



Problematika Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah: Analisis Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara

Pra Multi Wahyu Aminuddin*, Marthen Arie, Muhhammad Ilham Arisaputra

Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Indonesia.

E-mail: pramultiwahyu@gmail.com

Abstract

The study aims to determine the legal consequences of guaranteeing legal certainty for legal subjects holding land rights related to multiple certificates of the same land object. This research is normative research using a statutory approach, a conceptual approach, a case approach, and an analytical approach. The results showed that the responsibility of the National Land Agency for the issuance of multiple certificates on the same land object is to revoke or cancel the certificates of land rights that have been issued. The legal implication of issuing double certificates to guarantee legal certainty for legal subjects holding land rights is the loss of legal certainty and legal protection guarantees for the holder because each party holds the certificate. Ideally, 1 (one) land object only has 1 (one) proof of title ownership. Dual certificates will eventually lead to conflict in society.

Keywords: *Dual Certificate; Land Rights; Land Dispute*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum terhadap jaminan kepastian hukum bagi subjek hukum pemegang hak atas tanah terkait sertifikat ganda atas suatu objek tanah yang sama. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), pendekatan kasus (case approach), dan pendekatan analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional atas terbitnya sertifikat ganda atas suatu objek tanah yang sama adalah mencabut atau membatalkan sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkannya. Implikasi hukum terbitnya sertifikat ganda terhadap jaminan kepastian hukum bagi subjek hukum pemegang hak atas tanah adalah hilangnya jaminan kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum bagi pemegangnya sebab masing-masing pihak yang memegang sertifikat. Idealnya, 1 (satu) objek tanah hanya memiliki 1 (satu) bukti kepemilikan hak. Sertifikat ganda pada akhirnya akan menimbulkan konflik di dalam masyarakat.

Kata Kunci: *Hak Atas Tanah; Sertifikat Ganda; Sengketa Tanah*

1. Pendahuluan

Seiring majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dibutuhkan instrumen hukum yang memadai dan komprehensif dalam mewujudkan penguasaan atas tanah yang berkepastian hukum.¹ Sehubungan dengan

¹ Shrilly Claudia Permata, Rachmad Safa'at, dan R. Imam Rahmat Safi'i. 2018. Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Volume 6 Nomor 3: 469.

itu, maka Undang-Undang Pokok Agraria memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum tersebut.²

Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh pemerintah merupakan alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat menjadi jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna. Subjek hukum hak atas tanah 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.³

Penerbitan sertifikat hak atas tanah ini diserahkan pelaksanaannya oleh negara kepada Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menggantikan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian, maka pelaksanaan teknis pelayanan sertifikasi tanah di daerah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan pelayanan sertifikasi tanah tersebut, kantor Pertanahan memiliki tanggung jawab yang cukup besar di dalamnya oleh sebab hal ini berkaitan dengan hak subjek hukum.

Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas suatu bidang tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan sekaligus pula perlindungan hukum atas timbulnya gugatan hukum yang terjadi di kemudian hari akibat dari adanya pihak yang merasa dirugikan akibat terbitnya suatu sertifikat tanah. Akan tetapi, pada praktiknya seringkali ditemukan adanya kasus sertifikat ganda di mana satu bidang tanah terdaftar dalam 2 (dua) buah sertifikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Salah satu contoh kasus yang berkaitan dengan sertifikat ganda adalah sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor: 08/G/2017/PTUN.Mdo, dimana objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 00647/Teratai, tertanggal 06 Maret 2014, Surat Ukur Nomor: 00214/2013, tertanggal 01 Oktober 2013, seluas 3.677 M² (meter persegi), yang terletak di Desa Teratai, Kecamatan Marisa, Kabupaten Pohuwato, yang tertulis atas nama Farida Rasyid. Sebelum terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 00647/Teratai tersebut, sebelumnya telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 12, Tanggal 1 November 1997, Surat Ukur Nomor 65/1997, tertanggal 14 Januari 1997, seluas ± 4.188 M² yang tertulis atas nama Yoni Katili, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 00647/Teratai tersebut dianggap merupakan sertifikat ganda.

