober 2020, yang diajukan banding. Selain itu, Pemohon Banding juga diperintahkan untuk membayar biaya pengadilan di kedua tingkat pengadilan, dengan biaya pengadilan di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Tidak berhenti pada tahap banding, Tergugat kemudian mengajukan banding kasasi. Dalam proses kasasi, Termohon mengajukan berkas kasasi balik, yang diterima pada tanggal 19 April 2021. Pada intinya, Termohon meminta Mahkamah Agung untuk menolak petisi kasasi yang diajukan oleh Pemohon Banding. Setelah mempertimbangkan alasan-alasan kasasi dan berkas kasasi balik, Mahkamah Agung menyimpulkan bahwa argumen Pemohon Banding untuk kasasi tidak beralasan. Mahkamah Agung menganggap keputusan hakim yang berwenang, yaitu Pengadilan Tinggi Denpasar, yang menguatkan keputusan Pengadilan Negeri Gianyar, sebagai keputusan yang tepat dan sesuai dengan hukum. Majelis hakim berpendapat bahwa hakim yang berwenang tidak keliru dalam menerapkan ketentuan hukum, mengingat Tergugat

tidak lagi memiliki dasar hukum untuk menduduki atau mengendalikan properti yang disengketakan. Hal ini karena perjanjian sewa-menyewa tertanggal 28 Desember 2004, antara Penggugat sebagai pemilik dan Tergugat sebagai penyewa, telah dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan yang mengikat secara hukum. Oleh karena itu, tanah sengketa seluas 1.000 m², yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 1414/Desa Pejeng milik Penggugat, harus dikosongkan oleh Tergugat dan dikembalikan kepada Penggugat. Berdasarkan semua pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung menyimpulkan bahwa putusan *judex facti*, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Gianyar, tidak bertentangan dengan hukum atau peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, banding para Pemohon dinyatakan tidak dapat diterima. Ir. DEDE PRABOWO, dan GARRY WYNE LA BAR tersebut harus ditolak. Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang undangan lain yang bersangkutan. Bahwa dalam

putusan ini majelis hakim memutuskan bahwa Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Ir. DEDE PRABOWO, GARRY WYNE LA BAR tersebut dan Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

2. Implikasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022 telah memberikan penguatan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah yang bersertifikat ganda dengan menekankan pada perlindungan hukum bagi para pemegang sertifikat yang sah dan beritikad baik.

Implikasi utama dari putusan tersebut adalah:

a) Kepastian Hukum dalam Sertifikat Ganda

Kepastian hukum dalam konteks sertifikat ganda menjadi isu sentral yang harus dijawab oleh putusan tersebut. Sertifikat ganda menggambarkan adanya kurangnya keserasian antara data fisik dan data yuridis serta lemahnya pengawasan dalam sistem pendaftaran tanah. Studi empiris menunjukkan bahwa sertifikat ganda rentan menimbulkan ketidakpastian hukum karena menempatkan dua atau lebih sertifikat sebagai bukti kepemilikan terhadap satu bidang tanah yang sama, sehingga mengancam fungsi

sertifikat sebagai alat bukti yang kuat atas hak milik tanah,⁵⁸ Permasalahan utama yang harus di jawab oleh putusan Mahkamah Agung

Mahkamah Agung dalam pertimbangannya cenderung menitikberatkan pada aspek kepastian hukum di atas unsur keadilan dan kemanfaatan. Hakim tidak hanya sekedar memeriksa legitimasi administratif saja, akan tetapi harus menilai aspek lainnya yaitu substantif yang meliputi kebenaran perolehan hak dan penguasaan nyata atas tanah tersebut. Hal inilah yang menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk membagikan jaminan perlindungan hukum yang absolut bagi pemegang hak yang sah.

b) Perlindungan Pembeli Beritikad Baik

Perlindungan terhadap pembeli atau pemegang hak yang beritikad baik merupakan implikasi penting dari putusan Mahkamah Agung. Metode pendaftaran tanah Indonesia memakai prinsip publikasi negatif yang mempunyai unsur positif, di mana sertifikat memang merupakan alat bukti yang kuat sepanjang tidak terbukti sebaliknya. Dalam konteks ini, putusan MA memberikan ruang bagi pemberian perlindungan kepada pihak yang mendapat hak secara sah dan beritikad baik, meskipun

