

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH SEBENARNYA  
TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA**



**TESIS**

**Diajukan Sebagai Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Magister  
Kenotariatan (M.Kn) Pada Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh:**

**NUR YUSSOFIYANI DRANI PUTRI**

**02022681923051**

**Dosen Pembimbing Tesis:**

**1. Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum**

**2. Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
2021**

**TESIS**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH SEBENARNYA  
TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA**

Oleh:

**NUR YUESOFTYANI DARANI PUTRI**

02022631923051

**Telah Dinjui Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus  
Pada Hari Kamis, tanggal 27 Desember 2021**

**Menyetujui,**

**Pembimbing I,**



**Dr. Firman Muntago S.H., M.Hum  
NIP. 1963111119900110011**

**Pembimbing II,**



**Hj. Elmadiantini S.H., Sp.N., M.H**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,**



**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum  
NIP. 196210251987032002**

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**



## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: NUR YUSSOFTYANI DRANI PUTRI
NIM	: 02022681923051
Alamat	: Jl. Kapten Dulhak No.417 kota Prabumulih
Asal Instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya


Dengan ini menyatakan bahwa:

1	Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arah pembimbing.
3	Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, Desember 2021

Yang Membuat Pernyataan



  
NUR YUSSOFTYANI DRANI PUTRI  
02022681923051

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**Menyatakan Bahwa Tesis dengan Judul:**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH SEBENARNYA  
TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA**

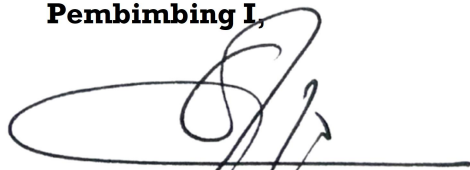
**Diajukan Oleh:**

**Nama : NUR YUSSOFIYANI DRANI PUTRI  
NIM : 02022681923051**

**Telah Dibaca Dengan Saksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar Ilmiah,  
Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Menyetujui,**

**Pembimbing I,**



**Dr. Firman Muntago S.H., M.Hum  
NIP. 197307281998021001**

**Pembimbing II,**



**Hj. Elmadiantin, S.H., Sp.N., M.H**

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik  
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dan  
Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)  
Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum  
NIP. 196210251987032002**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

**JUDUL TESIS**  
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH SEBENARNYA**  
**TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA**

**Disusun Oleh:**

**Nama : NUR YUSSOFIYANI DRANI PUTRI**

**NIM : 02022681923051**

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus pada hari Kamis, tanggal 15 Juli 2021 serta telah diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.**

**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

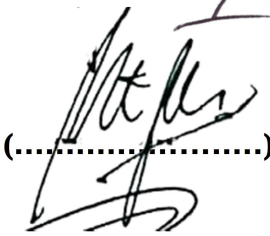
**Ketua : Dr. Firman Muntaqo S.H., M.Hum**

  
(.....)

**Sekretaris : Hj. Elmandiantini S.H., Sp.N., M.H**

  
(.....)


**Anggota 1: Dr. Mada Apriandi S.H., MCL**

  
(.....)

**Anggota 2: Dr. Ridwan S.H., M.Hum**

  
(.....)

**Anggota 3: Dr. M. Syaifuddin S.H., M.Hum**

  
(.....)

## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH SEBENARNYA TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA”** Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam menyelesaikan Tesis ini tentu tidak mungkin tersusun dan terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi Penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
7. Bapak Dr. M.Syaifuddin S.H., M.H selaku dosen pembimbing akademik penulis;
8. Bapak Dr. Firman Muntaqo S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I Penulis yang sudah sabar membimbing penulis dan membantu penulis dalam penulisan tesis ini
9. Bapak Hj. Elmadiantini S.H.,Sp.N.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Tesis II Penulis yang sudah sangat sabar membimbing penulis dan membantu penulis didalam penyelesaian tesis;
10. Segenap Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pembelajaran selama perkuliahan;
11. Segenap staff Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan bantuan kepada penulis selama perkuliahan;
12. Kedua orang tua Penulis; papi yus Iriansyah SE dan mami Riantini Spd MM , saudara satu-satunya Penulis; Arga Patria Dranie Putra S.T M.arch , yang telah memberikan dukungan serta doa yang tiada henti sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;

13. Teman-teman seperjuangan satu angkatan 2019 Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang tidak bisa disebutkan satu per satu namanya.
14. Teman satu bimbingan saya mbak Danesa Ertami yang sudah turut serta memberikan bantuan dan dukungan selama penulisan tesis ini
15. Teman-teman dekat penulis di Mkn ini Melia, Muti, Neng, Ditak, Aul dan Ayu
16. Teman satu kosan penulis Hasnah Afifah Skg yang juga sudah banyak membantu penulis dalam berbagi hal
17. Untuk diri saya sendiri karena telah berjuang dan tidak patah semangat agar bisa menyelesaikan penulisan tesis ini

Palembang,            Desember 2021

Penulis,



Nur Yussofiyani Drani Putri



## **PERSEMBAHAN**

**Motto:**

**“Barang siapa bertakwa kepada Allah Niscaya dia akan mengadakan baginya jalan keluar dan memberinya rezeki dari arah yang tiada disangka sangkanya [QS At-Talaq 2-3]“**

***Tesis Ini Ku Persembahkan Untuk:***

- ***Keluargaku***
- ***Dosenku***
- ***Teman-Teman Seperjuanganku***
- ***Almamaterku***

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah puji syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Shalawat serta salam semoga selalu tercurah bagi junjungan umat manusia, Muhammad SAW. Rasa syukur yang tidak terkira Penulis ucapkan karena atas izin Allah SWT sematalah tesis yang berjudul "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH SEBENARNYA TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA" ini dapat terselesaikan dengan baik tepat pada waktunya. Penyusunan penulisan tesis ini bertujuan untuk melengkapi syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Tesis ini disusun berdasarkan hasil penelitian penulis

Penulis menyadari bahwa tesis ini terdapat banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis berbesar hati akan menerima segala kritik dan saran yang membangun yang diharapkan dapat diberikan untuk kesempurnaan dan kebermanfaatan penulisan hukum ini. Demikian, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya.

Palembang, Desember 2021

Penulis,



Nur Yussofiyani Drani Putri

## Abstrak


Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 diterbitkan untuk memberikan kepastian hukum terhadap suatu bidang tanah di Indonesia Dalam pasal 19 UUPA pemerintah diberikan tanggung jawab untuk pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut pula kepastian subyek hak atas tanah, dan Kepastian letak, batas-batasnya, panjang dan lebar yang di sebut dengan kepastian obyek atas tanah. Bukti kepemilikan atas tanah tersebut adalah sertipikat tanah, dimana sertipikat tanah merupakan alat bukti yang sah dan kuat sebagai alat bukti. Seiring dengan berjalannya waktu sering kali terjadi sengketa tanah salah satunya adalah sertipikat ganda, dimana satu objek tanah memiliki dua atau lebih sertifikat. Penelitian ini menggunakan penelitian normative Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa faktor penyebab terbitnya sertifikat ganda adalah tidak tervalidasinya data yuridis dan data fisik suatu bidang tanah, dan kurangnya kesadaran dari dalam diri masyarakat akan pentingnya mengetahui tentang peraturan tanah di Indonesia. Peran notaris dalam hal ini adalah memberikan penyuluhan hukum terhadap masyarakat dan juga turun langsung mengecek keadaan tanah yang akan di terbitkan sertifikatnya dengan didampingi pihak yang berwenang yaitu badan pertanahan nasional serta mendapatkan izin dari perakat desa setempat dimana lokasi tanah tersebut berada. Penyelesaian terhadap terbitnya sertifikat ganda ini bisa melalui perdamaian dan juga melalui pengadilan, jalur pengadilan ditempuh apabila sudah tidak menemukan jalan tengah atas permasalahannya, dengan banyaknya permasalahan mengenai sertifikat ganda seharusnya pemerintah memperbaharui peraturan mengenai pertanahan yang diharapkan dapat dimengerti dengan mudah oleh masyarakat sehingga memberikan keadilan, kepastian dan perlindungan hukum sesuai dengan karakteristik peraturan yang ideal.

