

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM
PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH DALAM KASUS SERTIFIKAT
GANDA**

(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh

Gelar Sarjana (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:

Linda Dwi Lestari

NIM: 30302200145

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2026

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM
PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH DALAM KASUS SERTIFIKAT
GANDA**

(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021)



Diajukan Oleh:

Linda Dwi Lestari

NIM: 30302200145

Telah Disetujui oleh :
Pada Tanggal, 12 Februari 2026
Dosen Pembimbing


Dr. Dahniarti Hasana, S.H., MKn
NIDN : 8954100020

HALAMAN PENGESAHAN
ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM
PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH DALAM KASUS SERTIFIKAT
GANDA

(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021)

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Linda Dwi Lestari

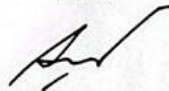
NIM: 30302200145

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji

Pada Tanggal, 24 Februari 2026

dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji
Ketua



Dr. Rakhmat Bowo Suharto, S.H., M.H

NIDN : 0627046601

Anggota 1



Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum

NIDN : 0605046702

Anggota 2

Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn

NIDN : 8954100020

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

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

NIDN : 0620046701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“ Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan pasti ada kemudahan”

(Q.S Al-Insyirah: 5-6)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kepada Ibu Ratni dan Bapak Suhartono selaku orang tua penulis, Penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya sebagai tanda bukti hormat atas doa yang tak pernah putus, kesabaran yang tak pernah habis, mendukung, dan limpahan kasih sayangnya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar.
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Linda Dwi Lestari

NIM : 30302200145

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis dengan Judul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH DALAM KASUS SERTIFIKAT GANDA (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021)”** merupakan hasil karya saya sendiri, dan hasil karya ini bebas dari suatu peniruan terhadap penulisan manapun, kecuali bagian-bagian tertentu yang saya cantumkan sumbernya sesuai dengan kaidah penulisan pedoman karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi saya ini terdapat ciri-ciri plagiat dan peniruan yang dianggap melanggar ketentuan akademik, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 24 Februari 2026

Vera Menyatakan
METERAL
TEMPEL
DCAAKX461815792
Linda Dwi Lestari
NIM : 30302200145

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Linda Dwi Lestari
NIM : 30302200145
Jurusan : Perdata
Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang diajukan dengan judul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH DALAM KASUS SERTIFIKAT GANDA (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021)”** menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan hak bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan 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 ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 24 Februari 2026


Linda Dwi Lestari
NIM : 30302200145

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala piji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH DALAM KASUS SERTIFIKAT GANDA (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021)”**. Sholawat serta salam tak lupa penulis sampaikan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya di yaumul akhir.

Penulisan skripsi ini ditunjukkan sebagai pemenuhan dalam persyaratan memperoleh gelar Sarjana (S-1) Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA). Penulis juga tidak lupa untuk mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang selalu mendukung, memberikan motivasi, serta doa dari berbagai pihak. Maka dari itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Dr. Bambang Tribawono, S.H., M.H. selaku Ketua Umum Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M. Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Prof. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus Dosen Wali Penulis.
6. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H. selaku Ketua Kaprodi (S-1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

7. Ida Musofiana, S.H.,M.H. selaku Sekertaris I Program Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Dini Amalia, S.H.,M.H. selaku Sekertaris II Program Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Dr. Dahniarti Hasana, S.H.,M.Kn. selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar memberikan arahan dan masukan hingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.
10. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang memberikan ilmu selama penulis menjadi mahasiswa, semoga ilmu yang diberikan bermanfaat dan menjadi amalan yang tidak putus.
11. Seluruh Staff Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah membantu dan memfasilitasi segala keperluan mahasiswa/i sehingga mahasiswa/i dapat menyelesaikan program kegiatan belajar mengajar dengan rasa nyaman.
12. Seluruh teman-teman seperjuangan khususnya Angkatan 2022 selama belajar di Fakultas Hukum sudah menemani dan berjuang bersama.
13. Masku, Ayub Mohammad Khoirul Fitriadi, S.T. selaku kakak kandung terimakasih telah memberi dukungan dan motivasi yang diberikan kepada penulis.
14. Terimakasih saya ucapkan kepada teman dekat penulis, saudari Dian, Ilma, Sukma, Fatimatul, Dinar, terimakasih sudah memberikan dukungan, menemani penulis selama menyusun skripsi ini, memotivasi penulis, meyakinkan penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dan selalu berdo'a untuk penulis dalam meraih gelar Sarjana Hukum.
15. Serta teman-teman seperjuangan Angkatan 2022 selama belajar di Fakultas Hukum yang sudah menemani dan berjuang bersama. Terimakasih kepada teman semasa kuliah yang selalu kebersamai penulis, saya ucapkan juga kepada saudari Silvanny, Hellen, Diah, Tiyas, Devi, Desy yang senantiasa menemani penulis selama menjalankan studi di Semarang, bertumbuh dan berkembang bersama semasa kuliah.

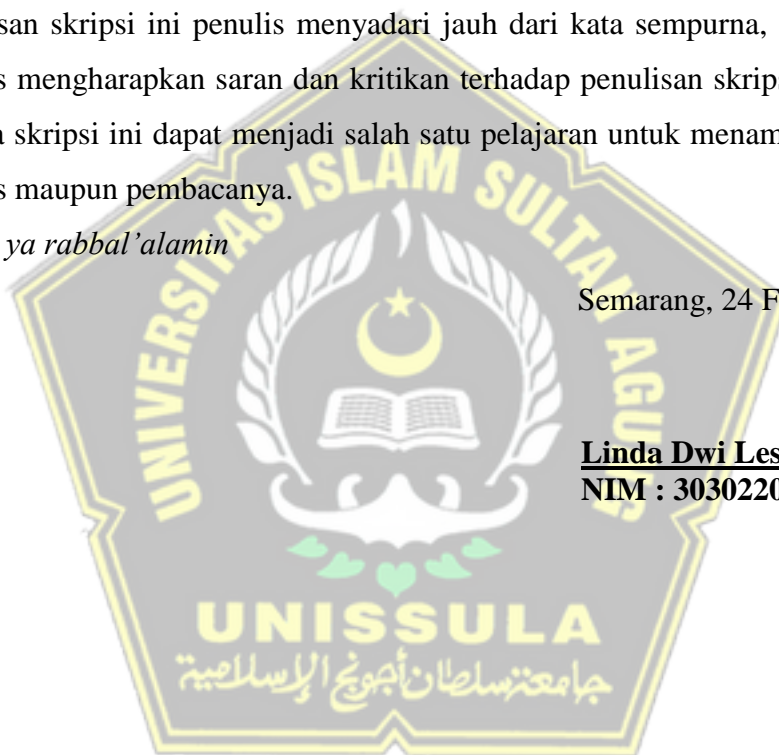
16. Terakhir, teruntuk penulis diriku sendiri terimakasih Kepada Linda Dwi Lestari yang telah berusaha dan berikhtiar untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dan telah bertanggung jawab atas apa yang sudah dimulai. Terimakasih telah memilih untuk tetap berjuang, belajar, dan tidak menyerah meskipun lelah dan ragu sering datang. Semoga banyak hal-hal baik dan indah yang ada didepan sana datang terhadap kita yang kita nantikan.

Demikian ucapan terimakasih ini penulis sampaikan, semoga Allah SWT membalas kebaikan semua pihak dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat. Penulisan skripsi ini penulis menyadari jauh dari kata sempurna, oleh sebab itu penulis mengharapkan saran dan kritikan terhadap penulisan skripsi ini. Semoga adanya skripsi ini dapat menjadi salah satu pelajaran untuk menambah ilmu bagi penulis maupun pembacanya.

Aamiin ya rabbal' alamin

Semarang, 24 Februari 2026

Linda Dwi Lestari
NIM : 30302200145



DAFTAR ISI

SKRIPSI	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Terminologi	11
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Penulisan.....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	20
A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	20
1. Pengertian dan Objek pendaftaran Tanah.....	20
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	24
3. Asas dan Langkah-Langkah Pendaftaran Tanah	26
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	31

1.	Pengertian Hak Atas Tanah dan Macam-Macam Hak Atas Tanah	31
2.	Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah	33
C.	Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Ganda dan Sengketa Tanah..	36
1.	Pengertian Sertifikat Ganda.....	36
2.	Pengertian Sengketa Tanah	38
D.	Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	39
1.	Pengertian Perlindungan Hukum.....	39
2.	Perlindungan Hukum Terhadap Terbitnya Sertifikat Ganda.....	41
E.	Konsep Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam .	42
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		48
A.	Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Sertifikat Dalam Sengketa Sertifikat Ganda dan Bagaimana Solusi Penyelesaiannya	48
1.	Kronologi Perkara	51
2.	Penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat dalam sengketa sertifikat ganda dalam Putusan MA Nomor 309 PK/Pdt/2021.....	58
3.	Solusi penyelesaian terhadap terjadinya tumpang tindih sertifikat dalam sengketa sertifikat ganda.....	62
B.	Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda Yang Telah Diputus Oleh Putusan MA No. 309 PK/Pdt/ 2021	70
BAB IV PENUTUP		79
DAFTAR PUSTAKA		82

ABSTRAK

Sengketa sertifikat ganda dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia merupakan permasalahan hukum kompleks yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa kepemilikan tanah. Adanya dua sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan (BPN) terhadap objek tanah yang sama menciptakan ketidakpastian hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan yang merugikan pemegang hak yang sah. Sertifikat berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Tujuan dalam penelitian ini: 1) Untuk mengetahui dan menganalisis apa yang menjadi penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat dalam sengketa sertifikat ganda dan bagaimana solusinya. 2) Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah dalam kasus sertifikat ganda yang telah diputus oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analisis, jenis data sumber data menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, metode pengumpulan data melalui studi pustaka, analisis data menggunakan deskriptif pendekatan kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan yaitu penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat karena adanya kelalian administrasi, lemahnya verifikasi data fisik dan data yuridis pada saat proses pendaftaran tanah, iktikad tidak baik pemohon. Penyelesaian mengenai adanya sengketa sertifikat ganda dapat diselesaikan dengan 2 (dua) cara yaitu melalui penyelesaian di luar pengadilan maupun melalui jalur pengadilan. Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam kasus sertifikat ganda pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021 Perlindungan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan. Pengadilan berfungsi sebagai institusi korektif terhadap kesalahan administratif, Mahkamah Agung memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak yang sah serta memulihkan hak-haknya yang sempat terganggu akibat penerbitan sertifikat ganda.

Kata Kunci: *Pemegang Hak Milik, Perlindungan Hukum, Sertifikat ganda.*

ABSTRACT

The issue of dual land certificates in Indonesia's land administration system is a complex legal problem that creates legal uncertainty and land ownership disputes. The existence of two land title certificates issued by the National Land Agency (BPN) for the same piece of land creates legal uncertainty and has the potential to cause ownership disputes that are detrimental to the legitimate rights holders. According to Government Regulation No. 24 of 1997, a certificate is proof of rights that serves as strong evidence of physical and legal data. The objectives of this study are: 1) To identify and analyze the causes of overlapping certificates in double certificate disputes and how to resolve them. 2) To identify and analyze the forms of legal protection for land rights holders in double certificate cases that have been decided by Supreme Court Decision No. 309 PK/Pdt/2021.

This study uses a normative legal research method, with descriptive analysis as the research specification. The type of data source used is secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The data collection method is through literature study, and data analysis uses a descriptive qualitative approach.

The results of the research and discussion indicate that the causes of overlapping certificates are administrative negligence, weak verification of physical and legal data during the land registration process, and bad faith on the part of the applicant. Disputes over duplicate certificates can be resolved in two ways: through out-of-court settlement or through the courts. Legal protection for land rights holders in cases of duplicate certificates is provided in Supreme Court Decision Number 309 PK/Pdt/2021 through the mechanism of dispute resolution in court. The court functions as a corrective institution for administrative errors. The Supreme Court provides legal certainty to legitimate rights holders and restores their rights that were disrupted due to the issuance of duplicate certificates.

Keywords: Property Owner, Legal Protection, Dual Certificates.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang tinggi. Maka dari itu tanah tidak dapat terpisahkan dalam kehidupan manusia, tanah juga mengandung dimensi yuridis yang diatur oleh negara secara ketat berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Seiring berjalannya waktu, dalam kehidupan masyarakat yang semakin berkembang. Kepemilikan penguasaan tanah menjadi aspek penting dalam kehidupan masyarakat, dimana manusia hidup dan melakukan aktivitas yang bergantung dengan keberadaan dan kepemilikan hak atas tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bersama dengan berbagai peraturan pelaksanaannya disusun dengan tujuan utama negara berkewajiban menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi setiap warga negara. Berdasarkan pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alenia keempat, negara Indonesia memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan kepada seluruh rakyatnya, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut berperan dalam menciptakan tatanan dunia yang berlandaskan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.¹ Dalam kaitannya dengan kebijakan

¹ Ade Irma Octarianti, Sekar Pramesti Negara, et al., 2023, Kekuatan Hukum Gugatan Ahli Waris Pemilik Sertifikat Ganda dan Akta Jual Beli Tanah, *Notarie*, Vol. 6, No. 3, hlm. 326.

pemerintah untuk menata kembali sistem penggunaan, penguasaan, dan kepemilikan tanah, kegiatan dalam pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah berperan penting dalam menciptakan kepastian hukum nasional sekaligus mendukung kebijakan penataan kembali struktur penguasaan dan pemanfaatan tanah Indonesia.²

Dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa hak-hak atas tanah sebagai mana dimaksud pada ayat (1) memberikan wewenang kepada pemegang hak atas tanah untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut. Kewenangan ini menyangkut pemanfaatan tubuh bumi, air, dan ruang di atasnya yang digunakan untuk kepentingan penggunaan tanah itu, dengan ketentuan bahwa pelaksanaannya harus sesuai dengan batasan dan ketentuan tetap tunduk pada ketentuan undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.³ Hak atas tanah memiliki istilah menurut bahasa Belanda menyebutkan dengan *landrechten*. Secara *terminology*, hak merupakan suatu kewenangan atau kekuasaan yang dimiliki seseorang untuk melakukan suatu tindakan tertentu karena telah diatur dan diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Dengan maksud hak merupakan kekuasaan yang sah terhadap sesuatu atau untuk menuntut sesuatu yang menjadi miliknya secara hukum. Istilah *recht* dalam bahasa Belanda juga mengandung makna wewenang tertentu yang diberikan kepada individu berdasarkan ketentuan umum atau syarat-syarat hukum yang berlaku.⁴

² Sabio Astroman Saragih, Rosnidar Sembiring, et al., 2025, Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sengketa Sertifikat Ganda (Studi Putusan MA Nomor 309 PK/Pdt/2021), *Jurnal Jukum Lex Generasi*, Vol.6. No. 9, hlm 3.

³ Ibid, hlm. 3

⁴ Ibid, hlm. 3-4.

Memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui sertifikat merupakan sebagai tanda bukti hak atas tanah. Hak milik atas tanah di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menetapkan bahwa sertifikat tanah merupakan sebagai bukti kuat kepemilikan. Hak milik atas tanah merupakan suatu jenis hak milik yang penting karna di Indonesia berdasarkan UUD Tahun 1945 merupakan negara kesatuan yang memberikan jaminan serta perlindungan atas hak-hak warga negara salah satunya adalah hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai serta menikmati hak milik.⁵

Selanjutnya peraturan mengenai sertifikat tanah mengalami perubahan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 1 angka 20 disebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang meliputi hak tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas rumah susun, serta hak tanggungan yang masing-masing telah tercatat dalam buku tanah. Maka sertifikat tanah memiliki fungsi sebagai alat bukti yang kuat dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, yang memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya.

Salah satu upaya pemerintah untuk mewujudkan kepastian hukum ialah melalui pendaftaran tanah sebagaimana ketentuan mengenai kepastian hukum hak atas tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk

⁵ Miftahul Khair Patahuddin, Harly Stanly Muaja, et al., 2023, "Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria," *Correspondencias & Análisi*, Vol.13, no. 15018, hal.1.

memberikan bukti otentik berupa sertifikat hak atas tanah yang menjadi alat bukti kuat mengenai data fisik serta data yuridis suatu bidang tanah. Sertifikat memiliki fungsi penting sebagai jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah.

Meskipun sudah ada surat-surat jual beli, belum bisa menjamin untuk membuktikan bahwa yang membeli itu merupakan benar-benar mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Berdasarkan asas *Recht Kandaster* yang diadopsi dari sistem pendaftaran tanah Indonesia, sistem pendaftaran tanah Indonesia yang digunakan adalah stelsel negatif yang mana mengandung unsur positif (negatif bertendensi positif), bukan sistem positif murni artinya negara tidak sepenuhnya menjamin kebenaran materiil atas data yang tercantum dalam sertifikat tanah. Sertifikat merupakan berfungsi sebagai alat bukti yang kuat namun tidak bersifat mutlak. Maka keberadaan sertifikat masih bisa dibatalkan apabila di kemudian hari ditemukan adanya cacat hukum dalam proses penerbitannya atau terdapat alat bukti lain yang menunjukkan hak kepemilikan yang lebih sah secara hukum.

Tetapi dalam praktiknya, sistem pendaftaran tanah di Indonesia belum sepenuhnya terlaksana secara optimal. Salah satu permasalahan yang sering kali terjadi timbul konflik mengenai terbitnya sertifikat ganda atas satu bidang tanah yang sama terdapat adanya dua atau lebih sertifikat yang dikeluarkan pada tanah yang sama akibat kelalaian administrasi, pemalsuan data, tumpang tindih pendaftaran tanah, ataupun terjadinya sengketa pertanahan.⁶ Sertifikat ganda

⁶ Sudaryat, Y. 2018. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah dalam Kasus Sertifikat Ganda". *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 5, No. 2, hal. 150.

merupakan kondisi dimana terdapat dua atau lebih sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan data fisik atau yuridis yang berbeda. Dalam hal ini dapat menimbulkan konflik hukum yang dapat merugikan pemegang hak milik sah, serta pada pihak yang tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai. Perselisihan pada persoalan tanah sering terjadi di dalam lingkungan masyarakat mengenai sertifikat ganda. Sertifikat ganda merupakan sertifikat yang berisi mengenai satu bidang tanah yang sama dengan sertifikat lainnya.⁷

Permasalahan sertifikat ganda menimbulkan ketidakpastian yang dapat merugikan pihak pemegang sertifikat hak milik yang beriktikad baik. Kondisi seperti ini yang dapat menimbulkan konflik hukum antara pemegang sertifikat, tetapi juga berdampak pada kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pemerintahan. Terjadinya konflik mengenai sertifikat ganda disebabkan karena kurangnya pengetahuan mengenai hak atas tanah serta isi sertifikat. Permasalahan seperti ini baru terdeteksi ketika pemegang sertifikat hendak melakukan suatu tindakan hukum, seperti jual beli, pengalihan hak, atau pembebasan hak atas tanah tersebut.⁸ Keberadaan sertifikat ganda menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak dan menimbulkan sengketa kepemilikan di antara pihak yang masing-masing memiliki hak yang sah atas tanah yang sama. Keadaan tersebut dapat merugikan pihak yang secara sah memiliki hak atas tanah, sehingga menimbulkan dampak yang bertentangan dengan tujuan utama pelaksanaan

⁷ Anugerah Yudha Saputra, Kadi Sukarna. et al., 2024, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda", *Journal Juridisch, Megister Hukum Universitas Semarang*, Vol. 2, No 3, hal. 263.

⁸ *Ibd*, hlm. 263

pendaftara tanah di Indonesia, yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

Kasus sertifikat ganda menunjukkan bahwa adanya kelemahan dalam administrasi pertanahan serta kurangnya kehati-hatian dari aparaturnegara dalam melakukan verifikasi data tanah. Sedangkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga negara yang berwenang di bidang pertanahan serta memiliki tanggung jawab untuk memastikan keabsahan penerbitan sertifikat dan menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Kelalaian yang terjadi pada administrasi dalam proses penertiban sertifikat dapat mengakibatkan pelanggaran terhadap asas kepastian hukum dan asas perlindungan hukum, yang merupakan asas fundamental dalam sistem hukum nasional.

Adanya masalah mengenai sertifikat ganda terdapat salah satu kasus mengenai sertifikat ganda pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021 yang merupakan contoh kasus sengketa mengenai sertifikat ganda yang di selesaikan melalui mekanisme Peninjauan Kembali (PK). Perkara ini terjadi berawal dari sengketa kepemilikan hak atas tanah yang sama, dimana terdapat satu objek tanah diterbitkan lebih dari satu Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh Kantor Pertanahan. Para pihak masing-masing mengakui sebagai pemegang hak yang sah berdasarkan sertifikat yang dimilikinya sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut. Perkara ini berlanjut hingga tahap Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung.

Pada perkara ini melibatkan Harry Jansjah Limantara sebagai penggugat Selanjutnya Biantaro Sudargo sebagai (Tergugat I) dan PT Surya Indah (Tergugat

II) juga mengaku sebagai pemilik hak atas tanah yang sama, serta melibatkan kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banjarbaru sebagai (Tergugat III), karena instansi tersebut memiliki wewenang dalam menerbitkan sertifikat yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini. Penggugat memperoleh tanah yang disengketakan melalui proses jual beli dengan pihak Mansyah dengan bukti Akta Jual Beli. Setelah penggugat membeli tanah tersebut tidak langsung dimanfaatkan dan dibiarkan dalam keadaan kosong dalam jangka waktu yang cukup lama. Meskipun tidak digunakan tanah tersebut tidak pernah ditelantarkan karena penggugat tetap melakukan pengawasan terhadap tanah yang dimilikinya dengan menugaskan beberapa orang untuk menjaga tanah tersebut sejak 1988 hingga 2003.

Kemudian tanpa disadari Herry Jansjah Limantara (Penggugat), Biantaro Sudargo (Tergugat I) secara diam-diam melakukan tindakan mengambil alih objek tanah milik Herry Jansjah Limantara (Penggugat) dengan mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas sebidang tanah yang dimiliki Penggugat dengan memberikan keterangan palsu pada Kantor Badan Pertanahan Banjarmasin (BPN). Biantaro Sudargo (Tergugat I) berhasil mendapatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3241 yang merupakan penggabungan sertifikat dari Sertifikat Hak Milik nomor M.3185 dengan luas tanah 9.077 m² dan M.3237 dengan luas tanah 1.000 m² jadi luas tanah keseluruhan terdiri dari 10.077 m², dalam tanah tersebut terdapat tanah milik Penggugat dengan luas 4.593 m².

Pada saat penggugat menyadari adanya upaya pengambilalihan tanah yang dilakukan Tergugat I kemudian Penggugat memberikan somasi namun tidak

mendapatkan tanggapan yang baik akhirnya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Biantaro Sudargo pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, namun hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya karna penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan atas tanah sengketa. Kemudian penggugat dalam tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT BJM, Majelis Hakim menerima permohonan banding dari pambanding semula penggugat dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Bjb dan menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah sengketa dan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*). Selanjutnya perkara ini berlanjut ke Kasasi hingga upaya hukum akhir Peninjauan Kembali (PK) namun Majelis Hakim menolak permohonan Kasasi maupun Peninjauan Kembali (PK) dengan menguatkan putusan tingkat Banding.

Dalam pertimbangan hukumnya, Mahkamah Agung menegaskan bahwa penerbitan sertifikat hak tanah harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan didasarkan pada data fisik serta data yuridis yang benar. Mahkamah Agung menegaskan bahwa sertifikat hak milik yang jika terdapat adanya sertifikat ganda dan kedua sertifikat sama-sama otentik maka sertifikat yang diterbitkan lebih dulu memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat, apabila terbukti adanya cacat administratif dalam proses penerbitannya. Mahkamah Agung menegaskan mengenai perlindungan hukum bagi pemegang hak milik yang diperoleh secara sah (*bone fide*) dengan membatalkan sertifikat yang cacat hukum. Putusan ini pada akhirnya memberikan perlindungan hukum

kepada pemegang hak milik yang beriktikad baik serta menegaskan pentingnya penerapan asas kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah.

Mengambil hak orang lain yang bukan miliknya merupakan tindakan yang di larang berdasarkan permasalahan yang ada pada penelitian ini yang mana merupakan tindakan penyrobotan tanah milik orang lain. Berdasarkan Al-Qur'an dalam surat Al-Baqarah Ayat 188.⁹

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْءُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ؕ

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

Dalam surat tersebut menjelaskan, bahwa agama Islam sangat melarang secara tegas agar manusia tidak memakan atau mengambil harta orang lain dengan cara yang batil, serta tidak menggunakan proses hukum secara curang untuk memperoleh hak yang bukan miliknya. Putusan Mahkamah Agung Nomor 309/PK/Pdt/2021 menjadi menarik untuk dikaji karena mencerminkan bagaimana asas kepastian hukum diterapkan oleh hakim dalam menyelesaikan sengketa sertifikat ganda.

Maka berdasarkan uraian latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengambil judul skripsi **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH**

⁹ Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Kementerian Agama Republik Indonesia, Jakarta.

DALAM KASUS SERTIFIKAT GANDA (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021)”.

B. Rumusan Masalah

1. Apa yang menjadi penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat dalam sengketa sertifikat ganda dan bagaimana solusinya?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah dalam kasus sertifikat ganda yang telah diputus oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian pada rumusan masalah diatas dapat disimpulkan bahwa tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apa yang menjadi penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat dalam sengketa sertifikat ganda dan bagaimana solusinya.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah dalam kasus sertifikat ganda yang telah diputus oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021.

D. Kegunaan Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan terdapat manfaat serta kontribusi baik secara teoritis dan praktis antara lain :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini bertujuan untuk memperluas kajian keilmuan di bidang hukum agraria dan hukum perdata, terkait penerapan asas kepastian

hukum dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda melalui putusan pengadilan.

- b. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi bagi peneliti lain mengkaji mengenai peran Mahkamah Agung dalam memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan mampu meningkatkan serta mengembangkan pemahaman kemampuan penulis di bidang hukum mengenai perlindungan hukum khususnya di bidang perdata.
- b. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk ilmu pengetahuan pembaca atau masyarakat serta dapat membantu memecahkan masalah yang mungkin sedang dihadapi oleh masyarakat terutama mengenai permasalahan dalam sengketa adanya sertifikat ganda.

E. Terminologi

Dalam memahami judul penelitian ini serta langkah menghindari salah pengertian ataupun salah penafsiran terhadap istilah-istilah judul penelitian ini, maka penulis merasa perlu menjelaskan beberapa istilah kata yang termuat di dalam judul penelitian ini, berikut adalah judul penelitian yang dimaksud yaitu **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH DALAM KASUS SERTIFIKAT GANDA (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021)”**, maka

di bawah ini adalah menjelaskan terminologi dan istilah yang terdapat dalam judul penelitian tersebut:

1. Analisis Yuridis

Analisis yuridis adalah suatu kegiatan ilmiah untuk mengkaji, menelaah, dan menafsirkan peraturan perundang-undangan serta penerapannya terhadap kasus yang sedang diteliti. Analisis yuridis dilakukan dengan menggunakan pendekatan hukum normatif, yaitu menelusuri ketentuan hukum positif yang berlaku serta menghubungkan dengan peristiwa hukum tertentu. Dalam penelitian ini, analisis yuridis memiliki fungsi untuk memahami dasar pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam memberikan putusan terhadap kasus sertifikat ganda serta penerapan asas perlindungan hukum dan kepastian hukum.¹⁰

2. Perlindungan hukum

Menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan hukum adalah segala bentuk upaya untuk melindungi hak asasi manusia dari pelanggaran pihak lain. Perlindungan bertujuan untuk memberikan rasa aman, kepastian, keadilan, serta ketertiban kepada subjek hukum, baik secara *preverentif* (pencegahan sengketa) maupun *refrensif* (penyelesaian sengketa). Maka dari itu negara memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan kepada warganya terhadap keselamatan, keadilan dan keamanan.

Menurut Philip M. Hadjo, perlindungan hukum merupakan bentuk pengayoman terhadap hak-hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain

¹⁰ Soekanto, S. dan Mamudji, S. 2015. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, hal. 13.

atau terhadap tindakan pemerintah agar masyarakat memperoleh keadilan dan kepastian hukum.¹¹ Dalam hal ini, perlindungan hukum berhubungan dengan peran lembaga peradilan dalam melindungi hak pemegang sertifikat tanah yang sah.

3. Pemegang Hak Milik atas Tanah

Apa yang dimaksud dengan pemegang Hak Milik atas Tanah adalah orang perseorangan atau badan hukum yang memiliki hak tertinggi atas sebidang tanah sebagai mana yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak milik bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, serta memberikan kewenangan penuh bagi pemegangnya untuk menggunakan tanah tersebut selama tidak bertentangan dengan hukum.¹² Dalam penelitian ini pemegang hak milik yang dimaksud ialah pihak yang secara sah memiliki sertifikat hak milik pertama dan dirugikan akibat adanya sertifikat ganda yang diterbitkan oleh BPN.

4. Sertifikat Ganda

Sertifikat ganda adalah keadaan dimana terhadap satu bidang tanah terbit dua atau lebih sertifikat hak milik atas tanah dengan data fisik atau data yuridis yang berbeda.¹³ Terjadinya sertifikat ganda disebabkan oleh kesalahan administrasi atau kelalaian pejabat pertanahan dalam proses pendaftaran

¹¹Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 2.

¹² Republik Indonesia. 1960. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 20 ayat (1).

¹³ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 392.

tanah. Keadaan ini mengakibatkan ketidak pastian hukum bagi masyarakat dan berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁴ Maka dari itu apabila terjadi masalah adanya sertifikat ganda maka negara melalui BPN dan lembaga peradilan wajib memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang sah.

5. Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021

Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021 merupakan putusan Peninjauan Kembali (PK) perkara perdata antara Biantaro Sudargo, Herry Jansjah Limantara dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banjarbaru terkait terbitnya dua sertifikat hak milik atas tanah yang sama. Dalam putusan ini Mahkamah Agung menyatakan bahwa sertifikat pertama yang diterbitkan secara sah memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi, sedangkan sertifikat kedua dinyatakan tidak sah karena terdapat cacat administratif.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian menurut Sugiyono, metode penelitian merupakan cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid, data tersebut bertujuan untuk menemukan, mengembangkan sekaligus membuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada akhirnya dapat dimanfaatkan dalam memahami,

¹⁴ Republik Indonesia. 1997. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 32 ayat (1).

menyelesaikan, dan mengantisipasi suatu permasalahan.¹⁵ Penelitian hukum merupakan proses ilmiah yang menggunakan metode dan sistematika tertentu untuk mempelajari gejala hukum. Melalui analisis dan pemeriksaan terhadap fakta hukum, penelitian ini berupaya mengidentifikasi serta merumuskan permasalahan yang muncul dalam praktik hukum.¹⁶ Untuk memperoleh data yang relevan penulis menggunakan metode penelitian yang diterapkan sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Pada penelitian ini, metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan ini menitik beratkan pada kajian terhadap norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, putusan Mahkamah Agung dan bahan-bahan perpustakaan. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁷

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran atau deskripsi berdasarkan data serta menguraikan dan

¹⁵ Jonaedi Afendi dan Prasetyo Rijali, 2022, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media, Jakarta, hal. 3

¹⁶ *Ibid*, hlm. 4

¹⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Prest, Jakarta, hlm. 13.

menganalisis secara sistematis mengenai permasalahan yang terjadi pada objek penelitian berdasarkan fakta-fakta yang ada. Dimaksudkan untuk menggambarkan mengenai kenyataan pada keadaan objek atau masalahnya, untuk dilakukannya penganalisaan untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang sifanya umum.¹⁸

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini jenis dan sumber data yang diperoleh menggunakan jenis data sekunder. Data sekunder merupakan data yang digunakan oleh peneliti untuk mendukung data primer. Data sekunder meliputi bahan-bahan perpustakaan yang digunakan sebagai landasan teori dalam menganalisis data dan permasalahan. Bahan-bahan tersebut mencakup buku-buku literatur, teori-teori, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁹ Data sekunder dibagi menjadi 3 (tiga) jenis yaitu:

1) Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer terdapat pada bentuk aturan perundang-undangan. Peraturan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan terkait yang digunakan. Dimana bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang terkait tentang materi hukum yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat sebab dikeluarkan oleh pemerintah.²⁰ Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

¹⁸ Ashofa Burhan, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm.19.

¹⁹ Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, R&D*, Alfabeta, Bandung, hlm. 225.

²⁰ Burhan Ashofa, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 103.

- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021.

2) Bahan hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dalam penelitian ini mencakup berbagai literatur, artikel ilmiah, jurnal hukum, dan sumber bacaan lain yang relevan serta mendukung analisis terhadap permasalahan yang diteliti.²¹

3) Bahan hukum Tersier

Bahan hukum tersier berfungsi sebagai pelengkap yang memberikan arahan maupun penjelasan tambahan atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus bahasa, kamus hukum, dan ensiklopedia.²² Contoh bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini antara lain Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), sumber daring, serta sarana pendukung lainnya.

4. Metode pengumpulan data

Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang dilakukan adalah melalui studi pustaka. Studi pustaka ialah proses mengkaji informasi yang

²¹ Sri Sumawani, 2012, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT UNDIP Press, Semarang, hlm. 39.

²²Zainuddin Ali, 2010, *Metode Pendekatan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 225.

tertulis mengenai hukum yang diperoleh melalui berbagai sumber yang relevan yang dapat digunakan untuk penelitian hukum normatif. Metode pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan (*Libarary Research*) yaitu dengan membaca, mengkaji kepustakaan, dan menganalisis berbagai sumber hukum yang terkait dengan topik penelitian, seperti peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, artikel, serta dokumen tertulis lainnya yang relevan dengan penelitian ini.²³

5. Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah deskriptif pendekatan kualitatif yaitu data yang diperoleh untuk penulisan menggambarkan keadaan yang sebenarnya tentang objek yang diteliti, dan diuraikan dalam bentuk kesimpulan yang akan memberikan solusi utama masalah.²⁴

G. Sistematika Penulisan

Sistematika pada penulisan skripsi ini disusun dengan menggunakan sistematika yang sesuai dengan ketentuan yang ada pada pedoman yang telah ditetapkan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA). Penulisan ini disusun terbagi menjadi 4 (empat) bab bagian yang masing-masing bab terdiri dari:

BAB I : PENDAHULUAN

²³ Ibd, hlm. 6.

²⁴ Ananda Salsabila Prastyono, 2023, "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Perjanjian Pinjaman Online (Studi Putusan MA No. 86/Pdt/2019/Pn.Jkt Pst)", Skripsi Fakultas Hukum Unissula, Semarang, Hlm. 12.

Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi tentang pembahasan yang berdasarkan pada Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum tentang Sertifikat Ganda dan Sengketa Tanah, Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum, Konsep Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi masalah meliputi penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat dalam sengketa sertifikat ganda dan solusinya, dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah dalam kasus sertifikat ganda yang telah diputus oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian dan Objek pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah merupakan pengertian yang berasal dari istilah kadaster dalam bahasa Prancis adalah *Cadastr*, dalam bahasa Italia adalah *Catastro*, dalam bahasa Jerman adalah *kataster*, sedangkan dalam bahasa latin adalah *Capitastrum* memiliki arti yaitu suatu daftar umum yang mana nilai dan sifat-sifat benda tetap diuraikan. Pada masa Romawi kuno, pembuatan daftar tersebut (*capitastrum*) ialah untuk digunakan sebagai kepentingan pengumpulan pajak.²⁵

Pengertian lain mengenai pendaftaran tanah menurut A.P. Parlindungan (1999), menurut beliau istilah pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastr* (dalam bahasa Belanda dikenal sebagai Kadaster) yaitu suatu istilah teknis yang merujuk pada suatu pencatatan atau rekaman yang memuat informasi mengenai luas, nilai, serta kepemilikan atau hak lain atas sebidang tanah. Istilah ini berasal dari bahasa Latin "*Capistratum*" yang berarti suatu daftar (*Register*) atau satuan pencatatan yang digunakan dalam pemungutan pajak pada masa Romawi (*Capotation Terrens*). Dalam pengertian yang lebih spesifik, *Cadastr* merupakan pencatatan resmi terhadap bidang-bidang tanah beserta subjek pemegang haknya terutama

²⁵ Waskito dan Hadi Arnowo, 2019. *Penyelenggara Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Kencana, Jakarta, hal. 2.

untuk kepentingan administrasi perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* berfungsi sebagai sarana yang tepat untuk memberikan penjelasan dan identifikasi atas tanah, sekaligus menjadi sistem pencatatan hak atas tanah yang dilakukan secara berkesinambungan.²⁶

Mengenai definisi pendaftaran tanah yang tercantum dalam Pasal (1) Peraturan Pemerintah (PP) No 24 Tahun 1997 Tentang Penftaran Tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah secara terus-menerus dan berkesinambungan yang meliputi terdiri dari, pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Kegiatan tersebut juga mencakup pemberian bukti hak atas tanah bagi bidang tanah yang telah memiliki hak, hak milik atas suatu rumah susun, serta hak-hak lain yang membebaninya.²⁷ Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang memiliki tujuan untuk menyederhanakan prosedur dan peningkatan pelayanan kepada masyarakat dalam bidang pendaftaran tanah.

Sebagaimana pada UUPA Pasal 19 Ayat (1) menegaskan bahwa kewajiban yang harus dilakukan oleh pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk mencatat setiap hak atas tanah,

²⁶ Dr.Urip Santoso, 2019, "*Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*", KENCANA, Jakarta, hlm. 12.

²⁷ Bambang Eko Muljono, 2016, "Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak", *Jurnal independent*, Vol. 4, No. 1, hlm. 24.

identitas pemilik, serta data fisik dan data yuridis yang terkait. Hal ini dilakukan untuk memberikan kepastian hukum, memudahkan pengelolaan administrasi pertanahan serta melindungi hak-hak pemegang hak atas tanah sebagaimana yang diatur pada PP No. 24 Tahun 1997.

Mengenai pengertian pendaftaran tanah pelaksanaannya yang diatur pada Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria meliputi:

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

Definisi tentang pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 Tahun 1961 yang terdiri dari : pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.²⁸ Pada pendaftaran tanah memberikan hasil berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur mengenai jenis hak atas tanah untuk didaftarkan dibatasi pada hak-hak tertentu yaitu Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 32, Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 38, dan Hak Pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 41, sedangkan

²⁸Urip Santoso., *Op Cit*, hlm 13.

mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan tidak termasuk hak atas tanah yang wajib didaftarkan.

Jadi pendaftaran tanah adalah suatu bidang tanah yang sudah dinyatakan terdaftar apabila tanah yang diakui oleh pemilik sudah tercatat dalam buku tanah. Didalam buku tanah tersebut berisikan mengenai data yuridis dan data fisik. Berkembangnya teknologi digital, gambar bidang tanah *terplotting* di atas peta besar.²⁹

Objek Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 mengenai objek pendaftaran tanah sangat luas tidak hanya berupa hak atas tanah namun terdapat hak-hak lainnya, dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 objek pendaftaran tanah terdiri dari:

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- 2) Tanah hak pengelolaan;
- 3) Tanah wakaf;
- 4) Hak milik atas suatu rumah susun;
- 5) Hak tanggungan;
- 6) Tanah Negara.

Objek pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997, tanah yang diterbitkannya sertifikat sebagai tanda bukti dan dibukukan dalam buku tanah kecuali tanah negara. Objek pendaftaran tanah

²⁹ Waskito, dan Hadi Arnowo, *Op Cit*, hlm 4.

apabila dikaitkan dengan pendaftaran tanah dilakukan dengan menggunakan sistem pendaftaran tanah (*registration of titles*) bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*). Sistem pendaftaran hak terlihat karena adanya Buku Tanah merupakan sebagai dokumen yang didalamnya memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang didaftarkan. Sedangkan, pendaftaran akta yang didaftarkan bukan haknya tetapi aktanya yang didaftarkan berupa dokumen-dokumen sebagai bukti diciptakannya hak untuk dilakukannya perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak tersebut.³⁰

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum.³¹ Tujuan pendaftaran tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang ditetapkan pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Melalui pendaftaran tanah data fisik dan data yuridis bidang tanah dicatat secara resmi sehingga dapat dijadikan bukti kuat bagi pemegang hak. Tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.

³⁰ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 31-32.

³¹ *Ibid*, hlm 2.

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian.³²

Tujuan pendaftaran tanah dalam pernyataan pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah yang ada pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 , meliputi:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar sehingga yang bersangkutan dapat secara mudah membuktikan kedudukannya sebagai pemegang hak.
- b. Memberikan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar mudah memperoleh data yang diperlukan untuk melakukan perbuatan hukum terkait bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya ketertiban administrasi di bidang pertanahan.³³

Maka tujuan pendaftaran tanah merupakan diselenggarakan untuk memberikan kepastian hukum berupa pemberian tanda bukti hak yang berupa sertifikat kepada pemegang hak. Jaminan kepastian hukum atas sertifikat mengenai subjek dan objek hak dan status tanah. dalam hal ini yang dimaksudkan pemegang hak atau subjek hak ialah subjek hukum yang sudah memenuhi syarat untuk memperoleh hak, subjek hukum dapat berupa perorangan, swasta atau instansi pemerintah termasuk juga orang asing maupun padan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tujuan pendaftaran tanah pada bidang pertanahan tidak hanya berperan dalam

³² UUPA Pasal 19 Ayat (2).

³³ Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

menjamin kepastian hukum, tetapi juga untuk mencegah terjadinya sengketa dengan menghasilkan surat tanda bukti kepemilikan yang kuat bagi pemegang hak atas tanah.

3. Asas dan Langkah-Langkah Pendaftaran Tanah

Dilaksanakannya pendaftaran tanah di Indonesia didasarkan pada beberapa asas, Pasal 2 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan beberapa asas meliputi:³⁴

- a. Asas Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh para pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memberikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dengan rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- d. Asas Mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam perlaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data

³⁴ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 17.

yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

- e. Asas Terbuka, dimaksudkan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan secara terbuka, sehingga data dan informasi mengenai status dan riwayat hak atas tanah yang benar dapat diperoleh masyarakat.

Langkah-langkah pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.³⁵ Langkah-langkah pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Pasal 13 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.³⁶ Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang bertujuan

³⁵ *Ibid*, hlm 32.

³⁶ Gianni Putrisasmita, 2023, Kedudukan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Rangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Pertanahan Di Indonesia : The Position Of A Complete Systematic Land Registration Program With In The Framework Of Agrarian Reform To Realize Land Law Certainty In Indonesia, *LITRA : Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria*, Vol. 3, No. 1, hlm 21.

memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap diatur dalam Peraturan Menteri dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 6 Tahun 2018.

Bedasarkan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Kementerian Agrari dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melaksanakan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya melalui mekanisme pendaftaran sistematis yang dikenal sebagai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Salah satu komitmen utama pemerintah dalam kebijakan ini adalah penataan permasalahan agraria melalui percepatan sertifikat tanah, yang mana mengingat proses sertifikat sebelumnya dianggap oleh masyarakat sebagai prosedur yang rumit, memakan waktu lama, dan biaya tinggi. Oleh karena itu, pemerintah mendorong percepatan sertifikat tanah secara nasional melalui pelaksanaan prosedur PTSL.³⁷

Ketentuan mengenai Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis meliputi sebagai berikut:

- 1) Pemerintah Daerah Tingkat I bekerjasama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menetapkan desa-desa yang akan menjadi objek pendaftaran tanah.

³⁷ *Ibid*, hlm 21.

- 2) Panitia Ajudikasi menyelenggarakan kegiatan penyuluhan kepada masyarakat guna meningkatkan pemahaman mengenai pentingnya pendaftaran tanah.
 - 3) Pelaksanaan pengumpulan data pertanahan yang terdiri atas data fisik dan data yuridis. Data fisik meliputi letak bidang tanah, batasan-batasannya, luas tanah, serta keberadaan bangunan diatas bidang tanah tersebut. Sementara data yuridis mencakup status hak atas tanah, identitas pemegang hak, serta adanya beban atas tanah.
 - 4) Pelaksanaan pengukuran tanah yang menghasilkan peta pendaftaran tanah. Peta pendaftaran tanah tersebut diumumkan dalam jangka waktu satu bulan di kantor pertanahan dengan tujuan memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyampaikan keberatan atas hasil pengukuran.
 - 5) Apabila tidak terdapat keberatan dari pihak manapun maka tanah tersebut disahkan sesuai dengan ketentuan Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dan selanjutnya diproses di kantor pertanahan.
- b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertamakali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau masal. Suatu desa atau kelurahan

apabila belum ditetapkan sebagai wilayah yang melakukan pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanah akan dilakukan secara sporadik. Pelaksanaan pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas kemauan pihak yang berkepentingan dan pendaftaran sporadik dapat dilakukan secara perseorangan maupun secara massal.