⁵⁸ Rasyid, A., & Winanti, S., 2023, Problematika Sertifikat Ganda dalam Perspektif Kepastian Hukum, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 53, No. 4, hlm. 2272–2275.

terjadi pencabutan atau pembatalan sertifikat jika terdapat cacat hukum pada proses administratifnya. Dalam praktiknya, hak pemegang sertifikat tidak otomatis hilang bila sertifikat lain diterbitkan, tetapi perlindungan hukum diberikan dengan pengujian materiil terhadap dasar perolehan hak.⁵⁹

Selain itu masalah juga dikuatkan oleh studi yuridis normatif yang menegaskan bahwa mahkamah harus mempertimbangkan perolehan hak yang sah, penguasaan faktual, serta kejelasan riwayat pendaftaran sebagai bagian dari unsur legitimasi hak, terutama jika pembatalan sertifikat dilakukan terhadap pihak yang beritikad baik dan tidak terlibat dalam kesalahan administratif.⁶⁰

c) Sebagai Acuan Sengketa Tanah

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022 menjadi acuan dalam sengketa pertanahan lainnya, terutama mengenai pengujian legitimasi hak dan pemberian kepastian hukum. Dalam kajian yuridis tentang status sertifikat ganda, putusan tersebut dapat dijadikan precedent atau panduan dalam menyelesaikan kasus serupa di pengadilan tingkat lebih rendah, karena Mahkamah

⁵⁹ Fitri, D., & Mutiara, A., 2024, Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Sertifikat Ganda, *Jurnal Ius Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 12, No. 1, hlm. 5–7.

⁶⁰ Rasyid, A., & Winanti, S., Op Cit, hal. 2276–2278.

Agung menekankan penilaian materiil dalam menentukan pemegang hak yang sah.⁶¹

Dalam hal ini, putusan MA tidak hanya menjadi keputusan individual untuk para pihak yang bersengketa, tetapi juga instrumen hukum yang dapat mengarahkan hakim dalam melihat lebih jauh aspek substantif dari sumber hak, termasuk memenuhi prinsip itikad baik dan asas *nemo plus juris*. Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang tidak dapat memberikan hak yang tidak dimilikinya, sehingga keputusan pengadilan harus mempertimbangkan hal tersebut dalam konteks sertifikat ganda.⁶²

d) Pentingnya Pengukuran Ulang

Implikasi praktis terhadap administrasi pertanahan adalah pentingnya pengukuran ulang dan penegakan mekanisme verifikasi data. Ketidacermatan dalam pencatatan data fisik maupun yuridis merupakan salah satu faktor utama yang menyebabkan sertifikat ganda. Oleh karena itu, keputusan MA menekankan perlunya pengukuran ulang sebagai upaya korektif sehingga dokumen pendaftaran tanah mencerminkan kondisi faktual

⁶¹ Michael, R., & Benny, T., 2025, Kedudukan Putusan Mahkamah Agung sebagai Precedent dalam Sengketa Tanah, *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 14, No. 1, hlm. 4–8.

⁶² *Ibid*, hlm. 9–10.

secara akurat. Hal ini juga ditegaskan oleh penelitian empiris yang menyebutkan bahwa ketidaksesuaian data fisik dan yuridis menjadi penyebab utama terjadinya konflik kepemilikan atas tanah.⁶³

Pengukuran ulang dan verifikasi data secara menyeluruh akan menjadi pertimbangan penting dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda di masa mendatang, karena proses ini memberikan dasar faktual yang kuat bagi hakim dan lembaga pertanahan untuk menilai legitimasi sertifikat yang bersengketa.

3. Analisa Hukum Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor 3061 K/Pdt/2022.

Membaca suatu putusan pengadilan, terutama yang telah berkekuatan hukum tetap, selalu mengajak kita untuk menyelami proses dialektika hukum yang kompleks. Hakim agung tidak ubahnya seperti seorang seniman yang merangkai fakta, norma, dan rasa keadilan menjadi sebuah narasi final yang kita sebut putusan. Dalam konteks sengketa pertanahan, putusan pengadilan menjadi penentu akhir siapa pemilik sah yang harus dilindungi. Satu dari sekian banyak kasus yang menarik untuk dicermati adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022, sebuah perkara tumpang tindih sertifikat hak milik (SHM) di

⁶³ Wiwik, S., & Purnama Wati, D., 2025, Konflik Kepemilikan Tanah Akibat Ketidaksesuaian Data Fisik dan Yuridis, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 9, No. 1, hlm. 10–13.