**Kata Kunci:** Tanah, Sertifikat, Sertipikat Ganda, Penyelesaian

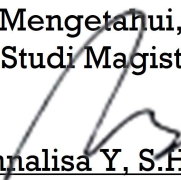
Pembimbing I,

  
Dr. Firman Muntago S.H., M.Hum  
NIP. 1963111119900110011

Pembimbing II,

  
Hj. Elmadiantini S.H., Sp.N., M.H.

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

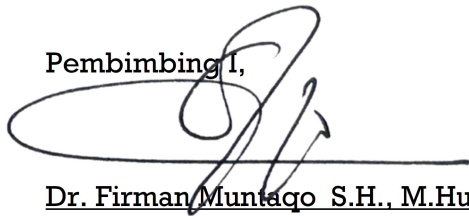
  
Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum  
NIP. 196210251987032002

## **abstract**

*The Basic Agrarian Law Number 5 of 1960 was issued to provide legal certainty for a plot of land in Indonesia. In article 19 of the UUPA , the government is given responsibility for land registration which provides legal certainty. Certainty regarding the person/legal entity who is the holder of land rights which is also called certainty of the subject of land rights, and certainty of the location, boundaries, length and width which is called object certainty on land. Evidence of ownership of the land is land certificate, where land certificates are valid and strong evidence as evidence. Over time, land disputes often occur, one of which is dual certificates, where one land object has two or more certificates. This study uses normative research. The results of this study conclude that the factors causing the issuance of multiple certificates are the invalidity of the juridical data and physical data of a plot of land, and the lack of awareness from within the community about the importance of knowing about land regulations in Indonesia. The role of a notary in this case is to provide legal counseling to the community and also directly checking the condition of the land for which the certificate will be issued accompanied by the competent authority, namely the national land agency and obtaining permission from the local village apparatus where the land is located. the court, the court route is taken if there is no middle ground for the problem, with the many problems regarding dual certificates, the government should update the regulations regarding land which are expected to be understood by easily by the community so as to provide justice, certainty and legal protection in accordance with the characteristics of ideal regulations.*

*Keywords: Land, Certificate, Dual Certificate, Settlement*

Pembimbing I,



Dr. Firman Muntago S.H., M.Hum

NIP. 1963111119900110011

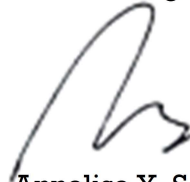
Pembimbing II, ,



Hj. Elmadiantini S.H., Sp.N., M.H.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum

NIP. 196210251987032002

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN TESIS</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TESIS</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN TIM PENGUJI TESIS</b> .....	<b>v</b>
<b>UCAPAN TERIMAKASIH</b> .....	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	15
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	16
D. Kerangka Teori .....	18
1. <i>Grand Theory</i> .....	18
2. <i>Middle Range Theory</i> .....	23
3. <i>Applied Theory</i> .....	25
E. Penjelasan Konseptual .....	27
1. Hak Atas Tanah .....	27
2. Pendaftaran Tanah .....	28
3. Sertifikat Hak Atas Tanah .....	29
4. Sertifikat Hak Milik .....	31
5. Sertifikat Tanah Ganda .....	33
6. Notaris .....	33
7. Peraturan yang Ideal .....	33

F. Metode Penelitian .....	34
1. Jenis Penelitian.....	34
2. Pendekatan Penelitian.....	36
3. Sumber Bahan Hukum Penelitian .....	38
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian .....	39
5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian .....	39
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	40
<b>BAB II Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah,</b>	
<b>Pembuktian hak atas tanah,Sertifikat Tanah,Notaris .....</b>	<b>41</b>
A. Hak atas Tanah .....	41
1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak atas Tanah .....	41
2. Macam-Macam Hak atas Tanah .....	47
3. Pemilik Tanah sebenarnya .....	50
B. Pendaftaran Tanah .....	52
1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	52
2. Fungsi Pendaftaran Tanah .....	55
3. Tujuan dan Sistem Pendaftaran Tanah .....	56
(A) Tujuan Pendaftaran Tanah .....	56
(B) Sistem Pendaftaran Tanah .....	58
(B).1 Pendaftaran tanah untuk pertama kali .....	58
(B).2 Pendaftaran tanah sistematis lengkap .....	63
4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah .....	65
5. Badan Pertanahan Nasional .....	67
C. Pembuktian Hak Atas Tanah .....	72
D. Sertifikat Tanah .....	75
1. Pengertian Sertifikat Tanah .....	75
2. Pengertian Sertifikat Tanah Ganda .....	78
E. Notaris .....	80

1. Pengertian Notaris .....	81
2. Tugas dan Wewenang Notaris .....	84
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>88</b>
A. Faktor- Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat	
Tanah Ganda .....	88
1. Faktor Eksternal .....	92
2. Faktor Internal .....	98
B. Peran Notaris dalam pembuatan akta peralihan	
ha katas tanah yang akan di terbitkan sertifikatnya yang	
kenyataannya tanah tersebut bersertifikat ganda .....	99
C. Penyelesaian dan Perlindungan terhadap pemilik	
sertifikat tanah ganda yang sebenarnya .....	109
D. Peraturan yang ideal untuk penerbitan	
sertifikat tanah .....	117
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>121</b>
A. Kesimpulan .....	121
B. Rekomendasi .....	123
Daftar Pustaka .....	125
Lampiran .....	132

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah dan rumah adalah kebutuhan primer, setelah sandang dan pangan yang mana Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Naskah Sesuai Lembaran Negara Republik Indonesia, No. 75, 1959 yang selanjutnya disebut UUD 1945 , disebutkan bahwabumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Karena semakin meningkatnya kebutuhan atas tanah bagi kepentingan masyarakat. Dalam rangka memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negaranya baik hak perseorangan maupun publik atas tanah dan rumah, pemerintah telah menekankan pentingnya pendaftaran hak atas tanah, serta pengurusan izin mendirikan bangunan, maka diperlukanlah suatu aturan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, agar dalam pemanfaatan atau penggunaan tanah terjadi suatu keteraturan.