Oleh karena Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato secara melawan hukum telah memberikan hak baru, maka pemberian hak dan penerbitan sertifikat tersebut tidak sah menurut hukum sehingga dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor: 08/G/2017/PTUN.Mdo menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00647/Teratai, Tanggal 06 Maret 2014, Surat Ukur Nomor: 00214/2013, tertanggal 1 Oktober 2013, seluas 3.677 M² (meter persegi), yang terletak di Desa Teratai, Kecamatan Marisa, Kabupaten Pohuwato, yang tertulis atas nama Farida Rasyid adalah batal dan memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato untuk mencabut Sertifikat Hak Milik tersebut.

² Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³ Dewandaru, Prasetyo Aryo, Nanik Tri Hastuti, dan Fifiana Wisnaeni. 2020. "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional." *Notarius* Vol. 13, No. 1: 154-169.

Dari putusan Mahkamah Agung Nomor 156/K/TUN/2005 tersebut juga ditemukan fakta bahwa menurut Kantor Pertanahan Kota Makassar, Sertifikat Nomor 1361 yang terbit di Tahun 2002 tersebut adalah permohonan dari Hamna. Dengan keluarnya sertifikat Hak Milik Nomor 1361 tanggal 8 April 2002 kepada Hamna tersebut telah merugikan para pihak pemilik tanah atau pemegang sertifikat yang lain, yaitu Haji Haerah, Maemunah, Hasnah, Haris, Hamdana selaku pemilik tanah sah dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 1361 tanggal 15 Oktober 1998. Karena selain sertifikat ganda tersebut yang terbit pada Tahun 2002 di atas tanah sertifikat nomor 1361 Tanggal 15 Oktober 1998 dengan memakai obyek dan subyek yang sama, hanya berbeda tanggal dan tahun pengeluarannya, oleh karena itu para pemilik hak atas tanah tersebut mengajukan keberatan atas munculnya sertifikat yang baru.

Masih banyak lagi kasus-kasus serupa mengenai sertifikat ganda yang terjadi di Indonesia. Akibat dari terbitnya sertifikat ganda menimbulkan sengketa perdata maupun administrasi di antara para pihak yang merasa memiliki hak terhadap suatu bidang tanah. Sertifikat ganda ini merupakan salah satu permasalahan yang ditemukan dalam masyarakat yang menyebabkan hadirnya ketidakpastian hukum atas hak kepemilikan atas suatu bidang tanah. Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN selaku satu-satunya institusi yang diberi wewenang untuk mengurus masalah pertanahan di Indonesia idealnya menjadi alat untuk melindungi hak kepemilikan atas suatu bidang tanah yang dipunyai oleh subjek hukum, baik orang maupun badan hukum.

Jika terdapat lebih dari satu sertifikat hak atas tanah yang terbit pada satu objek tanah, maka dipastikan bahwa terdapat cacat administrasi pada administrasi pertanahan yang berlangsung. Kesalahan yang demikian mengakibatkan kantor pertanahan memikul pertanggungjawaban hukum sebab kesalahan secara administrasi tersebut menyebabkan timbulnya ketidakpastian hukum terhadap hak kepemilikan tanah oleh subjek hukum pemegang hak tersebut.

Tidak akuntabelnya administrasi pertanahan berakibat pada timbulnya berbagai permasalahan mengenai bukti kepemilikan hak atas tanah, seperti masalah sertifikat ganda. Tidak akuntabelnya administrasi pertanahan berdampak pada tidak transparannya administrasi pertanahan sehingga masyarakat yang membutuhkan informasi tentang suatu bidang tanah tidak bisa mendapatkannya. Tidak adanya akuntabilitas dan transparansi dalam administrasi pertanahan juga berdampak pada permasalahan bukti kepemilikan hak atas tanah termasuk pula alas hak atas tanah yang pada akhirnya menyebabkan sengketa pertanahan muncul di dalam masyarakat.⁴

Saat ini pemerintah telah mengeluarkan kebijakan mengenai sertifikat tanah elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Kebijakan ini pada dasarnya dikeluarkan untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat. Di samping itu, kebijakan ini juga dikeluarkan dalam rangka mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan pelayanan pertanahan berbasis elektronik.⁵