Gianyar, Bali. Dalam menganalisis pertimbangan hakim pada putusan ini, penulis menemukan bahwa Mahkamah Agung pada akhirnya memilih untuk berpijak kokoh pada doktrin kepastian hukum, sebuah pilihan yang meskipun terkesan formalistis, namun sangat rasional dalam kerangka hukum positif kita.

Menurut hasil dari penelitian dan analisis perkara yang telah penulis lakukan, secara garis besar penulis menangkap setidaknya ada tiga pilar utama yang menjadi landasan hakim dalam menjatuhkan putusan di tingkat kasasi ini.

1. Penulis menangkap bahwa hakim agung bertindak sangat hati-hati dalam menjaga koridor kewenangannya sebagai *judex juris*. Dalam perkara kasasi, Mahkamah Agung tidak lazim memeriksa ulang hasil pembuktian yang bersifat penilaian fakta (*appreciatie*). Sepanjang *judex facti* (Pengadilan Negeri Gianyar dan Pengadilan Tinggi Denpasar) tidak keliru dalam mengaplikasikan hukum, maka putusannya harus dikuatkan. Dalam perkara ini, majelis kasasi menilai bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar sudah tepat dan benar menguatkan putusan tingkat pertama. Titik tolaknya sederhana: Tergugat (Pemohon Kasasi) tidak lagi memiliki alas hak yang sah untuk menguasai objek sengketa. Hal ini disebabkan karena perjanjian sewa-menyewa yang menjadi dasar penguasaannya telah dinyatakan batal demi hukum oleh putusan

pengadilan terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).⁶⁴

Argumentasi ini, bagi penulis, adalah fondasi utama dari asas kepastian hukum. Sebuah perjanjian yang telah dibatalkan oleh pengadilan berarti ia dianggap tidak pernah ada. Konsekuensinya, segala bentuk penguasaan atas tanah yang lahir dari perjanjian yang batal tersebut menjadi kehilangan legitimasi. Di sinilah letak logika hukum yang lurus. Hakim tidak perlu lagi berpaling pada bukti-bukti lain yang rumit karena pokok persoalan sudah dijawab oleh putusan sebelumnya. Ini adalah penerapan asas *res judicata pro veritate habetur* (bahwa putusan hakim harus dianggap benar). Dengan kata lain, kepastian terhadap status hukum perjanjian sewa-menyewa itu secara otomatis melahirkan kepastian terhadap status penguasaan tanahnya.

2. Soal pembuktian dan beban pembuktian. Dalam pertimbangannya, hakim agung menguatkan pendapat *judex facti* yang menolak gugatan Penggugat. Penulis menangkap yaitu: siapa yang mendalilkan, dia yang membuktikan. Maka dalam hal ini penggugat gagal membuktikan kepemilikan atau haknya atas objek sengketa secara sempurna di persidangan. Penulis kira ini adalah titik krusial. Meskipun Tergugat mungkin tidak hadir atau tidak memberikan bantahan yang kuat (*verstek* misalnya, namun dalam

⁶⁴ Rasyid, A., & Winanti, S., Op Cit, hal. 2369.

putusan ini tidak demikian), kewajiban pembuktian tetap berada di pundak Penggugat. Hakim tidak bisa serta-merta mengabulkan gugatan hanya karena ketidakhadiran Tergugat. Kemandirian hakim dalam menilai alat bukti inilah yang menurut penulis justru menjadi benteng terakhir untuk mencegah terjadinya rekayasa perkara. Seperti yang sering diingatkan oleh Mertokusumo, hakim bersifat pasif dalam hukum acara perdata, tetapi aktif dalam mencari kebenaran materiil melalui alat bukti yang diajukan.⁶⁵