Tanah sebagai salah satu sumber daya alam merupakan salah satu karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Olehnya itu persoalan tanah ini perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan.<sup>1</sup>

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Lembaran Negara 1960 – 104 ,Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, yang selanjutnya di sebut UUPA, berlaku pula secara bersamaan perangkat hukum agraria, ada yang bersumber pada hukum adat, yang berkonsepsi komunalistik religius. Ada yang bersumber pada hukum barat yang individualistik liberal dan ada pula yang berasal dari berbagai bekas pemerintahan swapraja yang semuanya berkonsepsi feodal. Selain itu adanya dualism hukum perdata memerlukan perangkat hukum yang terdiri atas peraturan-peraturan dan asas-asas yang memberikan jawaban hukum apa atau hukum mana yang berlaku dalam penyelesaian kasus-kasus hukum antar golongan hukum agrarian. Sehingga dengan lahirnya UUPA mengakhiri adanya dualisme dalam

---

<sup>1</sup>H.Bagindo Syarifuddin, M. Yamin Jinca, M. Said Nisar. Seminar Mobilisasi Tertib Pertanahan Dalam PJP II, Kantor Wilayah B.P.N. Sulawesi Selatan: 1996.

bidang pertanahan. Didalam penjelasan Umum I UUPA yang menyatakan bahwa terdapat 3 (tiga) tujuan pokok UUPA sebagai berikut:

- 1) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- 2) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- 3) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Berdasarkan alasan tersebut maka Pemerintah menyusun suatu peraturan yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia dengan menerbitkan UUPA. Keberadaan UUPA dimaksudkan untuk memberikan dasar-dasar dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak –hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Landasan konstitusional hukum pertanahan pada dasarnya bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang –Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar –besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Berdasar alasan tersebut, dengan disahkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri *dualisme* hukum agraria di Indonesia pada saat itu. Dalam kurun waktu lebih dari satu dasawarasa sejak proklamasi, sebagian besar masyarakat Indonesia masih memberlakukan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian kecil lainnya berdasarkan hukum adat. Hukum agraria yang berdasarkan hukum barat jelas memiliki tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan. Hal ini dapat dipastikan bahwa pemberlakuan hukum agraria tersebut jelas tidak akan mampu mewujudkan cita-cita Negara sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), yaitu Bumi, dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Pokok-pokok tujuan diberlakukannya UUPA, adalah untuk meletakka dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil da makmur; meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; serta

meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian huku mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Kepastian hukum bagi pemili hak atas tanah, oleh UUPA sendiri disebutkan, hanya dapat diperoleh melalu prosedur pendaftaran tanah (dimana sebagian pihak menyebutnya sebagai proses "pensertipikatan tanah").

UUPA memberikan tanggung jawab kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal19 UUPA bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi<sup>2</sup>

- 1). Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut pula kepastian subyek hak atas tanah.
- 2). Kepastian letak, batas-batasnya, panjang dan lebar yang di sebut dengan kepastian obyek atas tanah.

Hak milik merupakan hak dasar bagi setiap warga Negara yang dijamin konstitusi.

Oleh karena itu kepastian hukum pemilikan atas tanah merupakan salah satu kebutuhan yang hakiki.kepastian yang hakiki terwujud apabila tidak ada lagi keraguan dan kekhawatiran mengenai kepemilikan tanah yang sudah terdaftar.

Hak milik merupakan hak dasar bagi warga Negara yang dijamin konstitusi. Oleh karena, baik merupakan keyakinan dari dirinya sendiri maupun atas pengakuan pihak lain.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya:Arkota.),2003, hlm78

Hak milik atau hak privat berdasarkan pasal 20 ayat 1 dan 2 UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan ketentuan dalam pasal 6 UUPA hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini tidak jauh berbeda dengan Hak Milik menurut Hukum Adat yang juga merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas sebidang tanah dan juga dapat beralih maupun dialihkan kepada pihak lain.

ada tiga hal dasar lahirnya hak milik tanah, yaitu:

1. Menurut Hukum adat
2. Menurut Ketentuan Undang-Undang
3. Kerana penetapan Pemerintahan(Pasal 22 UUPA)

Diadakannya pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah oleh pemerintah yang disebut sertipikat. Sertipikat ini merupakan alat bukti yang kuat yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis atas tanah sepanjang data yuridis dan data fisik tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan dan tidak adanya gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat sebagaimana tertuang dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia

---

<sup>3</sup> Muchtar Wahid. *memaknai kepastian hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika.2008 hl.4

Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696

Pendaftaran tanah memiliki arti penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia seperti yang ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah yang bersifat untuk tujuan kepastian hukum atau dikenal dengan istilah *recht cadaster*<sup>4</sup>. diseluruh wilayah Republik Indonesia. Perbuatan hukum pendaftaran tanah menyangkut dengan hak keperdataan seseorang. Hak keperdataan merupakan hak asasi seorang manusia yang harus kita junjung tinggi dan hormati oleh sesama manusia lainnya yang bertujuan untuk adanya kedamaian dalam kehidupan masyarakat.

Prosedur pendaftaran tanah di Indonesia dibagi menjadi dua yaitu secara sporadik dan sistematis. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara individual (perseorangan) atau massal (kolektif) dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya.

Sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis adalah Adanya suatu rencana kerja. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan

---

<sup>4</sup> Arie S. Hutagalung Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah.. Jakarta. Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia. . 2005. Hlm 81

pada suatu rancana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertahanan Nasional). Hal ini sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah .

Pendaftaran Tanah saat ini sudah diatur didalam Praturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 dimana yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus dan teratur meliputi pengumpulan,pengolahan ,pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis sesuai dengan pasal 1 ayat 9 .

Pendafrtan tanah secara sistematis lengkap diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap atau yang disingkat menjadi PTSL. Pelaksanaan PTSL tersebut dapat dilihat didalam pasal 5 sampai dengan Pasal 10 di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Undang-Undang pokok Agraris menganut sistem negatif, sehingga keterangan yang tercantum didalam surat bukti hak mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang dapat

membuktikan sebaliknya. Jika terjadi hal demikian maka pengadilan akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Pendaftaran tanah tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karena namanya keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang berhak dapat menuntut diadakannya pembetulan dan jika tanah yang bersangkutan sudah berada didalam penguasaan pihak ketiga, ia berhak menuntut penyerahan kembali kepadanya.<sup>5</sup>

Badan pertahanan Nasional (BPN) dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Sejak dikeluarkannya peraturan tersebut tugas dan wewenang dibidang pertahanan yang semula berada pada Departemen Dalam Negeri yakni Direktorat Jendral Agraria beralih kepada BPN. Ruang lingkup kegiatan BPN hanya meliputi Agraria dalam arti sempit yaitu tanah. Pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). Program ini bertujuan untuk menimbulkan gairah serta meningkatkan kesadaran masyarakat dalam pengadaaan serifikat hak atas tanah. Program ini dilaksanakan oleh BPN melalui kantor-kantor pertahanan setempat dan bagi masyarakat ekonomi lemah diberikan keringanan biaya.

Salah satu alat bukti hak atas tanah adalah Sertipikat, Sertipikat merupakan Alat bukti yang kuat dan autentik Kekuatan Sertipikat

---

<sup>5</sup> Hasan Kusumah, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hlm. 77



Merupakan jaminan Kepastian hukum bagi pemegang Sertipikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya.

Dalam penerbitan sertipikat diperlukan proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, Perangkat desa serta pihak dari instansi yang terkait untuk memperoleh informasi dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak yang terkait mempunyai peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertifikat cacat hukum.