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 meliputi:

- 1) Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas kemauan pihak yang berkepentingan, yang dimaksud pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atas kuasanya.
- 2) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran dalam rangka penyusunan peta dasar pendaftaran, BPN melaksanakan kegiatan pemasangan, pengukuran, pemetaan, serta pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional yang tersebar di setiap wilayah Kabupaten atau Kota.
- 3) Penetapan batas bidang tanah untuk memperoleh data fisik yang diperlukan dalam pendaftaran tanah, setiap bidang tanah yang akan didaftarkan terlebih dahulu ditetapkan letak dan batas-batasannya. Kemudian, sesuai dengan kebutuhan dipasang tanda batas pada setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- 4) Pengukuran dan pemetaan bidang tanah serta pembuatan Peta Pendaftaran bidang-bidang tanah batasannya telah ditetapkan

- kemudian dilakukan pengukuran dan hasilnya dipetakan kedalam peta dasar pendaftaran sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah.
- 5) Pembuatan daftar tanah setiap bidang tanah yang telah dipetakan atau yang telah diberikan nomor pendaftaran pada peta pendaftaran dicatat dan dibukukan dalam daftar tanah sebagai data administrasi pertanahan.
 - 6) Pembuatan surat ukur terhadap bidang tanah yang telah diukur dan dicantumkan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur yang digunakan sebagai dasar dalam proses pendaftaran hak atas tanah.
 - 7) Pembuatan Hak Baru merupakan tahapan terakhir dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah pembuktian hak baru sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah dan Macam-Macam Hak Atas Tanah

Hak atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.³⁸ Hak atas tanah merupakan suatu hak penguasaan atas tanah yang berisikan berupa serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang

³⁸ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 49.

dikehendaki.³⁹ Hak atas tanah merupakan suatu hubungan hukum yang disebut sebagai hak atas permukaan bumi yang memberikan pemegang hak milik atas tanah wewenang untuk memberikan tanah tersebut, bersama dengan bumi, air dan ruang udara di atasnya untuk tujuan yang langsung terkait dengan penggunaan batas-batas yang ditetapkan oleh UUPA dan peraturan hukum yang lebih tinggi lainnya. Hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemegang hak tersebut tidak hanya memberikan wewenang namun juga menegakkan pemegang hak untuk bertanggung jawab atas tanah tersebut.

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA menyatakan bahwa ketentuan atas dasar Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara disebut dengan Hak Menguasai Negara.⁴⁰

Berdasarkan dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama

³⁹Universitas Medan Area, "Pengertian Hak-Hak Atas Tanah Dalam UUPA", https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/678/5/121803010_file%205.pdf, diakses pada 21 Januari 2026, pkl, 02.00.

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 47

dengan orang-orang lain serta badan hukum. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa macam-macam hak-hak atas tanah berdasarkan isi dari Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) terdiri dari:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha.
- c. Hak pakai.
- d. Hak sewa.
- e. Hak membuka tanah.
- f. Hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang bersifatnya sementara sebagaimana dimaksud dalam pasal 53.

Macam-macam Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu:

- a. Hak Gadai.
- b. Hak Usaha Bagi Hasil.
- c. Hak Menumpang.
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

2. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

Di Indonesia sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun

1997.⁴¹ Sertifikat Hak Atas Tanah adalah bukti kepemilikan atas tanah atau bangunan yang diakui oleh hukum di Indonesia. Sertifikat memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah bagi pemilik yang namanya tercantum didalam sertifikat karna penerbitan sertifikat dapat mencegah munculnya sengketa tanah. Dengan adanya sertifikat tanah pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁴²

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terbuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tahunan hak yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas sebidang tanah tertentu. Data fisik dimaksud mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan dengan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta dan uraian. Dalam surat ukur di cantumkan keadaan, letak, luas dan batas tanah yang bersangkutan.⁴³

⁴¹ Andrian Sutedi, 2011, "*Sertifikat Hak Atas Tanah*", Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1-2.

⁴² *Ibid*, hlm. 2.

⁴³ Andrian Sutedi, *Op Cit.*, hlm. 29.

Dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah mengenai pengertian buku tanah dan sertifikat tanah. Bahwa sertifikat tanah diterbitkan untuk kepentingan pemilik yang didalamnya berisi tentang data fisik dan yuridis yang terdaftar, sedangkan buku tanah adalah dokumen yang berbentuk daftar yang terdiri dari data fisik dan data yuridis objek pendaftaran yang sudah ada haknya, karena buku tanah hanya berisi informasi jadi tidak dapat digunakan untuk jual beli tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang untuk bertanggung jawab mengeluarkan sertifikat tanah, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Seseorang yang membeli tanah atau rumah, mereka harus melakukan pendaftaran tanah atau balik nama sertifikat tanah guna mendapatkan kepastian hukum kerna sertifikat tanah merupakan bukti yang didalamnya berisi informasi fisik dan yuridis tanah tersebut.⁴⁴ Maka definisi dari sertifikat hak atas tanah yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat sebagai bukti kepemilikan atas tanah dan menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Serta memberikan informasi bagi pihak yang berkepentingan.

⁴⁴ Eidelweiss Klabatina, 2024, “ Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Pada Penguasaan Tanah Bersertifikat Ganda”, *Skripsi Fakultas Hukum Unissula*, Semarang, hlm. 31-32.

C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Ganda dan Sengketa Tanah

1. Pengertian Sertifikat Ganda

Sertifikat ganda adalah sebidang tanah yang mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadinya tumpang tindih seluruhnya atau sebagian.⁴⁵ Jadi satu bidang tanah yang terdapat dua (2) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal ini disebut dengan “sertifikat tumpang tindih (*overlapping*)”, baik tumpang tindih pada seluruh bidang maupun tumpang tindih dari sebagian tanah tersebut.

Sertifikat ganda dapat terjadi apabila sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap kantor pertanahan dibuat, dan atau gambar situasi/surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadi sertifikat ganda akan kecil sekali. Namun bila terjadi sertifikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Hal ini bisa berlangsung sangat lama, apabila jika terjadi gugatan sertifikat ke pengadilan, untuk meminta pembatalan bagi pihak yang dirugikan.⁴⁶

Munculnya adanya sertifikat ganda menurut BPN bahwa sertifikat ganda muncul umumnya terjadi pada tanah yang masih kosong atau belum dibangun. bahwa lahirnya sertifikat ganda tidak lepas dari tindakan pejabat kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat itu sendiri. Karna sertifikat

⁴⁵ Andrian Sutedi, S.H., M.H., *Op Cit.*, hlm. 10.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 10

ganda sangat merugikan serta tidak adanya ketidak pastian hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah. Sertifikat ganda atas tanah merupakan sertifikat yang diterbitkan oleh BPN sebagai hasil dari kekeliruan dalam proses pendataan yang terjadi saat melakukan pengukuran dan pemetaan tanah.

Adanya sertifikat ganda sangat berdampak hukum yang cukup luas, baik terhadap penguasaan tanah secara keseluruhan maupun terhadap hak atas tanah dimiliki oleh orang lain. Penguasaan fisik dan pemanfaatan tanah tidak dapat menunjukkan sebagai kepemilikan hak atas tanah. Tidak adanya surat-surat orang yang membeli benar-benar memperoleh hak atas tanah yang dibelinya. Selain itu tidak ada alat bukti autentik yang dapat memastikan pihak penjual memiliki hak yang sah atas tanah yang dialihkan. Hal ini menunjukkan bahwa penguasaan tanah dilakukan secara tidak sah dengan menggunakan sertifikat sebagai alat bukti, yang pada kenyataannya tidak memiliki jaminan kepastian hukum. Apabila terjadi sengketa adanya sertifikat ganda maka harus dilakukannya pembatalan dari salah satu pihak dengan melakukan pemeriksaan dokumen pendukung. Hal ini akan berlangsung cukup lama apabila adanya gugatan sertifikat ke pengadilan, untuk meminta pembatalan bagi pihak yang dirugikan.

Munculnya sertifikat ganda merupakan permasalahan yang menunjukkan adanya suatu ketidaktepatan dalam proses pendataan dan pengukuran atas tanah yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional yang merupakan institusi yang memiliki wewenang dalam menerbitkan sertifikat.

Kondisi ini dapat terjadi karena tidak dilakukannya pengecekan dalam peta pendaftaran tanah dan buku tanah di Kantor Pertanahan.

Maka sertifikat ganda dapat didefinisikan adanya lebih dari satu sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan untuk satu objek tanah yang sama, baik sebagian maupun seluruhnya oleh lembaga hukum BPN. Kondisi ini umumnya terjadi akibat kesalahan administratif dalam proses pendaftaran tanah seperti ketidak tepatan dalam pengukuran, pemetaan, atau pendataan yuridis, keberadaan sertifikat ganda menimbulkan ketidak pastian hukum karna setiap sertifikat menunjukkan adanya penguasaan atas objek tanah yang sama, sehingga menimbulkan adanya permasalahan dalam sengketa pertanahan.

2. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sering terjadi pada permasalahan dalam pertanahan. Terjadinya sengketa tanah disebabkan adanya perbedaan kepentingan pada bidang pertanahan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Sengketa tanah sudah ada sejak lama dari era orde lama, orde baru, era reformasi bahkan hingga saat ini. Sengketa pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.⁴⁷ Menurut ahli hukum Rusmadi Murad, beliau mendefinisikan sengketa tanah yaitu sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa tanah bermula dari pengaduan sesuatu

⁴⁷ ATR/BPN, *Penyebab Terjadinya Sengketa tanah*, <https://kab.simalungun.atrbpn.go.id/berita/penyebab-terjadinya-sengketa-pertanahan>, diakses pada 21 Januari 2026, pkl, 14.49.

pihak (orang/badan hukum) yang berisi keterangan-keterangan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁴⁸

Berdasarkan dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan menyatakan bahwa “Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:⁴⁹

- a. Keabsahan suatu hak;
- b. Pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan Badan Pertanahan Nasional.

D. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Negara Indonesia berkewajiban memberikan perlindungan terhadap warga negara Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Alenia empat. Menurut Satjipto Raharjo beliau menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang

⁴⁸ Rusmadi Murad, 1991, “*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*”, Alumni, Bandung, Hal. 22-23.

⁴⁹ Mohammad Ibnu Mubarak, 2025, “Perlindungan Jhukum Terhadap Pemegang Sertifikat Pertama Atas Terbitnya Sertipikat Ganda (Studi Kasus Putusan Ma 189k/Pdt/2011)”, *Thesis Fakultas Hukum Unissula*, Semarang hlm. 44

dirugikan orang lain dan perlindungan yang diberikan kepada masyarakat agar menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum. Menurut beliau sifat dan tujuan hukum yaitu memberikan perlindungan kepada masyarakat, yang harus diwujudkan dalam bentuk memberikan kepastian hukum.⁵⁰ Perlindungan hukum merupakan suatu tindakan yang bersifat preverentif dan represif.

Sedangkan Menurut Philipus M. Hadjon mendiskripsikan tentang perlindungan hukum adalah untuk melindungi harkat dan martabat atau memberikan perlindungan kepada subjek hukum yang bersumber dari ketentuan hukum untuk mencegah tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh penguasa untuk melindungi suatu hal dari lainnya.⁵¹ Hak Asasi Manusia (HAM) merupakan hak dasar yang diberikan oleh Allah SWT yang dimiliki oleh manusia selama hidupnya hingga sesudahnya, serta tidak bisa dicabut secara semena-mena berdasarkan ketentuan hukum yang ada.

Hadirnya hukum untuk memberikan perlindungan para pihak yang lemah secara sosial, ekonomi, dan politik untuk mendapatkan keadilan sosial. Maka perlindungan hukum dapat didefinisikan sebagai upaya untuk memberikan perlindungan kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang melindungi individu dan masyarakat yang diberikan oleh negara atas perbuatan melawan hukum untuk pemenuhan atas setiap hak warga negara

⁵⁰ Satjipto Rahardjo dalam Abdul Rahim, 2023, Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Dalam Peradilan, *The Prosecutor Law Reviw*, Vol. 1, No. 2, hlm. 37.

⁵¹ Philipus M. Hadjon, *Op Cit.*, hal 25.

termasuk atas perbuatanyang dilakukan semena-mena oleh pejabat penguasa.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Terbitnya Sertifikat Ganda

Masalah yang kerap muncul tentang tanah yang kerap terjadi, di Indonesia masalah yang kerap muncul dalam pertanahan adalah adanya tanah yang mempunyai sertifikat ganda. Dalam permasalahan ini sangat sering terjadi dan masih banyak yang belum di selesaikan. Sertifikat ganda adalah sebidang tanah yang terdaftar dengan dua (2) sertifikat yang sama-sama di terbitkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Terbitnya sertifikat yang sama dalam satu bidang tanah menimbulkan permasalahan antara para pihak.

Upaya yang dilakukan untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut dapat diselesaikan melalui lembaga peradilan. Apabila sengketa sertifikat ganda terus terjadi maka Mahkamah Agung Republik Indonesia mempunyai sikap hukum yang dituangkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Tahun 2018, dalam Yurisprudensi tersebut menyebutkan kaidah hukum berupa : Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah setifikat yang terbit lebih dulu. Mahkamah Agung berpendapat bahwa apabil terdapat dua atau lebih sertifikat atas tanah yang sama, maka sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum adalah sertifikat yang diterbitkan lebih dulu.

Seperti kasus sengketa tanah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 309/PK/Pdt 2021. Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 309/PK/Pdt hakim memutuskan bahwa menolak permohonan Peninjauan Kembali. Menyatakan bahwa permohonan peninjauan kembali yang diajukan pemohon peninjauan kembali oleh Pemohon Peninjauan kembali BIAN TARO SUDARGO harus ditolak. Bahwa sengketa tanah yang terdapat sertifikat ganda pada bidang tanah yang sama maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat yang terbit lebih dahulu. Berdasarkan uraian tersebut, maka apabila terdapat adanya sertifikat ganda atas sebidang tanah yang sama, maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat yang terbit terlebih dulu.

E. Konsep Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam

Allah SWT telah menciptakan segala yang ada di bumi seluruh semesta alam dan seisinya serta segala kebutuhan dan kepentingan manusia. Tanah adalah salah satu harta yang banyak diminati oleh manusia untuk dimiliki dan dimanfaatkan untuk kebutuhannya dalam kehidupan. Ulama Islam berpendapat dan semua ulama sepakat bahwa pemilik hakiki tanah adalah Allah SWT.

Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surat Al-raf ayat 128 :⁵²

قَالَ مُوسَىٰ لِقَوْمِهِ اسْتَعِينُوا بِاللَّهِ وَاصْبِرُوا إِنَّ الْأَرْضَ لِلَّهِ يُورِثُهَا مَنْ يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ ۗ وَالْعَاقِبَةُ لِلْمُتَّقِينَ

Artinya : “ Musa berkata kepada kaumnya. Mohonlah pertolongan kepada Allah, dan bersabarlah, sesungguhnya bumi ini kepunyaan Allah, dipusakakan-Nya siapa yang dikehendaki-Nya dari hamba-hamba-Nya. Dan kesudahan yang baik adalah bagi orang yang bertakwa”.

⁵² Kementerian Agama Republik Indonesia, *Op Cit.*, Q.S. Al-A'raf Ayat 128.

Pada isi surat tersebut menegaskan bahwa kepemilikan yang hakiki atas bumi dan tanah sepenuhnya adalah milik Allah SWT. Manusia tidak memiliki tanah secara absolut, melainkan menerima hak penguasaan sebagai suatu amanah dari Allah SWT. Maka dalam perspektif hukum Islam kepemilikan tanah bersifat relatif dan fungsional bukan mutlak. Peraturan yang mengatur pertanahan berdasarkan perspektif Islam harus berdasarkan hukum yang diatur oleh Allah SWT apabila tidak maka diharamkan sebagai pemilik mutlak.