⁴ Muhammad Ilham Arisaputra, *et.al.* 2017. *Akuntabilitas Administrasi Pertanahan Dalam Penerbitan Sertifikat*. Jurnal Mimbar Hukum, Volume 29 Nomor 2. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta. Hal. 278

⁵ Lihat Konsideran "Menimbang" huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik

Kebijakan sertifikat elektronik tersebut memang mendukung program SIMTANAS sebagaimana Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003. Namun demikian, kebijakan sertifikat elektronik memiliki banyak masalah, misalnya dalam hal validasinya. Dalam kaitannya dengan sertifikat ganda, bisa saja terjadi *overlapping* antara sertifikat fisik dan sertifikat elektronik apalagi dalam proses sertifikasi elektronik pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen secara elektronik yang rentan akan manipulasi dan pemalsuan. Hal inilah yang masih perlu pembenahan dalam kebijakan sertifikat elektronik ini dalam kaitannya dengan pencegahan terjadinya sertifikat ganda.

2. Metode

Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan kasus (*case approach*),⁶ dan pendekatan analitis (*analytical approach*).⁷ Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan dan diinventarisasi kemudian diolah dan dikaji secara mendalam sehingga diperoleh gambaran yang utuh mengenai persoalan hukum yang diteliti. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan metode analisis *content* (isi) terhadap peraturan perundang-undangan terkait.

3. Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Akibat Terbitnya Sertifikat Ganda atas Objek Tanah

Pemberian bukti hak yang berupa sertifikat yang sebelumnya didahului dengan pendaftaran tanah, terutama ditujukan kepada subjek hak dengan maksud agar para subjek hak tersebut memperoleh kepastian tentang haknya itu. Hal ini adalah suatu jaminan yang diberikan oleh undang-undang, sehingga seharusnya setiap subjek hak atas tanah wajib melakukan pendaftaran tanahnya agar dapat mengetahui dengan jelas tentang keadaan, letak, luas, dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Jika ternyata subjek hak tersebut tidak melakukan pendaftaran atas tanahnya, maka hal ini dapat menimbulkan kesulitan kelak di kemudian hari apabila timbul perselisihan khususnya perselisihan yang terjadi dengan pemilik tanah yang bersebelahan. Dengan kata lain dapat terjadi sengketa perbatasan tanah karena masing-masing pihak tidak mengetahui jelas batas-batas tanah miliknya sebagai akibat tidak adanya bukti pemilikan hak atas tanah (sertifikat).⁸

Dalam proses sertifikasi tanah (administrasi pertanahan) terkadang terjadi kesalahan administrasi yang dapat berimplikasi pada batalnya sertifikat yang diterbitkan oleh BPN (Kantor Pertanahan). Salah satu implikasi dari kesalahan administrasi pertanahan adalah terbitnya sertifikat ganda. Secara ideal, sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan di Kabupaten/kota adalah 1 (satu) sertifikat untuk 1 (satu) bidang tanah. Namun dalam kenyataannya banyak ditemukan bahwa ada satu bidang tanah yang memiliki 2 (dua) sertifikat dengan subjek hak yang berbeda. Hal ini kemudian menimbulkan sengketa hak di antara para pihak yang berarti bahwa timbul masalah kepastian hukum di dalamnya padahal salah satu

⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2011. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm 35

⁷ Irwansyah. 2021. *Penelitian Hukum; Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel (Edisi Revisi)*. Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm. 152.

⁸ Muhammad Ilham Arisaputra, *et.al. Op.Cit.* hlm. 277

tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Dalam proses sertifikasi tanah, proses yang paling awal didahului adalah dengan adanya transaksi tanah, seperti jual beli, hibah, wasiat, pewarisan, dan sebagainya. Proses awal berupa transaksi ini wajib untuk diketahui karena dengan adanya proses transaksi awal ini bisa diketahui dari mana asal mulanya tanah. Proses kepemilikan tanah ini bisa juga merupakan pemberian dari pemerintah, seperti kaum transmigran yang mendapatkan jatah tanah dari Negara. Dengan adanya proses transaksi ini akan melahirkan akta yang berkaitan dengan transaksi yang dimaksud. Akta tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, misalnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan akta tersebut, maka kemudian dilakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan yang mana prosesnya dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, baik untuk pendaftaran pertama kali maupun untuk pemeliharaan data pertanahan. Proses pendaftaran tanah yang dimaksud diawali dengan proses pengukuran, pemetaan, pembukuan, dan akhirnya setelah semua proses tersebut dilalui akan terbit sertifikat hak atas tanah.⁹

Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota bersifat pasif. Maksudnya adalah proses pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan permohonan dari masyarakat dan diproses berdasarkan dokumen yang diajukan kepada Kantor Pertanahan. Validasi terhadap dokumen-dokumen yang diserahkan kepada penyelenggara pendaftaran tanah didasarkan dari penetapan oleh pejabat yang berwenang, misalnya validasi keaslian dokumen oleh PPAT. Atas dasar validasi tersebut, pihak Kantor Pertanahan kemudian melakukan proses pendaftaran tanah.¹⁰

Kajian yang dilakukan oleh penulis difokuskan pada persoalan administrasi pertanahan, sehingga terjadi sertifikat ganda. Untuk itu, maka salah satu bahan hukum yang dikaji oleh penulis adalah putusan pengadilan tata usaha negara yang berkaitan dengan sertifikat ganda. Ada 2 (dua) putusan yang penulis kaji, yakni Putusan Mahkamah Agung Nomor 156/K/TUN/2005 dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor: 08/G/2017/PTUN.Mdo.

Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 156/K/TUN/2005, kasus terjadi antara Tuan H. Abdul Haris, Hj. Hasnah, Hj. Maemunah, dan Hj. Hamdana dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar dengan objek perkara terhadap sebidang tanah seluas 282 meter persegi yang terletak di Kota Makassar. Atas tanah tersebut terbit 2 (dua) sertifikat, yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1361 Tertanggal 8 April 2002 dengan Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 0071/Tahun 1998 tertanggal 21 September 1998 atas nama Hamna dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1361 tertanggal 15 Oktober 1998 dengan Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 0071/ Tahun 1998 tertanggal 21 September 1998. Sebenarnya Nomor Sertifikat, Gambar Situasi/Surat Ukur, dan Nama Pemilik (subjek hak) tetap sama, namun diterbitkan 2 (dua) kali dalam tahun yang berbeda, yakni Tahun 1998 dan Tahun 2002. Fakta menunjukkan bahwa para pemilik tanah tersebut di atas tidak pernah menyuruh ataupun memohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik dan atau memberikan kuasa kepada

⁹ Patittingi, F. (2020). New Paradigm in Natural Resources Management: Securing Indigenous Peoples Rights. *Hasanuddin Law Review*, 6(1), 56-65. doi: <http://dx.doi.org/10.20956/halrev.v6i1.2267>

¹⁰ Ira Tresnawati, S.H., Penata Pertanahan Pertama (Koordinator Kelompok Subtansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang, wawancara tanggal 28 September 2021

siapapun juga maupun kepada Hamna selaku pemegang sertifikat dimaksud, sehingga dalam kasus ini para pemilik tanah merasa dirugikan akibat munculnya sertifikat baru tanpa sepengetahuan dari mereka.

Dari putusan Mahkamah Agung Nomor 156/K/TUN/2005 tersebut juga ditemukan fakta bahwa menurut Kantor Pertanahan Kota Makassar, Sertifikat Nomor 1361 yang terbit di Tahun 2002 tersebut adalah permohonan dari Hamna. Dengan keluarnya sertifikat Hak Milik Nomor 1361 tanggal 8 April 2002 kepada Hamna tersebut telah merugikan para pihak pemilik tanah atau pemegang sertifikat yang lain, yaitu Haji Haerah, Maemunah, Hasnah, Haris, Hamdana selaku pemilik tanah sah dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 1361 tanggal 15 Oktober 1998. Karena selain sertifikat ganda tersebut yang terbit pada Tahun 2002 di atas tanah sertifikat nomor 1361 Tanggal 15 Oktober 1998 dengan memakai obyek dan subyek yang sama, hanya berbeda tanggal dan tahun pengeluarannya, oleh karena itu para pemilik hak atas tanah tersebut mengajukan keberatan atas munculnya sertifikat yang baru.