Dalam UUPA tidak pernah disebutkan sertipikat Tanah namun seperti yang dijumpai dalam pasal 19 huruf (c) disebutkan “surat tanda bukti hak” dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini disebut sertifikat tanah

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak oleh karena itu juga sangat berguna dan berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang telah di administrasi oleh Negara, jadi bagi pemilik sertifikat adalah sebagai

pegangan yang kuat dalam hal pembuktian kepemilikan sebidang tanah tersebut. Hukum melindungi pemegang sertipikat tersebut ,dan lebih kokoh apabila pemegang itu namanya ada di dalam sertipikat tersebut,apabila sertipikat tersebut belum atas namanya maka diperlukan proses balik nama.

Bila terjadi sengketa terhadap bidang tanah tersebut, maka oleh pemilik tanah, sertifikat yang ditangannyalah yang digunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu miliknya.Surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat (misalnya apabila sertifikat tersebut digunakan sebagai jaminan).Sebab yang namanyasertifikat hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-undang

Dalam hal penerbitan sertifikat secara jelas juga sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 31 disebutkan bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.Jika di dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis, atau catatan yang menyangkut data fisik maupun datayuridis penerbitan sertifikat di tangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus. Sertifikat hanya

boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumahsusun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.Sedangkan mengenai hak atas tanah atau hak milik atassatuan rumah susun kepunyaan bersamadapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yangbersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.Di samping itu bentuk, isi, cara pengisian dan penanda tangan sertifikat di tetapkan oleh Menteri.

Sekarang dalam praktek sering terjadi adanya sertifikat palsu ataupun sertifikat ganda di masyarakat, sehingga pemegang hak atas tanah perlu mencari informasi tentang kebenaran data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan di Kantor Pertanahan setempat. Pada umumnya masalah baru muncul dan diketahui adanya sertifikat ganda, yaitu untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih, ketika pemegang sertifikat yang bersangkutan akan melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan. Pada umumnya masalah baru muncul dan diketahui

adanya sertifikat ganda, yaitu untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih, ketika pemegang sertifikat yang bersangkutan akan melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan

Sertipikat ganda adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Bidang tanah tersebut diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya.

Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah di negara kita ini belum tertib dan terarah. Masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Disamping itu, fakta juga menunjukkan bahwa penguasaan dan pemilikan tanah masih timpang. Ada sekelompok kecil masyarakat yang memiliki tanah secara liar dan berlebihan, dan ada juga sekelompok besar masyarakat yang hanya memiliki tanah dalam jumlah sangat terbatas. Bahkan banyak pula yang sama sekali tidak memiliki, sehingga terpaksa hidup sebagai penggarap. Tidak jarang pula, dan bukan barang aneh, timbul ihwal penguasaan tanah oleh oknum-oknum tertentu secara sepihak. Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat

di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik.<sup>6</sup>

Salah satu contoh Sertifikat Ganda sebagaimana dengan Putusan Nomor No.01/G/2014/PTUN.Banjarmasin. Dimana objek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara Berupa : Sertifikat Hak Milik Nomor: 1564 Desa Gambut tertanggal 7 Februari 1985 dengan gambar situasi tanggal 18 Mei 1983 Nomor : 624/1983, luas 10.853 M2 (sepuluh ribu delapan ratus lima puluh tiga meter persegi) atas nama masing-masing: Fonny Suryadi, Conny Suryadi, Tonny Suryadi, Yenny Suryadi. Penggugat baru mengetahui tanah milik Penggugat tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1564 setelah Penggugat mendapat fotocopy hasil peninjauan lokasi diserahkan kepada Penggugat pada tanggal 15 Desember 2013 yang ditandatangani Seksi Survei Pengukuran dan Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar dari Djoko Pramono A.Ptnh tertanggal 13 September 2013. Kemudian, berdasarkan fakta penyerahan hasil peninjauan lokasi tersebut dengan waktu pengajuan gugatan tanggal 17 Januari 2014, maka gugatan Penggugat aquomasih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 2 Tahun 1991 Bab V angka 3.

---

<sup>6</sup>Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Jakarta : PT. Gramedia. 2012, hal. 21

Adanya tumpang tindih sertifikat menimbulkan sengketa perdata antar individu, pembuktian atas kepemilikan yang jelas dapat dibuktikan di Peradilan Umum untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Objek penelitian kasus ini adalah yang berkaitan dengan munculnya “sertifikat ganda” yang prosesnya diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar. Dari peristiwa hukum yang terjadi tersebut menarik untuk dipelajari dan diteliti lebih lanjut tentang adanya tumpang tindih sertifikat, yang selama berjalannya pemeriksaan adanya ketidakjelasan dalam proses pembuatan sertifikat karena data yang dimiliki para pihak belum akurat sehingga adanya ketidakpastian hukum atas kepemilikan sertifikat hak milik.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa kasus mengenai Sertifikat Tanah Ganda yang terjadi di Indonesia 5 tahun terakhir ini cukup banyak dan perlu di perhatikan oleh pemerintah dan oleh karena itu maka Penulis mengangkat Judul Tesis **“Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Sebenarnya Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan Uraian diatas rumusan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah

1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya penerbitan sertifikat ganda atas tanah hak milik?
2. Bagaimanakah peran Notaris dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang akan di terbitkan sertifikat hak miliknya yang kenyataanya Tanah tersebut sertifikat ganda ?
3. Bagaimanakah Penyelesaian dan Perlindungan Terhadap pemilik sertifikat tanah ganda yang sebenarnya?
4. Bagaimanakah peraturan yang ideal untuk penerbitan sertifikat tanah?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Setiap penelitian harus memiliki tujuan yang jelas agar mengenai sasaran yang hendak dicapai dan memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian tersebut. Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis melalui penelitian ini adalah”

1. Untuk menganalisis apa penyebab dapat terjadinya penerbitan sertifikat ganda atas hak milik ,yang dimana sertifikat tersebut merupakan alat bukti kepemilikan dari sebidang tanah
2. Untuk menganalisis bagaimanakah penyelesaian dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat ganda yang sebenarnya

3. Untuk menganalisis peran Notaris/PPAT di dalam penyelesaian terbitnya sertifikat ganda hak milik atas tanah
4. untuk menganalisis peraturan yang ideal terhadap penerbitan sertifikat tanah

## **2. Manfaat Penelitian**

Dalam suatu penelitian pasti ada manfaat yang diharapkan dapat tercapai, Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Manfaat Teoretis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan masukan untuk penambahan ilmu pengetahuan hukum terutama dalam bidang hukum pertanahan khususnya dalam hal penerbitan sertifikat tanah di Indonesia

### **2. Manfaat Praktis**

Manfaat praktis diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. untuk pengadilan tata usaha Negara memeriksa mengadili dan memutus terkait dengan sertikat ganda hak milik atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)
2. Untuk Notaris/PPAT ,agar menambah informasi kepada notaris dalam hal penerbitan sertfikat,dan juga terhadap kasus terbitnya



sertifikat tanah ganda, serta bagaimana agar tidak terjadinya penerbitan sertifikat tanah ganda