Konsep kepemilikan tanah dalam Islam bergantung pada tanah tersebut apakah dimiliki seseorang (individu) atau dimiliki negara dibangunana yang ditinggali seseorang. Subjek hak berdasarkan hukum Islam adalah warga negara muslim laki-laki dan perempuan. Karna diadakannya kepemilikan hak atas tanah bertujuan untuk mengatur dan menghindari konflik masalah dikemudian hari apabila terjadi dikemudian hari dan memberikan kepastian hukum atas tanah yang dimiliki.⁵³ Dalam konsep kepemilikan tanah berdasarkan perspektif Hukum Islam tidak bersifat mutlak, karena seseorang harus menjalankan fungsi-fungsi atas tanahnya dengan patuh pada batasan yang sudah ditentukan yang dibuat oleh pemerintah dalam bentuk Undang-Undang yang didasarkan pada asas kepentingan umum.

Islam tidak dikenal adanya sistem *zamindari* atau sistem tuan tanah atau feodalisme. Karena sistem ini bertentangan dengan prinsip keadilan dalam

⁵³ Lathifa Ayunda, Benita Lidya M, et al., 2024, “ Konsep Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Perspektif Hukum Adat dan Hukum Islam di Indonesia”, *Customary Law Journal*, Vol. 1, No. 2, hlm. 2.

ditribusi kekayaan yang adil. Sitem *zamindari* menghambat pemanfaatan tanah secara optimal, karena tanah yang dibiarkan dan tidak dimanfaatkan dengan baik akan dianggap sesuatu yang mubazir.⁵⁴ Apabila seseorang yang memiliki tanah yang sangat luas namun tidak mampu memanfaatkan tanah tersebut dengan baik maka negara Islam berhak mengambil tindakan kepada pemilik tanah tersebut agar memmanfaatkandan mengelola tanah tersebut dengan baik. Dalam syariat Islam tentang pemilik tanah ialah bahwa pemilik tanah harus selalu menggunakan tanah yang dimiliki dan apabila pemilik tanah membiarkan tanah tersebut kosong dan tidak menggarapnya dengan jangka waktu selama 3 tahun secara berturut –turut, maka pemilik tanah tersebut tidak lagi berhak atas tanah tersebut dan negara (Islam) memiliki hak untuk memberikan tanah tersebut kepada pihak lain yang dapat mengelolanya.

Konsep kepemilikan tanah dalam Islam dapat diperoleh melalui beberapa cara dengan memagari (*tahjir*), pemberian secara cuma-cuma oleh khalifah (*iqta*), menghidupkan tanah mati (*ihyā' al-mawāt*), melalui warisan, seta melalui jual beli. Apabila terdapat sebidang tanah kosong yang tidak memiliki pemilik kemudian seseorang mengelola dan memagari tanah tersebut hingga produktif maka pengelola tersebut berhak atas kepemilikan tanah itu. Kepemilikan tersebut berlaku selama tanah terus dikelola dan tidak dibiarkan kosong. Apabila dikemudian hari tanah tersebut dibiarkan kosong selama 3 (tiga) tahun maka kepemilikan tanah tersebut negara berhak mencabut

⁵⁴ Rahma Fitriani, 2011, “Pemilikan Tanah Persepektif Islam”, *Al-Mabsut : Jurnal Studi Islam Dan Sosial*, Vol. 2, No. 1, hlm. 3.

kepemilikannya. Terjadinya proses kepemilikan tanah diantaranya disebabkan sebagai berikut:

a. *ihyā' al-mawāt*

Ibn Hazm mendefinisikan tanah *al-mawāt* merupakan sebagai tanah tanpa pemilik dan tidak diketahui siapa yang mengelolanya, beliau berpendapat bahwa orang yang lebih dulu menghidupkan tanah atau memanfaatkan tanah tersebut maka seorang tersebut merupakan sebagai pemiliknya.⁵⁵ Sedangkan menurut Sayyid Sābiq dalam kitab *Fiqh al-Sunnah* beliau mengatakan, *ihyā' al-mawāt* merupakan upaya menghidupkan atau mengelola tanah mati (telantar) yang belum pernah dikelola sebelumnya, menggunakan untuk hal yang bermanfaat seperti tempat tinggal, cocok tanam, ataupun sejenisnya. Tanah yang boleh hidupkan dengan syarat tanah tersebut harus jauh dari keramaian manusia.⁵⁶ Bahwa tanah yang ada di muka bumi maka boleh dihidupkan dengan syarat bahwasannya tanah tersebut belum pernah diakui dan dimiliki oleh seseorang atau tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya selama lebih dari 3 (tiga) tahun sebagaimana dimaksud diatas.

Pelaksanaan *ihyā' al-mawāt* terhadap tanah yang termaksud kategori *al-mawāt* oleh pihak yang memperoleh izin pada dasarnya hanya memberikan hak pemanfaatan (*haq al-intifā'*). Hak ini meliputi hak guna pakai, hak guna lahan, hak guna bangunan, hak memungut hasil, hak

⁵⁵ Ibn Hazm al-Andalusiy, "*al-Mahalli bi 'I-Atha'*", Beirut:Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, hlm 73.

⁵⁶ Sayyid Sābiq, 2004, *Fiqh al-Sunnah*, Dār al-Ḥadīth, Kairo, hlm. 943.

memungut hasil hutan maupun hak sejenisnya. Sedangkan perolehan hak milik (*al-tamlīk*) atas tanah yang terlantar baru dapat diwujudkan apabila pemerintah menetapkan kebijakan redistribusi atas tanah tersebut.⁵⁷ Maka yang dimaksud dengan *ihyā' al-mawāt* adalah upaya menghidupkan dan memanfaatkan tanah yang sebelumnya terlantar atau sebelumnya tidak dimiliki oleh siapapun dengan tujuan untuk menjadikan produktif. Dalam praktiknya *ihyā' al-mawāt* pada tanah *al-mawāt* tidak semerta-merta melahirkan hak kepemilikan penuh melainkan hanya memberikan hak pemanfaatan. Hak kepemilikan atas tanah baru dapat diperoleh apabila pemerintah menetapkan kebijakan redistribusi tanah terlantar. Hal ini Indonesia mengadakan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan pengukuran, penetapan, pembukaan dan peralihan hak dan pemberian dokumeen yang merupakan sebagai tanda bukti kepemilikan. Berdasarkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Hukum Agraria (UUPA) pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanahnya dan dapat memperoleh informasi untuk melakukan tindakan hukum atas tanah yang dimiliki.⁵⁸

b. *Iqta'*

Iqta' merupakan tanah hadiah. Sedangkan Menurut Al-Mawardi mendefinisikan *Iqta'* sebagai (pengambilan atau pemberian tanah) lahan yang dapat dikelola oleh pemerintah hanya lahan yang berada dalam

⁵⁷ Ahmad Munif, 2018, "Ihyā' al-Mawāt dalam Kerangka Hukum Pertanahan di Indonesia", *Al-ahkam: Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, Vol. 29, No. 1, hlm. 94.

⁵⁸ Lathifa Ayunda, Benita Lidya M, et al., hlm 5.

kewewenangannya. Tanah yang secara jelas telah dimiliki dan terdapat pemilik yang sah tidak dapat dijadikan objek *Iqta'*. Pemerintah tidak berweenang mengambil atau memberikan tanah yang telah dimiliki oleh pihak tertentu kepada orang lain.⁵⁹

Islam sangat menjunjung tinggi hak manusia dalam memiliki tanah sebagaimana tabiat manusia yang memiliki keinginan memiliki suatu benda. Maka konsep kepemilikan atas tanah menurut Hukum Islam segala sesuatu yang ada dimuka bumi ini merupakan milik Allah SWT salah satunya yaitu tanah, manusia hanya diberikuasa untuk mengelola dan memanfaatkan dengan baik. Apabila tanah dibiarkan kosong oleh pemiliknya dengan waktu yang sangat lama maka pemilik tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Hukum Islam terkait kepemilikan tanah yang diambil oleh negara Islam terdiri dari kepemilikan pribadi, kepemilikan publik atau umum dan kepemilikan negara. Karna dalam Islam sangat menjunjung tinggi dan menghargai adanya kepemilikan hak atas tanah terdiri dari *Al-Milkiyah* (Hak Milik), *Ijarah* (Hak Sewa), *Muzara'ah* (Haka Pakai/ Hak Bagi Hasil). *Muzara'ah* dan *Rahn* (Hak Gadai Atas Tanah). Konsep kepemilikan tanah dalam Islam dapat diperoleh melalui bekerja, hadiah, warisan, hibah dan membuka lahan baru (*ihya'al-mawat*).

⁵⁹ Mujahidin, 2017, "Konsep *Iqtha'* Pemberian Tanah Kepada Masyarakat Dalam Pemikiran Ekonomi Al-Mawardi (Studi Kitab *Al-Ahkam Alsultaniyyah*)", *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*, Vol. 2, No. 1, hlm 8.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Sertifikat Dalam Sengketa Sertifikat Ganda dan Bagaimana Solusi Penyelesaiannya

Sertifikat merupakan sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ketentuan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat meliputi data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya. Pendaftaran tanah sangat perlu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum terhadap orang yang memiliki hak atas tanah tersebut untuk menguasai dan memiliki tanah agar memiliki kekuatan hak di depan hukum maupun negara. Maka penerbitan sertifikat hak atas tanah untuk setiap satu sertifikat hak atas tanah diterbitkan hanya untuk satu bidang tanah.

Fungsi sertifikat hak atas tanah merupakan sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah, maka negara wajib memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang sudah didaftarkan sebagaimana tata cara yang sudah diatur di peraturan perundang-undangan. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah dapat membuktikan bahwa tanah tersebut telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan data-data tentang tanah tersebut secara lengkap disimpan pada Kantor Pertanahan.

Maka kepemilikan tanah sebelum diterbitkannya sertifikat tanah upaya yang harus dilakukan ialah dengan mendaftarkan tanah yang bersangkutan. Untuk mendaftarkan tanah dan memperoleh sertifikat hak atas tanah harus

dilakukan dengan cara mengumpulkan data fisik dan data yuridis yang mana data fisik yaitu data tentang tanah berupa letak tanah, batasan-batasannya, luas, dan dilihat ada tidaknya bangunan di atas tanah yang bersangkutan. Hal utama yang harus dilakukan dengan menentukan lokasi dimana tanahnya terlebih dahulu setelah sudah diketahui letak tanah tersebut dilakukannya penetapan batas-batas tanah tersebut dengan dilakukan bersama antara pemilik tanah dengan pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut. Karena untuk menghindari timbulnya sengketa terkait batas dalam pembuatan sertifikat.⁶⁰

Kemudian mengumpulkan data yuridis berupa status hak atas tanahnya, kemudian siapa pemilik tanah tersebut (pemilik tanahnya), memastikan ada atau tidak beban lain yang ada di atas tanah tersebut kemudian dilakukannya penelitian terhadap data tersebut kemudian hasil data tersebut diteliti apabila sudah dinyatakan lengkap, dibuatkan daftar isinya yang mana disebut dengan buku tanah. Setelah data fisik maupun data yuridis terhadap tanah tersebut sudah lengkap, maka hasil dari data yuridis berupa buku tanah dibuatkannya salinan (salinan buku tanah) dengan dilampirkan surat ukur yang dijilid menjadi satu kemudian diberi sampul maka jadilah sertifikat hak atas tanah.

Sertifikat yang diterbitkan berdasarkan perjanjian yang melanggar unsur kesepakatan, kecakapan, dan sebab yang halal dapat dibatalkan (*voidable*) menurut hukum, namun bukan batal demi hukum secara langsung. Tapi perbuatan hukum tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat

⁶⁰ Siti Annisa, Ahmad Rustan, Rudi Iskandar Ichlas, et al, 2024, Analisis Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda Dan Mekanisme Penyelesaiannya, Rewang Rencang : *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 5, No. 9, hlm. 8-9.

karena melanggar ketentuan perjanjian yang sah menurut ketentuan dalam KUHPerdota.⁶¹ Apabila terdapat lebih dari satu sertifikat hak atas tanah dalam satu bidang tanah yang sama dapat dikatakan sebagai sengketa sertifikat ganda. Sertifikat ganda merupakan sertifikat yang diterbitkan oleh lembaga hukum Badan Pertanahan Nasional yang terbit diatas objek hak yang terjadi tumpang tindih antara satu objek tanah sebagian atau keseluruhan yang dapat terjadi suatu akibat hukum.⁶² Terjadinya sertifikat ganda yang merupakan akibat adanya tumpang tindih sertifikat (*overlapping*) karena adanya kesalahan administrasi pada saat penerbitannya yang disebut dengan cacat administrasi. Dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, Sertifikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum administratif ialah Sertifikat Hak Atas Tanah yang mengandung kesalahan antara lain :⁶³

- a. Kesalahan prosedur
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. Kesalahan subjek hak
- d. Kesalahan objek hak
- e. Kesalahan jenis hak
- f. Kesalahan perhitungan luas

⁶¹ Benerdikta Renaastuti Jemadut, Yossie M.Y. Jacob Et El., 2025, Analisis Yuridis Terhadap Faktor-Faktor Penyebab Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/Pn Lbj Di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, *Artemis Law Journal*, Vol. 3, No. 1, Hlm. 371.

⁶² Rendra Onny Fernando Chandra, 2020, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut Pp No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Dinamika, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 26, No. 3, Hlm. 361.

⁶³ Siti Annisa, Ahmad Rustan, Rudi Iskandar Ichlas, et all, 2024, *Op Cit*, hlm. 9.

- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif

Kemudian yang tidak termasuk dalam sertifikat ganda:

- a. Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang hilang;
- b. Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat rusak;
- c. Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang dibatalakan.

Sertifikat ganda merupakan masalah yang sangat serius pada pengelolaan pertanahan di Indonesia, yang menimbulkan adanya sengketa hukum dan konflik kepemilikan tanah. Penelitian menunjukkan bahwa adanya kesalahan administratif yang mana dalam mengeluarkan sertifikat hak milik dalam satu bidang tanah yang sama dan terdapat iktikad tidak baik dari pemohon untuk menerbitkan sertifikat baru. Analisis terhadap faktor penyebab terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat dalam penelitian ini difokuskan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021. Dalam putusan ini menjadi representasi nyata dari kelemahan sistem pendaftaran tanah yang berdampak pada lahirnya sertifikat ganda atas bidang tanah yang sama dimana mencederai prinsip kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

1. Kronologi Perkara

Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021 yang merupakan sengketa adanya sertifikat ganda yang melibatkan Herry Jansjah

Limantara, Biantaro Sudargo, PT Surya Indah. Perkara bermula pada saat Biantaro Sudargo melakukan perampasan hak atas tanah milik Harry Jansjah Limantara secara diam-diam tanpa sepengetahuannya dengan memberikan keterangan palsu kepada Kantor Pertanahan Banjarbaru untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik baru yang menggabungkan dua sertifikat yang didalam keseluruhan luas tanah tersebut terdapat tanah milik Harry Jansjah Limantara. Pada tingkat pertama Pengadilan Negeri Banjarbaru melalui putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Bjb, Harry Jansjah Limantara yang bertindak sebagai (Penggugat) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri pada tanggal 25 April 2017 yang kemudian terdaftar di Kapaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 10 Mei 2017 dengan nomor register 27/Pdt.G/2017/PN.Bjb menggugat Biantaro Sudargo sebagai (Tergugat I), PT Surya Indah sebagai (Tergugat II), serta Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan c.q Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru sebagai (Tergugat III).