3. Bagaimana hakim menyikapi adanya dokumen otentik. Sepanjang pembacaan penulis, salah satu akar sengketa kemungkinan besar bersumber dari interpretasi atas sertifikat hak atas tanah atau akta jual beli. Majelis kasasi tampak berpegang teguh pada akta otentik yang menjadi dasar kepemilikan Tergugat/Termohon Kasasi. Selama akta itu tidak pernah dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka ia adalah bukti yang sempurna. Di sinilah letak tarik-menarik antara kepastian hukum dan keadilan. Mungkin saja ada ketidakberesan dalam proses penerbitan akta di tingkat bawah, tetapi selama tidak ada gugatan *contentiosa* yang berhasil membatalkannya, maka hukum harus memberi perlindungan pada pemegang hak yang sah secara formal. Pertimbangan ini, meskipun

⁶⁵ Mertokusumo, S., 2021, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hlm. 154.

terasa kaku, adalah napas dari sistem hukum kita yang menganut *negatif wetboek* sebagaimana diwariskan oleh KUH Perdata.

Meskipun demikian, sebagai sebuah resensi kritis, saya perlu mencatat satu hal. Keadilan yang terwujud dalam putusan ini adalah keadilan prosedural. Keadilan bagi pemilik sah SHM yang telah melalui proses panjang untuk membatalkan perjanjian sewa yang merugikannya. Namun, kita tidak bisa menafikkan potensi adanya ketidakadilan substantif. Mungkin saja Para Pemohon Kasasi adalah pihak yang beritikad baik, yang telah mengelola tanah tersebut dalam waktu lama, atau bahkan telah melakukan investasi di atasnya. Mereka mungkin menjadi korban dari situasi hukum yang rumit yang tidak sepenuhnya mereka pahami.

Pada akhirnya, Putusan MA No. 3061 K/Pdt/2022 mengajarkan kita bahwa dalam sistem hukum yang kita anut, kepastian seringkali harus dimenangkan demi mencegah kekacauan yang lebih besar. Pertimbangan hakim yang berpegang pada kekuatan mengikat putusan sebelumnya adalah sebuah keniscayaan. Ia adalah penjaga gerbang agar tidak ada perkara yang diadili secara berulang dengan dalih yang sama. Meskipun kita mungkin berharap lebih banyak aspek kemanfaatan yang muncul, namun dalam kasus ini, kepastian hukum adalah penyembuhan yang paling ampuh untuk luka sengketa yang berkelanjutan.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah secara normatif telah dijamin dalam Pasal 19 UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Melalui pendaftaran tanah, negara memberikan perlindungan hukum dengan menerbitkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat walaupun tidak bersifat absolut. Kasus pada perkara ini menunjukkan masih adanya kelemahan pada pendaftaran tanah dari aspek teknis atau administratif. Ketidakakuratan pengukuran, lemahnya verifikasi riwayat tanah, serta pengawasan dan koordinasi yang belum optimal menjadi faktor utama terjadinya tumpang tindih hak. Oleh sebab itu, kepastian hukum tidak dapat hanya didasarkan pada kepemilikan sertifikat secara formal. Penentuan pihak yang berhak harus mempertimbangkan keabsahan perolehan hak, riwayat penguasaan, kesesuaian data fisik dan yuridis, serta itikad baik pemegangnya. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022