3. untuk BPN(Badan Pertanahan Nasional), memberikan informasi mengenai terbitnya sertifikat tanah ganda dan penyelesaiannya
4. untuk Masyarakat, memberikan wawasan dan pengetahuan mengenai sertifikat tanah, agar tidak terjadinya penerbitan sertifikat tanah ganda, serta penyelesaian apabila terjadinya kasus terbitnya sertifikat tanah ganda tersebut
5. untuk Pemerintah, dimaksudkan untuk merevisi atau membuat peraturan yang tepat terhadap penerbitan sertifikat tanah di Indonesia

## **D. Kerangka Teori**

### ***1. Grand Theory***

#### **a. Teori Keadilan**

Grand theory adalah teori yang mendasari teori-teori yang berupa middle range theory dan applied theory yang akan digunakan di dalam penelitian. Pada penelitian ini Grand Theory yang digunakan adalah teori keadilan

Menurut pendapat Jhon Rawis Teori keadilan itu harus juga dapat mengakomodasikan pribadi individu tanpa mempertaruhkan kesejahteraan atau hak-haknya demi kebaikan orang lain. Keadilan

sebagai keselarasan (*justice as fairness*), yang memandang bahwa tidak ada atau tidak seorangpun boleh mendominasi pilihan atau anugerah alamiah atau posisi sosialnya.<sup>7</sup> Prinsip keadilan dari Jhon Rawls adalah<sup>8</sup>:

- 1) Prinsip Kebebasan yang sama sebesar-besarnya (*principle of greatest equal liberty*). menurut prinsip ini setiap orang mempunyai hak yang sama atas seluruh keuntungan masyarakat. Prinsip ini tidak menghalangi orang mencari keuntungan pribadi asal kegiatan itu tetap menguntungkan semua pihak;
- 2) Prinsip ketidaksamaan, dalam situasi perbedaan (social ekonomi) harus diberikan aturan sedemikian rupa agar menguntungkan golongan masyarakat yang paling lemah (Paling tidak mempunyai prospek kesejahteraan, pendapat dan otoritas.

#### **b. Teori Kepastian Hukum**

Secara normatif kepastian hukum adalah suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir). Sedangkan logis diartikan ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum bertuju pada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap,

---

<sup>7</sup>Keren Lebacqz, *Teori-Teori Keadilan-six Theories of Justice*, Nusa Media Jakarta, Jakarta, 2011, hl.50

<sup>8</sup>Darji Darmodiharjo & Shidarta *Pokok-Pokok Filsafat Hukum-Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, PT. Gramedia Utama, 2006, hl. 165

konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak terpengaruh oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>9</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo bahwa di Indonesia kepastian hukum seakan menjadi cap dagang dan primadona setiap wacana mengenai hukum dan peraturan-peraturan formil. Doktrin ini bermasalah karena hubungan hukum dan kepastian hukum tidaklah bersifat mutlak. Peraturan Hukum tidak serta merta menciptakan kepastian hukum. Hal yang sebenarnya terjadi dan mutlak adalah bahwa hukum menciptakan kepastian hukum. Pengejawatan doktrin ini secara ekstrim terdapat dalam prinsip "hakim sebagai mulut undang-undang" yang dikemukakan oleh Montesquie. Tragedi hukum modern sebenarnya dimulai dari prinsip tersebut sejak hukum dituliskan, maka dalam berhukum, orang terpaksa pada pembacaan peraturan. Dengan demikian memiliki resiko besar untuk meminggirkan keadilan, kemanfaatan dan segala hal ikwal yang masuk akal (*reasonableness*). Jika di proyeksikan kepada tuntutan keadilan dan kemanfaatan maka kepastian hukum dapat menjadi penghambat. Apabila kepastian hukum diikuti secara mutlak,

---

<sup>9</sup>Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engeliën R, Padandeng dan Godlieb N. Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, Jala Permata Aksara, 2009Hlm. 385

maka hukum hanya akan berguna bagi hukum sendiri tetapi tidak untuk masyarakat.<sup>10</sup>

Adapula konsep kepastian hukum yang lain dikemukakan oleh Maria S.W Sumardjono, yang menyatakan bahwa secara normative, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan Perundang-Undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan Perundang-Undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya pendukungnya.<sup>11</sup>

Arti Pentingnya kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah:<sup>12</sup>

Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan jauh lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya, sehingga akhirnya timbul keresahan. Tetapi jika terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum dan ketat menaati peraturan hukum .maka akibatnya akan kaku serta menimbulkan rasa

---

<sup>10</sup> Mas Marwas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia. ,2004, Hl.32-33

<sup>11</sup> Maria S.W Sumardjono."Kepastian Hukum dalam pendaftaran tanah dan manfaatnya bagi bisnis perbankan dan property".Makala disajikan dalam seminar Kebijakan bary di bidang pertanahan ,dampak dan peluang bagi bisnis propertidan perbankan , Jakarta 6 Agustus 1997, Hl. 1

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta : Liberty 1998, Hl. 136

tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya tetap demikian, sehingga harus di taati dan dilaksanakan. Undang-Undang ini sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat, *lex dure, sed tamen scripta* (Undang-Undang itu kejam, tetapi memang demikian bunyinya).

Berhubungan dengan teori kepastian hukum, menurut Van Apeldoorn kepastian hukum berarti perlindungan hukum, dalam hal ini adanya kepastian yang membatasi pihak-pihak yang mempunyai kewenangan yang berhubungan dengan kehidupan seseorang, yaitu hakim dan pembuat undang-undang.<sup>13</sup>

Dalam Teori *normative-dogmatif* tujuan hukum adalah semata-mata untuk menciptakan kepastian hukum (John Austin Van Kan). Van Kan berpendapat tujuan hukum adalah menjaga setiap kepentingan manusia agar tidak diganggu dan terjamin kepastian. Arti kepastian hukum adalah adanya melegalkan kepastian hak dan kewajiban.<sup>14</sup>

Menurut Van Apeldoorn, Kepastian Hukum meliputi dua hal yakni:

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group. 2005 Hl. 60

<sup>14</sup> Tiar Ramon. *Pengantar Ilmu Hukum*. <http://Tiarramon.wonderpress./2009/05/11/Ilmu-Hukum>. Diakses pada tanggal 01 Desember 2020

- a. Kepastian Hukum adalah hal yang dapat ditentukan (*bepaalbaarheid*) dari hukum, dalam hal-hal yang kongkrit. Pihak-pihak pencari keadilan (*yustiasbelen*) ingin mengetahui apakah dalam suatu keadaan atau hal tertentu, sebelum ia memulai dengan perkara;
- b. Kepastian hukum berarti pula keamanan hukum, artinya melindungi para pihak terhadap kewenangan hakim. Roscoe Pound juga menambahkan bahwa yang disebut dengan kepastian hukum adalah *predictability* yang artinya terukur dan dapat di perhitungkan.<sup>15</sup>

Hukum harus jelas sehingga masyarakat dapat berpedoman padanya, ini berarti bahwa setiap istilah dalam hukum harus dirumuskan dengan jelas dan tegas, sehingga tidak ada keraguan tentang tindakan yang dimaksud.

## ***2. Middle Range Theory***

### **Teori Perlindungan Hukum**

*Middle Range Theory* merupakan teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu *grand theory* pada penelitian ini *middle range theory* yang digunakan adalah teori perlindungan Hukum.

---

<sup>15</sup> Achmad Ali. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologi)*. Jakarta: Chandra Pratama. HL. 134-135

Penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum yang dikembangkan oleh Fitzgerald Salamond dan Philipus M.Hadjo sebagai *middle Range Theory*.