Dalam gugatan yang diajukan Herry Jansjah Limantara (Penggugat) menyatakan bahwa dirinya mengaku sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 4.593 m² yang berada di Jalan Jurusan Pelaiharai, Km 21, RT 08, RW 05, Kelurahan Landasan Ulin Selatan, Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan. Seperti yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) sebelumnya Nomor 1194 yang kini menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 545 berhubungan adanya pemekaran

wilayah, dan dijelaskan berdasarkan gambar situasi dulu Nomor 1399 Tahun 1982 yang sekarang Nomor 404/Lus/2014 tertanggal 2 Juni 2014. Tanah tersebut diperoleh Penggugat melalui transaksi jual beli dengan saudara Mansyah sebagaimana berdasarkan Kwitansi tertanggal Banjarmasin 18 Maret 1988 tertuang dalam Akte Jual Beli Nomor 36/AGR/III/1988 yang ditanda tangani pada 30 Maret 1988 yang dibuat langsung dihadapan Drs. Yoesma Iskano yang saat ini menjabat sebagai Camat dan juga sebagai PPAT di daerah Kecamatan Landasan Ulin, dan juga dikuatkan dengan Akta Notaris (kuasa) yang dibuat pada dan ditanda tangani Robensyah Syacran, S.H. Nomor 27 Tanggal 27 November 1988 di wilayah Banjarmasin. Tanah objek perselisihan seluas 4.593 m² dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebelumnya Nomor 1194, tanah ini dibiarkan kosong dengan waktu yang cukup lama namun tidak ditelantarkan, dan tidak sedang digunakan oleh pihak manapun, penggugat memperkerjakan beberapa orang untuk menjaga dan merawat tanah tersebut dari tahun 1988 hingga tahun 2003 dan selama ini tidak pernah ada masalah. Baik secara *de facto* maupun *de jure* tidak ada pihak lain yang memiliki tanah *in casu* selain Penggugat.

Tanpa sepengetahuan Harry Jansjah Limantaro (Penggugat) tanah tersebut secara diam-diam di ambil alih kepemilikannya oleh Biantaro Sudargo (Tergugat I) dengan bantuan Kanto Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru (Tergugat III) yang berwenang menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah dengan mengajukan permohonan penerbitan sertifikat baru

atas sebidang tanah yang dimiliki Penggugat dengan memberikan keterangan palsu dan/atau keadaan palsu pada Kantor Badan Pertanahan Banjarmasin (BPN) yang merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum. Dengan secara arogan dan melawan hukum Biantaro Sudargo (Tergugat I) dan PT Surya Indah (Tergugat II) mengandeng pagar Penggugat namun Penggugat menentang keras dan mengajukan gugat dengan memberi teguran keras para Tergugat agar tidak melakukan aktifitas apapun diatas tanah milik Penggugat. Biantaro Sudargo mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3241 dengan luas tanah 10.077 m² yang merupakan penggabungan dua (2) sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor M.3185 dengan luas 9.077 m² dan Sertifikat Hak Milik (SHM) M.3237 dengan luas 1.000 m² dan didalam secara keseluruhan luas tanah tersebut 10.077 m². Dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3211 didalamnya terdapat hak milik Harry Jansjah Limantara seluas 4.593 m². Tergugat I Dengan semena-mena Biantaro Sudargo (Tergugat I) dan/atau PT Surya Indah (Tergugat II) memasang pagar ditanah milik Penggugat dan menghapus Hak Milik Penggugat atas tanah seluas 4.593 m² dengan diganti menjadi nama Biantaro Sudargo (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru (Tergugat III), namun Harry Jansjah Limantara (Penggugat) menentang keras tindakan yang dilakukan para Tergugat dengan mempertahankan haknya.

Akibat tindakan yang dilakukan para tergugat yang melakukan transaksi dengan kondisi palsu serta informasi palsu dengan merusak tanda

batas untuk menghilangkan patok atau batas kepemilikan Penggugat tanpa izinnya hal ini menyebabkan penggugat menderita kerugian besar akibat upaya para Tergugat untuk menguasai objek perselisihan miliknya. Kemudian Penggugat melakukan tindakan *Upaya Persuasif* kepada para Tergugat, baik Tergugat I dan Tergugat II dan juga menanyakan langsung kepada Kantor Pertanahan Kota Banjar Baru (Tergugat III) baik secara langsung maupun melalui telepon namun tidak berhasil, sehingga Penggugat mengajukan gugatan *a quo*. Penggugat merasa hak miliknya telah dilanggar karena tanah tersebut telah dikuasai dan direbut secara diam-diam, Penggugat mengklaim mengalami kerugian baik secara Materiil immateriil maka dari itu mengajukan gugatan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang didalamnya berisikan: Setiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, Mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, Mengganti kerugian tersebut. Sebagaimana dari isi dalam pasal tersebut bahwa syarat-syarat atau elemen-elemen Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- b. Harus ada Kesalahan;
- c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Kemudian Penggugat mengajukan gugatan terhadap Biantaro Sudargo karena telah mengambil hak milik atas tanah milik Penggugat pada

Pengadilan Negeri Banjarbaru, namun dalam pertimbangannya hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya karna penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan atas tanah sengketa secara keseluruhan. Dalam putusan tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Bjb pada tanggal 28 Juni 2018, pertimbangan hakim terhadap putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Bjb majelis hakim

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya; bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan atas kepemilikannya terhadap tanah sengketa dengan;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.281.000,00. (dua juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah).
Putusan Pengadilan Negeri yang menolak gugatan Penggugat menunjukkan lemahnya perlindungan hukum ditingkat pertama. Namun, kekeliruan tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi melalui pertimbangan hukum yang lebih Komprehensif.

Kemudian penggugat karena merasa tidak puas dengan putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi Banjarmasin, dalam tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT BJM, Pada tanggal 12 Maret 2019, yang sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Bjb, tertanggal 28 Juni 2018 yang dimohonkan banding tersebut, sepanjang terhadap pokok perkara;

Atas putusan Pengadilan Tinggi Banjarbaru Nomor 115/PDT/2018/PT BJM, Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian, membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 4.593 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 yang sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik 545 karna ada pemekaran wilayah yang diuraikan berdasarkan gambar situasi dulu Nomor 1399 Tahun 1982 sekarang Nomor 404/Lds/2014 tertanggal 2 Juni 2014, dan Sertifikat Nomor 3214 Milik Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum dan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara karena telah menempati, memanfaatkan dan/atau ingin menguasai secara tanpa hak (penyerobotan) objek tanah milik penggugat.

Majelis Hakim menerima permohonan banding dari pambanding semula penggugat dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Bjb dengan menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah sengketa dan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Selanjutnya perkara ini berlanjut ketahap Kasasi hingga upaya hukum akhir

yaitu Peninjauan Kembali (PK) namun Majelis Hakim menolak permohonan Kasasi maupun Peninjauan Kembali (PK) dengan menguatkan putusan tingkat Banding.

Selanjutnya perkara berlanjut hingga ke Kasasi dan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung, Para Tergugat mengajukan Kasasi terhadap Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 136 K/Pdt/2020, tertanggal 11 Februari 2020 dan pada pokoknya Majelis Hakim menegaskan bahwa dalam pertimbangannya bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukumnya dan menolak Kasasi Tergugat I dan Tergugat II dan putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang mengabulkan gugatan Penggugat.

2. Penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat dalam sengketa sertifikat ganda dalam Putusan MA Nomor 309 PK/Pdt/2021

Berdasarkan isi putusan MA Nomor 309 PK/Pdt/2021, terdapat beberapa faktor krusial yang menjadi penyebab terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat hak atas tanah dalam sengketa sertifikat ganda. Permasalahan ini tidak hanya sengketa antar dua pihak namun bentuk kegagalan sistem pendaftaran dalam menjamin kepastian hukum. Adapun faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat ini dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Kelalaian Administrasi

Dalam kasus ini penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat adalah adanya kelalaian administratif oleh Kantor Pertanahan (BPN)

dalam proses pengukuran, pemetaan, dan penelitian data fisik maupun data yuridis sebelum menerbitkan sertifikat baru. Hakim menemukan bahwa Kantor Pertanahan Banjarbaru tidak melakukan pengecekan secara mendalam apakah objek tanah tersebut telah memiliki pemilik sah sebelumnya, sehingga menciptakan kondisi sertifikat ganda. Hal ini dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*) karena telah menimbulkan kerugian bagi pemegang hak yang sah dan merusak sistem publikasi pendaftaran tanah. Akibat para pihak yang bertanggung jawab melakukan kelalaian, ketidak cermatan, serta kurangnya ketelitian dalam menjalankan aturan-aturan yang berlaku untuk tercapainya kepastian hukum merupakan bagian dari tujuan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru.

BPN tidak teliti saat memetakan tanah, sehingga sertifikat milik pihak Tergugat terbit diatas tanah yang sebenarnya sudah ada sertifikat yang sah hal ini menimbulkan terjadinya tumpang tindih sertifikat karena data dilapangan tidak dicek dengan benar dan teliti. Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus memiliki data yang disimpan di dalam buku pencatatan tanah yang ada di kantor Badan Pertanahan Nasional karna data-data yang tercatat didalam sertifikat tanah yang dimiliki oleh para pihak atas haknya merupakan salinan dari data yang dimiliki BPN, hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.⁶⁴ Tanah yang sudah

⁶⁴ Benerdikta Renaastuti Jemadut, Yossie M.Y. Jacob et al., *Loc Cit.*, hlm. 371.

didaftarkan di Kantor Pertanahan seharusnya dilakukan pencatatan atau dilakukan pencoretan pada peta-peta pendaftaran, apabila terjadi tanah tersebut didaftarkan lagi maka dapat diketahui lebih dulu bahwa tanah tersebut sudah ada sertifikat atau belum ada sertifikat. Apabila hal ini tidak dilakukan maka dapat mengakibatkan terjadinya tumpang tindih sertifikat dalam satu objek tanah yang sama.

- b. lemahnya verifikasi data fisik dan data yuridis pada saat proses pendaftaran tanah

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021 tumpang tindih sertifikat terjadi akibat adanya kesalahan dalam verifikasi data fisik dan data yuridis oleh Kantor Pertanahan. Pada saat dilakukannya pengukuran atau penelitian dilapangan, pemohon menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah dan/atau dengan sengaja maupun tidak sengaja mendaftarkan kembali sertifikat yang sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan lembaga kantor pertanahan yang memiliki wewenang menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap Undang-Undang dan juga Peraturan tentang pertanahan khususnya dalam hal prosedur pembuatan sertifikat tanah itu juga dapat menjadi penyebab adanya sertifikat ganda. Hal tersebut terjadi dengan adanya sertifikat ganda diatas tanah yang sudah ada sertifikatnya dari awal sehingga menimbulkan adanya sertifikat ganda yang terjadi karena ketidak tahuan masyarakat.

- c. Iktikad tidak baik pemohon

Pendaftaran tanah sering kali didasari karena adanya iktikad tidak baik dari pemohon yang memanipulasi keterangan mengenai status tanah guna memperoleh hak di atas tanah orang lain. Dalam putusan ini tertuju pada kondisi dimana pemohon sertifikat kedua yang dilakukan oleh Tergugat secara sadar dan/atau mengetahui bahwa objek tanah yang dimohonkan sebenarnya bukan miliknya atau sudah dimiliki orang lain, namun tetap melanjutkan proses pendaftaran. Penyebab terjadinya sertifikat ganda juga dapat terjadi apabila pemerintah setempat, kelurahan, desa yang tidak memiliki data terkait tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada pemiliknya yang menguasai hak atas tanah yang dimilikinya atau data yang tidak benar. Apabila ada seseorang yang memiliki niat buruk untuk menguasai hak atas tanah seseorang dengan sengaja memohon untuk menerbitkan surat penguasaan tanah dan kemudian diterbitkan oleh pemerintah setempat dan dibuatkan. Kemudian dengan sengaja tidak dilakukannya pengukuran, atau tidak melakukan pengecekan lokasi apakah tanah itu merupakan tanah yang dimilikinya atau tanah tersebut belum terdaftar atas nama orang lain.

Sertifikat ganda sering muncul apabila adanya kesalahan yang dilakukan pemilik tanah yang lalai akan tanahnya dengan tidak memanfaatkan tanahnya dengan baik dan menelantarkan tanahnya sehingga mengakibatkan di ambil alih oleh pihak lain dan kemudian dimanfaatkan karna merasa tanah tersebut tidak ada pemiliknya. Kemudian pihak yang merasa lama menguasai dan memanfaatkan tanah

tersebut mengakui tanah tersebut menjadi miliknya dengan menerbitkan sertifikat hak atas tanah dari tanah yang diakui tanpa mengetahui bahwa diatas tanah tersebut sudah ada sertifikatnya.

3. Solusi penyelesaian terhadap terjadinya tumpang tindih sertifikat dalam sengketa sertifikat ganda

Adanya sengketa sertifikat ganda disebabkan karena terbitnya sertifikat yang sama dalam satu bidang tanah. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pemegang hak yang secara sah. Sengketa pertanahan mengenai sertifikat ganda dapat diselesaikan melalui beberapa jalur yaitu cara yaitu:

a. Penyelesaian diluar Pengadilan

Penyelesaian diluar pengadilan merupakan langkah awal yang harus ditempuh oleh para pihak sebelum membawa sengketa ke pengadilan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997. Karena memberi kesempatan kepada para pihak briktikad untuk berdialogdan mencapai hasil yang saling menguntungkan tanpa harus ke pengadilan. Pada konteks sengketa sertifikat ganda, mediasi yang difasilitasi BPN atau lembaga independen membantu mengurangi beban pengadilan dan juga membantu para pihak untuk menjaga hubungan sosial antar pihak.

Melalui mekanisme administrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN), seperti melakukan verifikasi dan pembatalan sertifikat oleh pihak berwenang terhadap tanah yang disengketakan apabila

ditemukannya cacat administratif upaya ini dianggap lebih fleksibel dan dapat meminimalisasi konflik berkepanjangan. Penyelesaian melalui jalur diluar pengadilan efektif bergantung pada itikad baik para pihak dan profesionalitas aparatur BPN.

Permasalahan sertifikat ganda dapat diselesaikan melalui upaya penyelesaian tanpa litigasi, seperti melalui jalur mediasi, konsiliasi, dan arbitrase, menawarkan pilihan yang lebih cepat dan ekonomis dalam penyelesaian sengketa.⁶⁵ Mediasi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Di Pengadilan, Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Mediator yaitu pihak lain yang sertifikat mediator yang merupakan sebagai pihak netral yang membantu dalam proses perundingan untuk mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa memaksakan sebuah penyelesaian. Dimaksud dengan para pihak adalah dua atau lebih subjek hukum yang bersengketa dan membawa sengketa kedalam pengadilan untuk memperoleh penyelesaian sengketa.⁶⁶

Konsiliasi merupakan upaya penyelesaian sengketa sertifikat ganda diluar pengadilan melalui pihak ketiga. Konsiliator menjalankan

⁶⁵ Gufran, Mastorat, Juhrianti, et al., 2025, Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sah Tanah Dalam Sengketa Sertifikat Ganda, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, Vol. 6, No. 2, hlm. 1306.