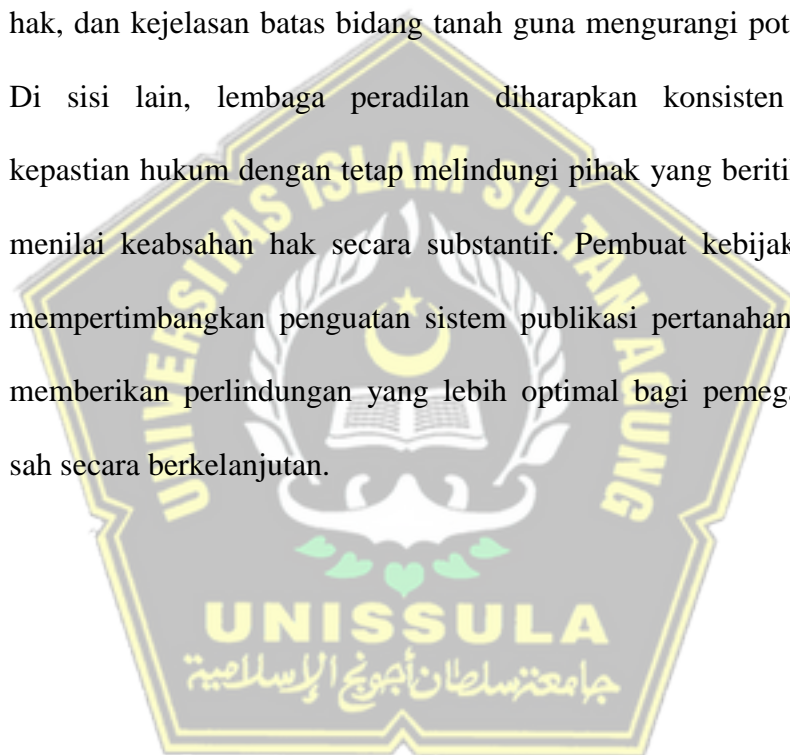
menegaskan bahwa kepastian hukum harus bertumpu pada kebenaran materiil. Pada perkara ini, penguasaan tanah dinyatakan tidak sah setelah dasar hukumnya dibatalkan, sehingga objek sengketa dikembalikan kepada pemilik yang sah.

2. Implikasi dari putusan ini terlihat jelas dalam penguatan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang sah dan beritikad baik, seperti Penegasan prinsip *Judicata pro veritate habetur*, dan pentingnya dasar hukum yang sah dalam menentukan kepemilikan tanah. Dilihat dari perspektif teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dan Sudikno Mertokusumo, putusan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan kejelasan norma hukum tetapi juga dengan penegakan hukum yang mengikat secara konsisten. Sementara itu, dari perspektif teori perlindungan hukum, negara memiliki kewajiban untuk melindungi hak-hak pihak yang memperoleh tanah secara sah dan beritikad baik, sekaligus menyediakan mekanisme peradilan untuk memperbaiki kesalahan administratif yang terjadi.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan penelitian, penulis menyarankan agar Kementerian ATR/BPN memperkuat verifikasi data fisik dan yuridis dalam setiap proses pendaftaran tanah, termasuk melalui pengukuran ulang berkala, pembaruan peta, dan percepatan digitalisasi sistem

pertanahan yang terintegrasi secara nasional guna mencegah sertifikat ganda. Peningkatan kompetensi dan profesionalitas aparatur pertanahan perlu dilakukan melalui pelatihan berkelanjutan serta pengawasan internal yang lebih ketat, disertai transparansi dalam penerbitan sertifikat untuk mencegah maladministrasi. Masyarakat juga perlu memperoleh edukasi hukum mengenai prosedur pendaftaran tanah, pentingnya keabsahan alas hak, dan kejelasan batas bidang tanah guna mengurangi potensi sengketa. Di sisi lain, lembaga peradilan diharapkan konsisten menegakkan kepastian hukum dengan tetap melindungi pihak yang beritikad baik serta menilai keabsahan hak secara substantif. Pembuat kebijakan pun perlu mempertimbangkan penguatan sistem publikasi pertanahan agar mampu memberikan perlindungan yang lebih optimal bagi pemegang hak yang sah secara berkelanjutan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.D. Haryadi & H. Hartiwiningsih. 2024. "Consistency of Constitutional Court Decisions in Realizing Fair Legal Certainty." *Atlantis Press Proceedings*.
- Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arloka, Surabaya.
- Kolopaking & Anggraeni Dewi A. 2021. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Maria S Sumardjono, 2008, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta.
- Mertokusumo, S., 2021, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Pemerintah Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Jakarta: Sekretariat Negara.

Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) dan (2) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

Undang-Undang No. 3 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

Adzra Yumna Sandiningtya, Atha Khairunnisa Sani, & Dinda Laili Zulfia. 2022. "Hak Milik Atas Tanah Dalam Tinjauan Hukum Adat dan Undang-Undang Pokok Agraria." *Lontar Merah*, Vol. 5, No. 1.

Anriza Witi Nasution, Marliyah, & Tuti Anggraini. 2023. "Kepemilikan Tanah Produktif dalam Perspektif Fiqh Muamalah." *Jurnal Syarikah: Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 9, No. 1.

Bela Muhdayani Putri & Ana Silviana, 2023, Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda, *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol. 5, No. 2.