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>16</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon, menjelaskan bahwa apabila dalam perlindungan hukum tersebut diterapkan dua hal yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.<sup>17</sup>:

- 1) Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa atau perselisihan. Hal ini diwujudkan dengan cara debitur dalam meletakkan harta khususnya merek yang akan dimasukkan ke dalam bagian harta pailit, dilakukan dengan seksama dan teliti. Sehingga pada saat eksekusi tidak menimbulkan keraguan bagi pihak lain baik kreditur maupun debitur itu sendiri.
- 2) Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan. Hal ini dapat diwujudkan dengan melalui lembaga pengadilan yang berwenang.

---

<sup>16</sup> M Soerjono soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta : UI-Perss,2006), hal.133

<sup>17</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Peradaban, 2007, hal.3

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

### 3. *Applied Theory*

#### Teori Pembuktian Hak atas Tanah

*Applied Theory* (teori aplikasi) merupakan pembahasan bagaimana asas-asas hukum tertentu dapat digunakan untuk menjawab permasalahan yang diteliti. Menurut Utrecht, asas hukum (*recht beginzel*) adalah dasar dari peraturan-peraturan hukum yang mengkualifikasikan (*kwalificeren*) beberapa peraturan hukum, sehingga peraturan-peraturan hukum itu bersama-sama merupakan suatu lembaga hukum.<sup>18</sup> Pada penelitian ini *Applied Theory* yang digunakan adalah Teori Pembuktian Hak atas Tanah

Membuktikan mengandung beberapa pengertian, antara lain<sup>19</sup>

- 1) Kata membuktikan dalam arti logis atau ilmiah. Membuktikan di sini berarti memberi kepastian yang bersifat mutlak karena berlaku bagi

---

<sup>18</sup> Utrecht dan Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti,, 2008, Hlm 153.

<sup>19</sup>



setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan. Berdasarkan suatu Axioma<sup>2 8</sup> yaitu asas-asas umum yang dikenal dalam ilmu pengetahuan, dimungkinkan adanya pembuktian yang bersifat mutlak yang tidak memungkinkan adanya bukti lawan. Berdasarkan suatu aksioma bahwa dua garis yang sejajar tidak mungkin bersilang dapat dibuktikan bahwa dua kaki dari sebuah segitiga tidak mungkin sejajar. Terhadap pembuktian ini tidak dimungkinkan adanya bukti lawan, kecuali itu pembuktian berlaku bagi setiap orang. Di sini aksioma dihubungkan menurut ketentuan-ketentuan logika dengan pengamatan-pengamatan yang diperoleh dari pengalaman sehingga diperoleh kesimpulan yang memberi kepastian mutlak.

2) Kata membuktikan dalam arti Konvensional. Di sinipun membuktikan berarti juga memberi kepastian, hanya saja bukan kepastian mutlak melainkan kepastian yang nisbi atau relative sifatnya yang mempunyai tingkatan-tingkatan :

- a. Kepastian yang didasarkan atas perasaan belaka yang bersifat intuitif (convention intime).
- b. Kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal (conviction rasionee).

Tujuan pembuktian yuridis adalah untuk mengambil putusan yang bersifat definitive, pasti dan tidak meragukan yang mempunyai akibat hukum. Putusan pengadilan harus obyektif dala arti mengandung unsur kesamaan dalam hukum, kesamaan perlakuan

terhadap para pihak<sup>20</sup>. Pada hakikatnya tujuan pembuktian adalah untuk menghasilkan suatu putusan yang menyatakan salah satu pihak menang dan pihak lain kalah, atau menghasilkan suatu penetapan. Jadi, tujuan pembuktian adalah putusan hakim yang didasarkan pada pembuktian itu<sup>21</sup>.

Dalam Hal pembuktian Hak atas tanah adalah dibuktikan dengan diterbitkannya Sertipikat tanah yang didahului dengan buku tanah yang di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)

## **E. Penjelasan Konseptual**

kerangka konseptual adalah pedoman dalam mempermudah proses penelitian. Dalam penelitian normatif dan empiris dimungkinkan menyusun kerangka konseptual tersebut, dengan merumuskan definisi yang kemudian akan dijadikan pedoman operasional dalam proses pengumpulan, pengolahan, analisis, dan konstruksi data.<sup>22</sup> Dalam penulisan ini, terdapat beberapa istilah yang akan dijumpai dalam penelitian ini, antara lain sebagai berikut:

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

---

<sup>20</sup>Munawir, "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Pembuktian Rincik Dalam Perkara Perdata", Skripsi, Sarjana Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Alauddin., Makassar, Hlm 19

<sup>21</sup> Achmad Ali dan Wiwie Heryani, 2012, "Asas-asas Hukum Pembuktian Perdata", Penerbit Kencana., Jakarta, Hlm 57

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995, hal. 13.

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Penggunaan dan pemanfaatan tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, tidak akan mempunyai makna dan atau arti apa-apa jika dibatasi hanya permukaan bumi saja. Karena manusia juga memerlukan dari sebagian dari tubuh permukaan bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya untuk dipermukaan.

Definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Maka ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Adapun macam-macam hak atas tanah diantaranya:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Pakaid.Hak Sewa
- d) Hak Membuka Tanah
- e) Hak Memungut Hasil Hutan

## **2. Pendaftaran Tanah**

Menurut Budi Harsono Pendaftaran tanah adalah<sup>23</sup> rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah<sup>24</sup> diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dengan pelaksanaan pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang lebih merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat digantungkan kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah

### **3. Sertifikat Hak atas Tanah**

---

<sup>23</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta. 1999, Hlm. 460

<sup>24</sup>Mulyana Darusman, "Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah", *ADIL: Jurnal Hukum*, (Juli 2016), hal. 37

Ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.<sup>25</sup> Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.

Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga

---

<sup>25</sup> Fitriyani, Dwi Nurhayati, "Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)", (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), 2014 Hlm. 98-100

apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertifikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.<sup>26</sup>

Badan Pertanahan Nasional Penyelesaian sengketa tanah oleh BPN, secara teoretik, merupakan implementasi dari fungsi pemerintah dalam konsepsi negara hukum modern (*welvaarsstaat*)/ negara kesejahteraan. Dengan diterbitkannya Perkaban No. 11 Tahun 2016, Mediasi digunakan sebagai mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan oleh BPN. Di dalam Pasal 4 Perkaban No. 11 Tahun 2016 dasar penyelesaian dibedakan berdasarkan datangnya laporan. Dalam hal ini, laporan dapat berasal dari “Inisiatif Kementerian” atau “Pengaduan Masyarakat”. Kementerian (BPN) akan melakukan inisiatif untuk menyelesaikannya jika permasalahan tanah tersebut memiliki unsur sebagai berikut: a) menjadi perhatian masyarakat; b) melibatkan banyak pihak; c) mempunyai nilai yang tinggi baik dari segi sosial, budaya, ekonomi, kepentingan umum, pertahanan dan keamanan; dan/atau d) permintaan instansi yang berwenang atau penegak hukum.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Jimmy Joses Sembiring, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta., 2010, Hlm. 43

<sup>27</sup> BPN Sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016 (Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah)