⁶⁶ Elisabeth Sangayu Phutu Krisnawati, , Kementrian Keuangan, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pangkalanbun/baca-artikel/16994/Mengenal-Proses-Mediasi-pada-Hukum-Acara-Perdata.html/> diakses tanggal 8 Februari 2026

peran yang lebih aktif dalam mencari berbagai bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkan kepada para pihak. Jika para pihak menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolusi. Konsiliator berbeda dengan mediasi karena mediasi hanya memfasilitasi tanpa adanya rekomendasi.

Arbitrase berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa menjelaskan bahwa “Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan dengan perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa”.⁶⁷

Alasan mengapa Arbitrase dibuat untuk mengantisipasi adanya perselisihan yang mungkin terjadi ataupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara konsiliasi maupun melalui pihak ketiga serta menghindari menyelesaikan sengketa melalui pengadilan. Arbitrase adalah penyelesaian sengketa oleh seseorang atau beberapa arbiter yang telah ditunjuk berdasarkan kesepakatan/persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Syarat utama yang dilakukan untuk dapat melalui jalur arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah ada kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak.⁶⁸

⁶⁷ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase.

⁶⁸ Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, et al., 2020, Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, *Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, Vol. 13, No. 1, hlm. 166.

Maka apabila penyelesaian sengketa yang diselesaikan melalui di luar pengadilan tidak menyelesaikan sengketa, maka dapat dilakukan melalui Pengadilan. Perlindungan hukum merupakan sebagai bagian dari fungsi hukum itu sendiri, dimana hukum memberikan kepastian, manfaat, dan keadilan bagi pihak-pihak yang terlibat. Perlindungan hukum yang bersifat Preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa sedangkan perlindungan yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan adanya sengketa yang muncul.

b. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Pengadilan

Penyelesaian sengketa pertanahan yang diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman. Dalam Pasal 1 tersebut menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka guna menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Berdasarkan dengan peraturan yang berlaku, penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan diserahkan kepada lembaga Peradilan Umum, dan terhadap sengketa keputusan lembaga pertanahan diserahkan kepada lembaga Peradilan Tata Usaha Negara, serta sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama.

Penyelesaian sengketa dalam bidang pertanahan tidak hanya dapat diselesaikan melalui perantara pihak Badan Pertanahan Nasional, tetapi sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Dimana dalam Pengadilan Umum

dalam substansinya menitik beratkan mengenai persoalan pada perdata dan pidana. Kemudian dalam Pengadilan Tata Usaha Negara terkait SK yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan/ Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang berwenang yang berkaitan dengan sengketa dalam bidang pertanahan.⁶⁹

Pengadilan berperan sebagai lembaga resmi yang diberi kuasa untuk mengakhiri sengketa sertifikat ganda. Melalui proses litigasi, pihak-pihak yang berselisih dapat mengajukan bukti, melakukan pemeriksaan saksi, dan memperoleh putusan yang bersifat mengikat dan dapat eksekusi. Namun, prosedur pengadilan yang memakan waktu panjang dan biaya yang tinggi sering menjadi kendala masyarakat dalam menyelesaikan sengketa sertifikat.⁷⁰ Maka apabila jalur penyelesaian administratif atau penyelesaian di luar pengadilan tidak tercapai, maka dapat menyelesaikan melalui jalur pengadilan (litigasi). Hal ini karena pengadilan berwenang untuk menilai keabsahan sertifikat, menentukan pemegang hak yang sah, serta membatalkan sertifikat yang diterbitkan dengan cara yang tidak sah. Penyelesaian sengketa sertifikat ganda melalui jalur pengadilan dengan tujuan untuk memperoleh putusan yang bersifat final, mengikat, dan dapat dieksekusi.

a. Penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Umum

⁶⁹ Roki Arnanda Saputra, Syifa' Silvana, Emir Fabrian Mario, 2021, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Serta Bentuk Kepastian Hukumnya, Jurnal Jentera, Vol. 4, No.3, hlm. 527.

⁷⁰ Gufran, Mastorat, Juhrianti, et al., 2025 Op Cit, hlm. 1305-1306.

Adanya tumpang tindih sertifikat dalam sengketa sertifikat ganda para pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan kepada peradilan perdata. Karena salah satu dari kekuasaan kehakiman bagi rakyat yang hendak menuntut keadilan melalui pengadilan umum. Hukum formil yang digunakan dalam menyelesaikan sengketa adalah hukum acara perdata bertujuan untuk memelihara serta mempertahankan hukum materiilnya.⁷¹

Dalam mengajukan gugatan memuat hal yang dituntut yang kemudian akan dirumuskan didalam pokok tuntutan (*petitum*). Tuntutan terbagi menjadi 2 (dua) jenis terdiri dari tuntutan pokok (*primair*) dan tuntutan pengganti apabila yang pokok ditolak hakim (*subsidiar*). Dalam perkara ini pokok tuntutan yang dituntut pihak Penggugat pada perkara ini agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik hak atas tanah yang sah akibat tumpang tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam satu objek tanah yang sama. Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021 tertanggal 27 Mei 2021, dalam pertimbangannya Majelis Hakim memutuskan Mahkamah Agung Menolak permohonan Peninjauan Kembali (PK) dalam putusannya Majelis Hakim menegaskan bahwa dalam pertimbangannya tidak terdapat kekhilafan maupun kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* yang menolak Kasasi Tergugat I dan Tergugat II dan putusan

⁷¹ *Ibd*, hlm.567.

Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang mengabulkan gugatan Penggugat.

Pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam sengketa terkait adanya sertifikat ganda dalam satu bidang tanah menunjukkan keberpihakan terhadap asas kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik. Mahkamah Agung menilai bahwa sertifikat yang diterbitkan lebih dahulu dan diperoleh melalui prosedur yang sah memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan sertifikat yang terbit kemudian apabila dibuktikan terdapat cacat administratif.

Mahkamah Agung juga menilai adanya kelalaian yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan penelitian data fisik dan data yuridis sebelum menerbitkan sertifikat baru. Kelalaian ini menimbulkan tumpang tindih hak atas tanah dan merugikan pihak yang telah memperoleh haknya secara sah, tindakan tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum oleh Penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*). Sebagai solusi hukum terhadap permasalahan tumpang tindih sertifikat dalam perkara yang ada di Putusan MA Nomor 309 PK/Pdt/2021 memberikan pertimbangan bahwa sertifikat yang terbit lebih dulu memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat. Maka dari itu amar putusannya, hakim memutuskan untuk membatalkan sertifikat milik Tergugat dan menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah.

b. Penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Tata Usaha Negara

Berdasarkan dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 dan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa apabila terdapat sengketa yang ditimbulkan oleh badan Tata Usaha Negara, yang terdiri dari subjek sengketa melibatkan antara orang ataupun badan hukum perdata dengan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara timbulnya dari masalah ini terjadi karena diterbitkannya sebuah Keputusan Tata Usaha Negara. Penyelesaian sengketa apabila terdapat adanya kasus sertifikat ganda melalui Pengadilan Tata Usaha Negara mengenai KTUN yang merupakan objek sengketa PTUN, pada Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa pada kewenangan atau kompetensi absolut untuk memeriksa memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara yang tidak dimiliki pengadilan lain.⁷² Yang dimaksud dengan mekanisme melalui Pengadilan yaitu apabila dalam jalur administratif tidak dapat menyelesaikan sengketa, maka pihak yang merasa haknya dirugikan dapat mengajukan gugatan ke PTUN. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan berdasarkan pendapat Suyud Murgono beliau berpendapat bahwa litigasi adalah gugatan atas suatu konflik untuk

⁷² Andy Sulistiono, 2024, *Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Pada Ptun*, *Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora*, Vol. 2, No. 3, hlm. 168.

menggantikan konflik sesungguhnya dimana para pihak memberikan kepada seseorang pengambilan keputusan dua pilihan yang bertentangan.⁷³

Berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. bersifat konkrit dan final apabila hendak melakukan pembatalan harus dilakukan pengajuan permohonan ke pengadilan, menimbulkan akibat hukum apabila sertifikat hak atas tanah telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah akan menjadikan akibat hukum bagi pemegang hak atas tanah karena sertifikat sebagai akta otentik yang jika terjadi suatu sengketa.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda Yang Telah Diputus Oleh Putusan MA No. 309 PK/Pdt/ 2021

Dalam hukum agraria Indonesia bahwa sertifikat hak atas tanah diakui sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum tertinggi untuk membuktikan kepemilikan atas suatu bidang tanah. Sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang merupakan sebagai pelaksana kebijakan pendaftaran tanah yang merupakan perwujudan dari asas kepastian hukum sesuai dengan yang diatur

⁷³ Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Et El., 2020, Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, *Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, Vol. 13, No. 1, Hlm. 159.

dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pendaftaran Tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan Mengenai hukum bagi pemegang hak atas tanah. Maka pemegang haknya atas tanah diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti yang tidak hanya sebagai fasilitas namun sebagai hak pemegang hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam undang-undang.⁷⁴ Maka dari itu sertifikat tidak hanya sebagai pembuktian secara administratif, namun juga memiliki kekuatan hukum dalam menjamin hak atas tanah kepada warga negara.⁷⁵

Sertifikat merupakan sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sertifikat merupakan sebagai surat tanda bukti hak terhadap hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan, yang tiap masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

⁷⁴ Sabio Astroman Saragih, Rosnidar Sembiring, et al., *Op Cit*, hlm. 12-13

⁷⁵ Adinda Alvita Putri, Suardi, 2025, Perlindungan Hukum terhadap Kepemilikan Tanah dalam Sengketa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat (Putusan Perkara Nomor : 285/Pdt.G/2023/PN Ckr), *Journal Humaniora: Jurnal Hukum dan Ilmu Sosial*, Vol. 03, No. 04, hlm. 5-6.

Timbulnya masalah adanya sengketa sertifikat ganda terjadi karena adanya pelanggaran administratif dan birokratif dalam sistem hukum pendaftaran tanah yang ada di Indonesia. Perselisihan ini terjadi akibat adanya pihak-pihak yang melakukan pengakuan kepemilikan hak milik atas tanah tanpa dasar yang sah atau karena adanya kelalaian dalam prosedur pendaftaran tanah oleh pihak instansi yang berwenang. Akibat lemahnya sistem verifikasi dan pengawasan terhadap data keabsahan hak atas tanah menjadi celah timbulnya konflik agraria yang mengakibatkan kerugian bagi pihak yang secara sah pemilik hak atas tanah tersebut. Maka dari itu perlunya perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah harus sangat diperhatikan karena dihindari tidak terlepas dari adanya pemalsuan dokumen yang mengakibatkan timbulnya sengketa sertifikat ganda. Menurut penulis Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021 menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik diberikan melalui pembatalan sertifikat yang cacat administratif.

Berdasarkan kasus yang sedang diteliti pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam memutus perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021 dalam menciptakan kepastian hukum mengenai sengketa adanya sertifikat ganda. Hakim menemukan dalam penerbitan sertifikat kedua, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Banjarbaru telah melakukan tindakan kelalaian timbul adanya kesalahan administrasi dan tidak dengan teliti memeriksa apakah tanah tersebut sudah memiliki sertifikat dan sudah ada pemilik sah sebelumnya, meskipun kedua sertifikat tersebut sama-

sama otentik. Mahkamah Agung menegaskan bahwa penerbitan sertifikat yang tidak teliti telah menimbulkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) secara materiil, karna menciptakan ketidakpastian dan kerugian bagi pihak yang berhak.

Dalam Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945 menyatakan bahwa: “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta pengakuan yang sama dihadapan hukum.” Perlindungan hukum dalam maksud ini adalah mengenai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Perbuatan melawan hukum menurut pendapat ahli berdasarkan pendapat Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah memberikan perlindungan hukum kepada hak asasi manusia yang telah dirugikan oleh pihak lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka mampu menikmati seluruh hak yang diberikan oleh hukum.⁷⁶ Hukum hadir bertujuan untuk memberikan perlindungan bagi kepentingan manusia.

Sertifikat merupakan sebagai alat bukti yang kuat namun kekuatannya tidak absolut jadi sertifikat dapat dibatalkan jika dalam proses pembuatannya cacat baik secara administratif maupun substansif maka dapat kehilangan kekuatan hukumnya. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung “Jika terdapat sertifikat ganda di atas tanah yang sama dan kedua sertifikat sama-sama otentik, maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat yang terbit dulu.” Jadi jika terdapat sertifikat ganda dalam satu bidang tanah maka bukti yang paling

⁷⁶ Agustinus Sihobing, Ranat Mulia Pardede, Et El.,2023, *Hukum Perlindungan Konsumen*, CV. Azka Pustaka, Sumatra Barat, hlm.4

kuat adalah sertifikat hak milik yang terbit lebih dulu. Maka dari itu Sertifikat Hak Milik Penggugat karna terbit lebih dulu dari Sertifikat Hak Milik Tergugat I dan Tergugat II, dapat dikatakan bahwa hak milik atas tanah sengketa Penggugat memiliki kekuatan lebih kuat secara hukum dari pada hak milik atas tanah milik para Tergugat.

Pendaftaran tanah di Indonesia menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 yang sudah diubah menggunakan sistem publikasi negatif. Dalam sistem ini negara hanya pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang menerima pendaftaran. Maka kapan saja dapat digunakan oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut. Pihak yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik, maka dalam sistem publikasi negatif keterangan yang tercantum yang ada didalamnya memiliki kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.⁷⁷

Perlindungan Hukum Preventif Dalam memberikan perlindungan hukum yang secara sah kepada pemegang suatu hak atas tanah yang sudah di sertifikasikan. Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 Tahun 1997, di dalamnya menyebutkan bahwa :

“Apabila dalam suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat yang secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan tersebut apabila dalam waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala

⁷⁷ Kiki Rizki, Rini Irianti Sundary, et. all., 2020, Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asa Kepastian Hukum, *Aktualita*, Vol. 3, No. 1., Hlm. 692-693.

Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Jadi perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan hukum yang memberikan kesempatan kepada subjek hukum untuk mengajukan keberatan sebelum keputusan pemerintah menjadi definitif, bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa.⁷⁸ Dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, dan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahwa surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁷⁹ Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat maka untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, dan pemerintah tidak bertanggung jawab atas data dan informasi yang ada dalam sertifikat hak atas tanah tersebut karena berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif.

Penyelesaian dapat dilakukan melalui jalur mediasi, pengadilan, maupun mekanisme administratif BPN dengan mengutamakan asas keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum.⁸⁰ Penyelesaian sengketa sertifikat ganda dapat diselesaikan melalui kombinasi langkah administratif oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan langkah yuridis/peradilan melalui PTUN.

⁷⁸ Fransiska Dini Cahyani, 2024, *Perlindungan Hukum Terkait Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat*, *Skripsi Fakultas Hukum Unissula*, Semarang, hlm. 47-48.

⁷⁹ *Ibid*, hlm.702.

⁸⁰ Aulia Sekar Tiani, Rini Endang Susilowati, Et All., 2025, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilikan Hak Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda*, *Jurnal Dwija Kusuma*, Vol. 13, No.2, Hlm. 124.