D. Anggraeni & D.A.R. Widjajaatmadja. 2023. "Kepastian Hukum Penerbitan Sertipikat Ganda bagi Pemegang Hak Milik atas Tanah oleh Kantor Pertanahan." *Jurnal Modernisasi Indonesia*, Vol. 2, No. 8.

D.P. Wati. 2025. "Akibat Hukum Sertifikat Ganda terhadap Kepastian Hukum dalam Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hukum bagi Hak Milik Tanah." *Jurnal Media Akademik*, Vol. 5.

Dewi Tjandraningsih & Rahul Khan, 2023, Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Beberapa Sertifikat Tanah Yang Diterbitkan Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Internasional Tinjauan Hukum dan Administrasi Negara*, Vol. 1, No. 1.

E. Masri. 2023. "Kebijakan Penerbitan Sertipikat Elektronik pada Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia untuk Mewujudkan Kepastian Hukum." *KRTHA Law Journal*, Vol. 17, No. 1.

- Fadillah, Y. A., Mustikasari, D. A., & Rato, D. 2025. Legal Certainty in the Application of Sanctions for Contempt of Court in Criminal Evidence in Indonesia. *Ranah Research Journal*, Vol. 8, No. 1.
- F. Amilio. 2025. "Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Hukum Agraria terhadap Pembatalan Sertifikat Cacat Administratif (Studi Putusan No 81/G/2023/PTUN. SBY)." *Jurnal Judge*, Vol. 6, No.3.
- Fitri, D., & Mutiara, A., 2024, Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Sertifikat Ganda, *Jurnal Ius Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 12, No. 1.
- F. Sa'adah, H. Adjie, & M. Saleh. 2023. "Hilangnya Hak Kepemilikan Atas Tanah yang Terlantar (Analisis Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021)." *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 2.
- G.A.M. Putri & W. Wahyuddin. 2025. "Tanggung Jawab PPAT Dalam Penerapan Asas Nemo Plus Juris Dalam Peralihan Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung)." *Private Law Journal Universitas Mataram*, Vol. 5, No. 2.
- Hansen Alfian Limbong, Dhody.A.R.Widjaja Atmadja, Mohamad Ismed, 2024, Perlindungan Hukum Pemegang Hak atas Tanah Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda, *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 1, No. 11.
- Heri Yuristin Rivano, Wira Franciska & Erny Kencanawati, 2023, Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Akibat Duplikasi Kepemilikan Tanah. *Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 2, No. 8.
- Ismail, I. 2022. Kajian terhadap Hak Milik atas Tanah yang Terjadi Berdasarkan Hukum Adat. *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 14, No. 56.
- L. Ratna & A. Satriyo. 2021. "Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)." *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan (JHK)*, Vol. 8, No. 1.
- M.A. Abon & K.F. Dantes. 2022. "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.” *Jatayu: Jurnal Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha*, Vol. 3, No. 1.

M.L. Ilvira. 2021. “PTSL Sebagai Sarana Masyarakat Dalam Memperoleh Legalitas Kepemilikan Hak Atas Tanah.” *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Universitas Potensi Utama*, Vol. 7, No. 2.

Michelle Lien & Gunanegara, 2024, Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Yang Tanahnya Diterbitkan Kembali Sertipikat Hak Milik Atas Nama Pihak Ketiga, *Jurnal Notaris*, Vol. 4, No. 1.

Michael, R., & Benny, T., 2025, Kedudukan Putusan Mahkamah Agung sebagai Precedent dalam Sengketa Tanah, *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 14, No. 1.

Moh. Samsul Aji & Herdi Pratama Susantyo, 2025, Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Berdasarkan Bukti Sertifikat Di Pengadilan Negeri Kabupaten Probolinggo (Studi Kasus Perkara Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Pbl). *Jurnal Hukum Islam dan Humaniora*, Vol. 4, No. 3.

Muhammad Ridwan Rasyid dan Atik Winanti, 2023, Perlindungan Hukum Terkait Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022, *Jurnal Al-Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan dan Kemasyarakatan*, Vol. 17, No. 9.

Muhammad Rijal Fadli, 2021, Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif, *Jurnal Humanika*, Vol. 2, No. 1.

Mutia Zahra & Ery Agus Priyono. 2025. “Kepastian Hukum Atas Status Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.” *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 9, No. 1.