#### 4. Sertifikat Hak Milik

Sertifikat hak milik atas tanah merupakan produk hukum yang di buat dan diterbitkan oleh instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. pengertian sertifikat hak milik atas tanah menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud pada pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan

Sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan oleh instansi kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional atas dasar permohonan Pemegang Hak yang beritikad baik atas obyek tanah. dalam hal pengajuan permohonan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah, maka permohonan tersebut di mohonkan oleh pemegang hak atas tanah yang di dasari dengan itikad baik.<sup>28</sup>

Suatu sertifikat hak milik atas tanah agar dapat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat harus memenuhi salah satu kriteria dalam penerbitannya dilakukan oleh Instansi yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah. Pejabat yang berwenang dalam hal menerbitkan suatu sertifikat hak

---

<sup>28</sup> Dedi Arjuna, Rodliyah sahnan, "Sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti hak yang kuat", Jurnal Ius Vol.v NO.2 2017 hl 312

milik atas tanah adalah Kepala Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Hal tersebut tepatnya di atur pada bagian III pasal 12 dan Pasal 13 serta Bab IV tentang kewenangan kegiatan pendaftaran tanah Pasal 14 dan Pasal 18

## **5. Sertifikat Tanah Ganda**

Menurut Ali Achmad Chomzah sertifikat ganda diartikan sebagai<sup>29</sup>sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal ini biasanya disebut pula dengan sertifikat tumpang tindih, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian daripada tanah tersebut

## **6. Notaris**

Notaris berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta

---

<sup>29</sup>Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, Hlm. 139



otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.<sup>30</sup>

## **7. Peraturan Yang Ideal**

Menurut Ahmad Supradji selaku pengamat hukum dari AL-Azar peraturan yang dihasilkan harus *predictability* atau bisa memprediksi kemungkinan yang terjadi pada masa yang akan datang. harus bisa mengatasi masalah yang terjadi sekarang dan di masa mendatang. Peraturan tersebut juga tidak mudah berubah sehingga ada nilai kepastian.

Peraturan seharusnya bisa menyeimbangkan kepentingan-kepentingan yang berbeda dari berbagai pihak. Peraturan harus akomodatif dan aspiratif sehingga kepentingan para pihak yang bersaing bisa ditampung semuanya. Ketiga, UU harus mengandung unsur *fairness*. UU akan adil karena hakekat hukum dan UU adalah keadilan

## **F. Metode penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian pada dasarnya merupakan suatu upaya pencarian dan bukan hanya sekedar mengamati dengan teliti terhadap sesuatu objek yang mudah terpegang, di tangan. Penelitian merupakan terjemahan dari

---

<sup>30</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.

Bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari) demikian secara penelitian berarti mencari kembali.<sup>31</sup> Penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan, atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. Menemukan berarti berusaha memperoleh sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang sudah ada. Menguji kebenaran dilakukan jika apa yang sudah ada masih atau menjadi diragu-ragukan kebenarannya.<sup>32</sup>

Penelitian tesis ini menggunakan metode penelitian hukum normatif.<sup>33</sup> Penelitian hukum normatif ialah menganalisa suatu keberlakuan hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan hukum seperti penelitian terhadap asas-asas hukum, hukum positif, aturan hukum dan kaedah-kaedah hukum.<sup>34</sup>

Penelitian hukum normatif dapat diartikan sebagai suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum yang

---

<sup>31</sup>Sunggono Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001, Hal.27

<sup>32</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Salatiga:Ghalia Indonesia, 1982, Hal.15.

<sup>33</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hal. 118.

<sup>34</sup> Sorjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2009, hal. 10.

dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi, sehingga hasil yang diperoleh tersebut sudah mengandung nilai.<sup>35</sup>

Dari sudut sifatnya, penelitian ini mempergunakan penelitian preskriptif yaitu penelitian dengan mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validasi aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum.<sup>36</sup>

Oleh karena itu pengkajian yang dilakukan, hanyalah terbatas pada peraturan perundang-undangan (tertulis) yang terkait dengan objek yang diteliti.

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan masalah yang di gunakan dalam penelitian ini adalah:

### a. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu-isu hukum yang sedang ditangani.<sup>37</sup> Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.<sup>38</sup>

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah Produk

---

<sup>35</sup> Yesmil Anwar, dkk, *Law Enforment of The Bandung Regional Regulations on The Oderliness, Cleanliness, and The Beauty*, Sriwijaya Law Review, Vol. 1 Edisi 1, 2017, hal. 102.

<sup>36</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2010, hal. 22.

<sup>37</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi. 1, Cetakan. 6, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm 93.

<sup>38</sup> *Ibid.*

yang merupakan *beschikking/decrees* yaitu suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat administrasi yang bersifat konkret dan khusus, seperti Keputusan Presiden, Keputusan Menteri, keputusan suatu badan tertentu, dan lain-lain, tidak dapat digunakan dalam pendekatan perundang-undangan.<sup>39</sup> Hasil dari kajian merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.

#### b. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Dalam membahas dan memecahkan masalah-masalah dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis metode pendekatan kasus (*case approach*) dengan tipe studi normatif yudisial.<sup>40</sup>

Metode pendekatan kasus ini dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus yang berkaitan dengan isu yang di hadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang tetap.<sup>41</sup> Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum dalam praktek hukum.

#### C. Pendekatan yang akan datang (*Futuristic approach*)

Merupakan penelitian hukum yang menyangkut pembangunan hukum di masa depan (*futuristic* atau *antisipatoris*) sehingga diperlukan metode penelitian sosial atau metode penelitian *sosio legal*. Dengan

---

<sup>39</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*, Hal.97.

<sup>40</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 149

<sup>41</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Op.,Cit.*,

demikian kegiatan-kegiatan seperti ini merupakan kegiatan yang interdisipliner<sup>42</sup>

Dalam tesis ini menggunakan pendekatan yang akan datang (Futuristic approach) mengenai pengaturan hukum yang ideal dan riil dalam mendukung penerbitan sertifikat Tanah di Indonesia.

### **3. Sumber Bahan Penelitian**

#### **a. Bahan Hukum**

Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian tesis ini ada 3 macam, mengacu pada tata cara penyusunan sumber bahan-bahan hukum, yaitu:<sup>43</sup>

- a. Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi/risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun bahan-bahan hukum primer dalam tesis ini, yaitu:
  - Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

---

<sup>42</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm 119

<sup>43</sup>*Ibid.* Hal. 141

- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
  - Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan Hukum Sekunder Bahan Hukum Sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen resmi. Bahan hukum sekunder berupa buku teks berisi mengenai prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan juga bahan-bahan yang berhubungan dengan penelitian ini sepanjang informasi yang dimaksud relevan dengan objek kajian hukum dalam tesis ini.

#### **4. Tehnik Pengumpulan Bahan Penelitian**

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan/studi dokumen. Teknik ini merupakan cara pengumpulan data dengan membaca, mempelajari, mengkaji, dan menganalisis serta membuat catatan dari buku literatur, peraturan perundang-undangan, dokumen dan hal-hal lain yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

## 5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Bahan hukum yang telah terkumpul dan diolah akan dibahas dengan menggunakan metode normatif kualitatif, yakni suatu pembahasan yang dilakukan dengan cara menafsirkan dan mendiskusikan bahan hukum yang telah diperoleh dan diolah, berdasarkan dengan norma-norma hukum, doktrin-doktrin hukum dan teori ilmu hukum yang ada.