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan berdasarkan pendapat Suyud Murgono beliau berpendapat bahwa litigasi adalah gugatan atas suatu konflik untuk menggantikan konflik sesungguhnya dimana para pihak memberikan kepada seseorang pengambilan keputusan dua pilihan yang bertentangan.⁸¹ Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021 ini berfungsi sebagai instrumen pemulihan hak yang secara tegas mengembalikan status hukum dan kepastian hukum bagi Harry Jansjah Limantara (Penggugat). Dengan membatalkan sertifikat kedua yang cacat secara hukum dalam penerbitannya yang tidak memiliki kekuatan hukum. Bahwa dalam yurisprudensi Mahkamah Agung yang sudah berkembang lebih dulu ketika terjadi penerbitan sertifikat hak atas tanah dalam satu objek tanah yang sama dengan pemilik yang berbeda, maka salah satu sertifikat harus dibatalkan untuk memberikan kepastian hukum dan fungsi pendaftaran tanah sebagai alat bukti yang kuat untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik yang lebih dulu haknya diakui secara formal.

Maka bentuk bentuk perlindungan hukum yang diberikan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021 tersebut bersifat represif, yakni melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan. Pengadilan berfungsi sebagai institusi korektif terhadap kesalahan administrasi pertanahan yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang. Dengan membatalkan sertifikat yang cacat administratif, Mahkamah Agung memberikan kepastian hukum

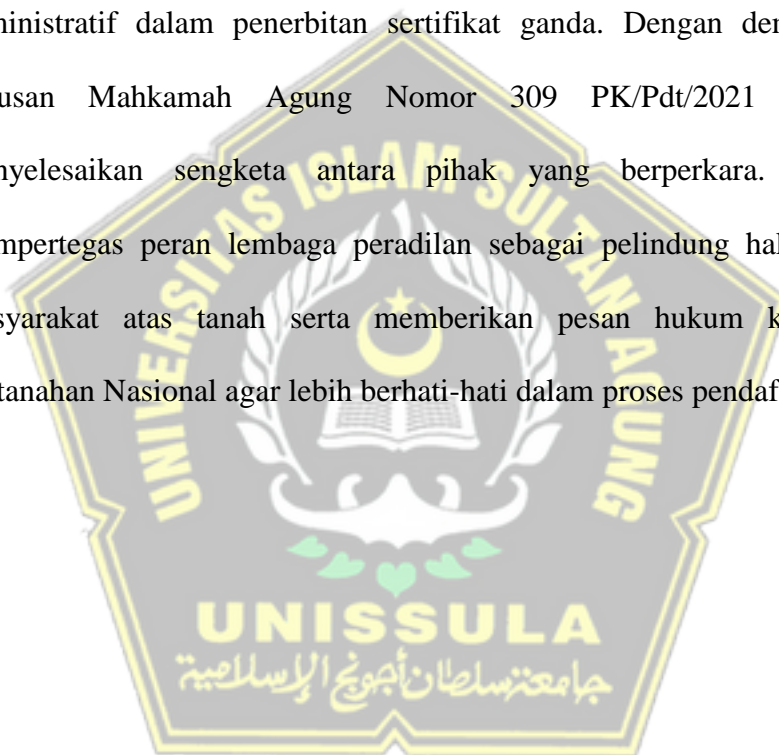
⁸¹ Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Et El., 2020, Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, *Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, Vol. 13, No. 1, Hlm. 159.

kepada pemegang hak yang sah serta memulihkan hak-haknya yang sempat terganggu akibat penerbitan sertifikat ganda. Sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel negatif bertendensi positif memungkinkan sertifikat untuk digugat apabila terbukti terdapat kesalahan atau cacat administratif dalam penerbitannya.

Perlindungan hukum tersebut diwujudkan melalui penegasan sertifikat hak milik yang diterbitkan terlebih dahulu dan diperoleh secara sah memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan dengan sertifikat yang terbit kemudian apabila terbukti mengandung cacat administratif. Dalam putusan ini sejalan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang sesuai dengan buku tanah dan surat ukur. Dalam perkara *a quo*, Mahkamah Agung menilai bahwa sertifikat milik Penggugat diterbitkan lebih dahulu dan didukung dengan bukti perolehan hak yang sah berupa Akta Jual Beli, sehingga memenuhi unsur kepemilikan yang secara yuridis.

Mahkamah Agung juga menegaskan bahwa penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional harus dilakukan secara cermat dan sesuai prosedur. Sertifikat yang diterbitkan berdasarkan keterangan palsu dan tanpa penelitian data fisik serta data yuridis yang memadai merupakan sertifikat yang cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Oleh karena itu, pembatalan sertifikat yang diterbitkan kemudian merupakan bentuk perlindungan hukum represif bagi pemegang hak milik yang dirugikan.

Pertimbangan Mahkamah Agung dalam putusan ini mencerminkan penerapan asas kepastian hukum dan asas perlindungan hukum secara propesional. Meskipun sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan stalsel negatfi bertendensi positif, Mahkamah Agung tetap memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang beriktikad baik dengan menilai proses perolehan hak, waktu penerbitan sertifikat, serta adanya cacat administratif dalam penerbitan sertifikat ganda. Dengan demikian bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021 tidak hanya menyelesaikan sengketa antara pihak yang berperkara. Tetapi juga mempertegas peran lembaga peradilan sebagai pelindung hak keperdataan masyarakat atas tanah serta memberikan pesan hukum kepada Badan Pertanahan Nasional agar lebih berhati-hati dalam proses pendaftaran tanah.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penulisan skripsi “Analisis Yuridis Terhadap Perlindungan Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021)” penulis menyimpulkan bahwa:

1. Penyebab terjadinya sengketa sertifikat ganda disebabkan oleh beberapa faktor berikut terjadinya sertifikat ganda yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021 disebabkan oleh: a) Kelalaian administratif dalam sistem pendaftaran tanah, b) Lemahnya verifikasi data fisik dan data yuridis pada saat proses pendaftaran tanah, c) Adanya itikad tidak baik pemohon dalam menerbitkan sertifikat baru yang dilakukan oleh pihak Tergugat, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Solusi penyelesaian terhadap tumpang tindih dalam sengketa sertifikat ganda dapat diselesaikan melalui beberapa mekanisme penyelesaian yaitu : a) Penyelesaian diluar pengadilan melalui mekanisme administratif di Badan Pertanahan Nasional, melalui mediasi, konsiliasi, atau arbitrase dapat menjadi langkah awal yang lebih cepat dan efisien apabila para pihak beritikad baik dan tidak memakan waktu yang lama. b) Penyelesaian jalur pengadilan dalam sengketa pertanahan sengketa

tersebut dapat diselesaikan melalui Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara.

2. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah dalam kasus sertifikat ganda telah diputus oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021. Perlindungan hukum yang diberikan dalam putusan tersebut bersifat represif, yakni melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan. Pengadilan berfungsi sebagai institusi korektif terhadap kesalahan administratif, Mahkamah Agung memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak yang sah serta memulihkan hak-haknya yang sempat terganggu akibat penerbitan sertifikat ganda.

B. Saran

1. Bagi masyarakat diharapkan lebih proaktif dalam menjaga data fisik tanah dengan memasang tanda batas pada tanah yang dimiliki dan melakukan pengecekan secara berkala ke Kantor Pertanahan guna memastikan status hukum tanahnya tetap aman dari pihak lain yang memiliki iktikad tidak baik untuk melakukan klaim hak atas tanah milik orang lain.
2. Kepada praktisi hukum dan hakim Dalam memutus perkara serupa, hendaknya tetap konsisten mengedepankan prinsip perlindungan bagi pemegang yang beriktikad baik dan memprioritaskan sertifikat yang terbit lebih awal sepanjang prosedur penerbitannya sah secara hukum.

3. Kepada pemerintah (Kementrian ATR/BPN) Perlu melakukan percepatan digitalisasi data pertanahan (Sistem Pendaftaran Tanah Stelsel Positif) guna meminimalisir kesalahan input data fisik maupun data yuridis yang memicu terbitnya sertifikat ganda. Dengan meningkatkan ketelitian dan koordinasi lapangan dalam proses pemetaan bidang tanah agar tidak terjadi tumpang tindih (overlapping) dengan hak milik orang lain yang sudah terdaftar.



DAFTAR PUSTAKA

A. AL-Qur'an dan Hadis

Kementrian Agama Republik Indonesia, 2019, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Kementrian Agama Republik Indonesia, Jakarta.

B. Buku

Agustinus Sihobing, Ranat Mulia Pardede, et al., 2023, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cv. Azka Pustaka, Sumatra Barat.

Andrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Ashofa Burhan, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Burhan Ashofa, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.

Ibn Hazm Al-Andalusiy, *Al-Mahalli Bi 'I-Athar*, Beirut: Dār Al-Kutub Al-'Ilmiyyah, Beirut, Lebanon.

Jonaedi Afendi, dan Prasetijo Rijali, 2022, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Prenada Media, Jakarta.

Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Pt Bina Ilmu, Surabaya.

Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.

Sayyid Sābiq, 2004, *Fiqh Al-Sunnah*, Dār Al-Ḥadīth, Kairo.

Soekanto, S. dan Mamudji, S., 2015. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja grafindo Persada, Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Prest, Jakarta.

Sri Sumawani, 2012, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT UNDIP Press, Semarang.

Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, R&D*, Alfabeta, Bandung.

Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

Waskito dan Hadi Arnowo, 2019. *Penyelenggara Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Kencana, Jakarta.

Zainuddin Ali, 2010, *Metode Pendekatan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021

Kitap Undang-Undang Hukum Perdata.

D. Karya Ilmiah (Makalah, Artikel Jurnal Hukum dan Jurnal Ilmiah, Skripsi, Tesis, Laporan Penelitian dan lain-lain).

Ade Irma Octarianti, Sekar Pramesti Negara, Et El., 2023, Kekuatan Hukum Gugatan Ahli Waris Pemilik Sertifikat Ganda dan Akta Jual Beli Tanah, *Notarie*, Vol. 6, No. 3.

Adinda Alvita Putri, Suardi, 2025, Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Dalam Sengketa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat (Putusan Perkara Nomor : 285/Pdt.G/2023/Pn Ckr), *Journal Humaniora: Jurnal Hukum Dan Ilmu Sosial*, Vol. 03, No. 04.

Ahmad Munif, 2018, "Iḥyā' Al-Mawāt Dalam Kerangka Hukum Pertanahan Di Indonesia", *Al-Ahkam: Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, Vol. 29, No. 1.

Ananda Salsabila Prastyono, 2023, "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Perjanjian Pinjaman Online (Studi Putusan Ma No. 86/Pdt/2019/Pn.Jkt Pst)", Skripsi Fakultas Hukum Unissula, Semarang.

- Anugerah Yudha Saputra, Kadi Sukarna. Et Al., 2024, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda”, *Journal Juridisch, Megister Hukum Universitas Semarang*, Vol. 2, No 3.
- Aulia Sekar Tiani, Rini Endang Susilowati, Et All., 2025, Perlindungan Hukum Terhadap Pemilikan Hak Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda, *Jurnal Dwija Kusuma*, Vol. 13, No.2.
- Bambang Eko Muljono, 2016, “Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak”, *Jurnal Independent*, Vol. 4, No. 1.
- Benerdikta Renaastuti Jemadut, Yossie M.Y. Jacob Et El., 2025, Analisis Yuridis Terhadap Faktor-Faktor Penyebab Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/Pn Lbj Di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, *Artemis Law Journal*, Vol. 3, No. 1.
- Eidelweiss Klabatina, 2024, “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Pada Penguasaan Tanah Bersertifikat Ganda”, *Skripsi Fakultas Hukum Unissula*, Semarang.
- Fransiska Dini Cahyani, 2024, Perlindungan Hukum Terkait Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat, *Skripsi Fakultas Hukum Unissula*, Semarang.
- Gianny Putrisasmita, 2023, Kedudukan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Lerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Pertanahan Di Indonesia : The Position Of A Complete Systematic Land Registration Program Within The Framework Of Agrarian Reform To Realize Land Law Certainty In Indonesia, *Litra : Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang Dan Agrari*, Vol. 3, No. 1.
- Gufran, Mastorat, Juhrianti, Et All., 2025, Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sah Tanah Dalam Sengketa Sertifikat Ganda, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, Vol. 6, No. 2.
- Lathifa Ayunda, Benita Lidya M, Et All., 2024, “ Konsep Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Perspektif Hukum Adat Dan Hukum Islam Di Indonesia”, *Customary Law Juournal*, Vol. 1, No. 2.
- Miftahul Khair Patahuddin, Harly Stanly Muaja, Et Al., 2023, “Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria,” *Correspondencias & Análisi*, Vol.13, No. 1.
- Mohammad Ibnu Mubarak, 2025, “Perlindungan Jhukum Terhadap Pemegang Sertifikat Pertama Atas Terbitnya Sertipikat Ganda (Studi Kasus Putusan Ma 189k/Pdt/2011), *Thesis Fakultas Hukum Unissula*, Semarang.

- Mujahidin, 2017, "Konsep Iqtha' Pemberian Tanah Kepada Masyarakat Dalam Pemikiran Ekonomi Al-Mawardi (Studi Kitab Al-Ahkam Alsultaniyyah)", *Al-Amwal: Journal Of Islamic Economic Law*, Vol. 2, No. 1.
- Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Et El., 2020, Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, *Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, Vol. 13, No. 1.
- Rahmat Fitriani, 2021, "Pemilikan Tanah Prespektif Islam", *Al Mabsut : Jurnal Studi Islam Dan Sosial*, Vol. 2, No. 1.
- Rendra Onny Fernando Chandra, 2020, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut Pp No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Dinamika, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 26, No. 3.
- Roki Arnanda Saputra, Syifa' Silvana, Emir Fabrian Mario, 2021, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Serta Bentuk Kepastian Hukumnya, *Jurnal Jentera*, Vol. 4, No.3.
- Sabio Astroman Saragih, Rosnidar Sembiring, Et Al., 2025, Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sengketa Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Ma Nomor 309 Pk/Pdt/2021), *Jurnal Jukum Lex Generasi*, Vol.6. No. 9.
- Satjipto Rahardjo Dalam Abdul Rahim, 2023, Peerlindungan Hukum Terhadap Ahli Dalam Peradilan, *The Prosecutor Law Reviw*, Vol. 1, No. 2.
- Siti Annisa, Ahmad Rustan, Rudi Iskandar Ichlas, et all, 2024, Analisis Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda Dan Mekanisme Penyelesaiannya, *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 5, No. 9.
- Sudaryat, Y. 2018. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda". *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 5, No. 2.

E. Sumber lain / Internet

- ATR/BPN, *Penyebab Terjadinya Sengketa tanah*, <https://kab.simalungun.atrbpn.go.id/berita/penyebab-terjadinya-sengketa-pertanahan/>, diakses pada 21 Januari 2026, pkl, 14.49
- Universitas Medan Area, "Pengertian Hak-Hak Atas Tanah Dalam UUPA", https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/678/5/121803010_file%2005.pdf/, diakses pada 21 Januari 2026, pkl, 02.0

Elisabeth Sangayu Phutu Krisnawati, , Kementrian Keuangan,
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pangkalanbun/baca-artikel/16994/Mengenal-Proses-Mediasi-pada-Hukum-Acara-Perdata.html/> diakses tanggal 8 Febriari 2026.