Puji Rahmawati, Syafira Rahmania Arbi & Mohammad Nuralify, 2025, Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Hak Milik Tanah Pada Sertifikat Ganda, *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 6, No. 9.

Putri Junita & Filzah Auliya. 2025. “Konsep Ihya’ul Mawat dalam Perspektif Hukum Islam dan Relevansinya Terhadap Hukum Pertanahan di Indonesia.” *SALSABIL: Jurnal Syariah dan Hukum Ekonomi*, Vol. 1, No. 2.

- Rasyid, A., & Winanti, S., 2023, Problematika Sertifikat Ganda dalam Perspektif Kepastian Hukum, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 53, No. 4.
- R. Wijaya & A.P. Hasibuan. 2025. "Justice Versus Certainty: The Antinomy of Law in the New Indonesian Criminal Code from the Perspective of Radbruch's Formula." *Novum Journal of Legal Studies*, Vol. 12, No. 3.
- R.B. Kusuma. 2025. "Kepastian Hukum Bagi Pihak Ketiga Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah." *Sainmikum: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Universitas Lumbang Pare*, Vol. 2, No. 5.
- Rheina Aini Safa'at, Graciella Azzura Putri Ananda & Rasji, 2024, Kedudukan dan Kewenangan Mahkamah Agung Dalam Menyelenggarakan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia. Vol. 8, No. 1.
- Ridwan Ridwan. 2025. "Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Pertanahan Indonesia." *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, Vol. 7, No. 2.
- Risky Amelia, 2024, Faktor Terjadinya Sertifikat Tanah Ganda Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Ilmiah Rechtszekerheid*, Vol. 1, No. 1.
- Rosmidah, Elizabeth Siregar & Donny Yusra Pebrianto, 2021, Sosialisasi E-Sertifikat Tanah Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum di Indonesia, *Jurnal Karya Abadi Masyarakat*, Vol. 5, No. 3.
- S. Maemunah. 2024. "Analisis Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia." *Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Semarang*.
- S. Nitiyudo. 2023. *Regulasi Ideal Pendaftaran Tanah Terhadap Bukti Sertipikat yang Berbasis Kepastian Hukum*. Disertasi Fakultas Hukum Unissula, Semarang.
- S.H. Rahadiyan Veda Mahardika & S.H. Bhim Prakoso. 2022. *Kedudukan Subyek Hukum Ditinjau dari Hak Keperdataan: Refleksi Terjadinya*

Tumpang Tindih Lahan Hak Guna Usaha. Semarang: Universitas Diponegoro Press.

Saifuddin, S.S., & Y. Qamariyanti. 2022. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang Sama." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 7, No. 1.

Simarmata, Y.S. 2021. "Kedudukan Hukum Pihak yang Menguasai Objek Hak atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak yang Belum Sempurna." *Notary Journal*, Vol. 3, No. 2.

Siti Halilah & Mhd. Fakhruddin Arif, 2021, *Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*, *Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 4, No. 2.

Sudiro, A.A., & A.P. Putra. 2023. "Kepastian Hukum terhadap Hak atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan atas Tanah yang Telah Didaftarkan." *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 2.

Tahud, M., 2022, *Problematika Agraria dalam Perspektif Sosial dan Hukum*, *Jurnal Reformasi Hukum*, Vol. 26, No. 1.

Wiwik, S., & Purnama Wati, D., 2025, *Konflik Kepemilikan Tanah Akibat Ketidaksesuaian Data Fisik dan Yuridis*, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 9, No. 1.

Y.A. Fadillah, D.A. Mustikasari, dan D. Rato. 2025. "Legal Certainty in the Application of Sanctions for Contempt of Court in Criminal Evidence in Indonesia." *Ranah Research Journal*, Vol. 8, No. 1.

Z.A. Pakpahan. 2025. "Justice and Legal Certainty as a Manifestation in the Context of Constitutional Law." *Yurisprudensi Journal*, Vol. 3, No. 2.

Z.S. Ashari. 2024. "Exceptio Dilatoria in the Indonesian Context: Implementation of Justice and Legal Certainty from Radbruch's Perspective." *Peradaban Journal of Legal Studies*, Vol. 3, No. 1.