## 6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan yang digunakan adalah metode *deduktif*, yaitu dengan menggunakan pola berpikir yang disusun dari dua buah pernyataan serta sebuah kesimpulan (*silogismus*). Pernyataan yang mendukung silogismus disebut premis. Premis sendiri dibedakan menjadi premis mayor dan premis minor. Penggunaannya ditentukan oleh keyakinan mengenai apa yang harus dipandang sebagai sumber kebenaran sebagai sesuatu yang berada dan berawal dalam alam ide “*in abstracto*” akan banyak menggunakan silogisme deduksi. Silogisme deduksi bermakna berawal dari premis umum dan berakhir pada suatu kesimpulan yang khusus.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup>Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit* Hl. 10.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad, 2004, Cet. 1, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti,
- Achmad Ali. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologi)*. Jakarta: Chandra Pratama
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka,
- Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Andy Hartanto, 2012, *Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Jakarta.
- Arie S. Hutagalung . 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta. Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia Djaambatan* , Jakarta



- Boedi Harsono. 1980, *Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria, Bagian III. Era Studi Club*, Jakarta
- Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelien R, Padandeng dan Godlieb N. Mamahit 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta
- Darji Darmodiharjo & Shidarta, 2006, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum-Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, PT. Gramedia Utama, Jakarta
- Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis (Hak Menguasai Negara dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia)*, Ghalia Indonesia, Bogor
- Elza Syarief, 2012 *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Jakarta : PT. Gramedia. Jakarta.
- Gusti Nyoman Guntur, 2014, *Pendaftaran Tanah, Modul, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, Yogyakarta
- J.G. Riddall, 2005, *Jurisprudence*, Oxford University Press, Oxford
- Hasan Kusumah, 1995 *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Hadjon M. Philipus, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Irwan Soerodjo, 2003 *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya

Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah, Visi Media*, Jakarta

Keren Lebacqz, 2011, *Teori-Teori Keadilan-six Theories of Justice*, Nusa Media Jakarta

Komar Andasmita, 2001, *Notaris I, Edisi Revisi*, Sumur Bandung, Bandung

Mas Marwas, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia Jakarta

Maria SW Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta,

Muchtar Wahid. 2008 *memaknai kepastian hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika. Jakarta

Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, 2004, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan

Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian hukum.*: Kencana Pranada Media Group. Jakarta

Philiphus M. Hadjon, 2007 *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Peradaban*. Surabaya

Ronny Hanitijo Soemitro, 1982, *Metode Penelitian Hukum*,. Ghalia Indonesia, Salatiga

Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Jakarta

Salim HS, 2015 Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta), Raja Grafindo Persada, Mataram

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sunggono Bambang, 2001, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta

Sudikno Mertokusumo. 1998. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Liberty Yogyakarta

Sudikno Mertokusumo, 2008, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta

Sukarno Aburere dkk. 2014, *Filsafat hukum- Teori dan Praktek*, Kencana Prenada Media, Jakarta

Suharwadi K Lubis, 1994, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta

Utrecht dan Riduan Syahrani, 2008, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung

R. Setiawan, 1995, *Hak Ingkar dari Notaris dan Hubungannya dengan KUHP (suatu kajian uraian yang disajikan dalam Kongres INI di Jakarta)*, Balai Pustaka, Jakarta

Widhi Handoko, 2014. *Kebijakan Hukum Pertanahan*. Thafa Media: Yogyakarta

## **B. JURNAL**

Arba S.H The legal Protection of Cominity Rights in are spatial of mataram city base on the local regulation number 12 2011 Jurnal IUS (Kajian Hukum keadilan) 2.1 2014

Darwis Anatami, TANGGUNG JAWAB SIAPA, BILA TERJADI SERTIFIKAT GANDA ATAS SEBIDANG TANAH , Jurnal Hukum Samudera keadilan volume 12 Nomor 1 2017

Dedi Arjuna, Rodliyah sahnan sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti yang kuat jurnal IUS vol v no 2 2017

Fairuz Syifa Arifin, Pembaruan Agraria Nasional (PAN) Dengan Progam Sertipikasi Tanah Melalui Prona Guna Menyukkseskan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Pernalang, Tesis, Progam Pasca Sarjana, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008

Fery irawan Febriansyah, "Konsep Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia" Perspektif Vol. XXI No.03 2016

Herry Jaya Hartana, I Made Suwitra dan Ida Ayu Putu Widiati, Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Jurnal Analogi Hukum 1 (3) 2019

Harris Yonatan Parmahan Sibuea, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Negara Hukum Volume 2 Nomor 2 Tahun 2011

Mira Novana Ardani, Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum, *Jurnal Gema Keadilan* Volume 6 Edisi III Oktober-November 2019

Muhammad Yamin, Zaidar, *PENDAFTARAN TANAH DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM ATAS KEPEMILIKAN TANAH DAN UPAYA MEMINIMALISIR KONFLIK PERTANAHAN*, *Jurnal Hukum Samudera Keadilan* Volume 13 Nomor 20

Mulyana Darusman, “Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah”, *ADIL: Jurnal Hukum*, Juli 2016

Mulyadi, Satino *PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH BERSERTIFIKAT GANDA*, *Jurnal Yuridis* Vol. 6 No. 1, Juni 2019

Nurhayati A, Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-Hak Atas Tanah menurut UUPA 1960, *Jurnal Warta* Edisi 60, 2019

Iwan Permadi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, *Yustitia* Volume 5 No.2 Tahun 2016

Rafael La Porta, “Investor Protection and Corporate Governance; *Journal of Financial Economics*”, no. 58, Oktober 1999

Suyikati, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 di Bpn Kota Yogyakarta, *Jurnal Widya Pranata Hukum* Volume 1 Nomor 2 Tahun 2019

### **C. Website**

Tiar Ramon. Pengantar Ilmu Hukum. [http://Tiarramon.wonderpress./2009/05/11/Ilmu Hukum](http://Tiarramon.wonderpress./2009/05/11/Ilmu%20Hukum). Diakses pada tanggal 01 Desember 2020

Peran dan Fungsi Notaris dalam hal Pembuatan Akta peralihan hak atastanah,<http://mknunsri.blogspot.com/search/label/PERAN%20DAN%20FUNGSI%20NOTARIS%20DALAM%20PEMBUATAN%20AKTA%20PERALIHAN%20HAK%20ATAS%20TANAH%20YANG%20BELUM%20BERSERTIFIKAT>

[https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-metro/baca-artikel/12931/Sekilas Mengenal-Aplikasi-Sentuh-Tanahku.html](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-metro/baca-artikel/12931/Sekilas-Mengenal-Aplikasi-Sentuh-Tanahku.html)

#### **D. Undang-Undang**

Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945 Naskah Sesuai Lembaran Negara Republik Indonesia, No. 75, 1959

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria Lembaran Negara 1960 – 104 ,Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043,

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah Lembaran Negara republic Indonesia Tahun 1997 nomor 59 Tambahan Lembaran Negara republic Indonesia Nomor 3696

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional  
Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah  
Sistematis Lengkap

Peraturan Pemerintahan Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak pengelolaan,  
Hak atas Tanah, Satuan Rumah susun, dan Pendaftaran Tanah

**E. Putusan Pengadilan**

5/Yur/Pdt/2018