Mencermati AUPB sebagaimana dijabarkan di atas, jika dikaitkan dengan perkara sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, maka tentunya dapat dikatakan bahwa pejabat Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai pejabat tata usaha negara dalam melaksanakan wewenangnya tidak berdasar pada asas kecermatan dimana setiap pejabat tata usaha negara dituntut untuk senantiasa teliti dalam menilai dokumen dan informasi yang diterimanya sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Ketidakecermatan dari pejabat Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai pejabat tata usaha negara menyebabkan timbulnya ketidakpastian hukum atas hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah oleh sebab terdapat 2 (dua) sertifikat di atas 1 (satu) bidang tanah yang dihakinya.

Menurut Ira Tresnawati¹¹ bahwa Kantor Pertanahan sering mendapatkan gugatan pembatalan sertifikat. Hal ini terjadi oleh sebab pihak penggugat menganggap bahwa Kantor Pertanahan yang bersalah dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. gugatan tersebut diajukan baik dengan didasari putusan Pengadilan Negeri terkait pembuktian hak maupun tanpa didasari putusan Pengadilan Negeri. Namun demikian, gugatan tersebut merupakan hal yang wajar dilakukan mengingat kewenangan penerbitan sertifikat hak atas tanah berada pada Badan Pertanahan Nasional dan Pengadilan Tata Usaha Negara memegang kekuasaan yudikatif dan berwenang membatalkan sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan melalui putusannya.

Menilik dari proses pembuatan dan penerbitan sertifikat, maka sudah menjadi sangat logis atau menjadi sangat mungkin untuk terbitnya suatu sertifikat hak atas tanah yang ganda mengingat bahwa kegiatan administrasi pertanahan yang belum sempurna. Selain itu juga kemungkinan terjadinya kelalaian dari petugas Badan Pertanahan Nasional mengingat para petugasnya juga manusia biasa yang setiap saat bisa lalai, apalagi mengingat bahwa hukum pertanahan Indonesia adalah merupakan peninggalan kolonial di mana dahulu terdapat berbagai alasan yang bermacam-macam, sebagai akibat sistem hukum Belanda yang pluralistik. Demikian juga, tidaklah mustahil bahwa bisa terjadi pemalsuan dari pemohon, baik sengaja maupun tidak sengaja dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat ganda itu sendiri ada beberapa kemungkinan, misalnya objeknya sama tetapi alas haknya berbeda atau objeknya sama tetapi nama, nomor, dan alas haknya berbeda. Selain itu bisa juga objek dan lokasinya

¹¹ Ira Tresnawati, S.H., Penata Pertanahan Pertama (Koordinator Kelompok Subtansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang, wawancara tanggal 28 September 2021

secara keseluruhan sama atau sebagian saja yang sama, misalnya batas tanah milik seseorang yang masuk ke tanah orang lain.

Sertipikat Ganda dapat terjadi dimana pembuatannya bukan dilakukan dengan cara memalsukan dokumen. Hal ini terjadi disebabkan sebagai akibat kesalahan penunjukan batas tanah oleh pemohon/pemilik sendiri sewaktu petugas Kantor Pertanahan melakukan pengukuran atas permohonan yang bersangkutan. Dapat terjadi dalam hal apabila pemohon/pemilik keliru dalam menunjuk batas-atas tanahnya, baik secara sengaja atau tidak sengaja sehingga Surat Ukur/Gambar Situasinya menggambarkan keadaan batas-batas yang bukan sebenarnya karena sebelumnya di lokasi yang sama telah diterbitkan sertifikat. Akibatnya terdapat lebih dari satu sertifikat yang diterbitkan. Hal ini tidak akan terjadi apabila penerbitan sertifikat didasari pemetaan yang cermat yang dipetakan dalam Peta Dasar.

Penyebab terbitnya sertifikat ganda salah satunya disebabkan karena tidak cermatnya pelaksanaan administrasi pertanahan. Atas dasar ini, maka tentunya Badan Pertanahan Nasional akan rentan mendapatkan gugatan pembatalan sertifikat dari masyarakat yang merasa dirugikan. Jika melihat Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, mengenai tata cara pembatalan sertifikat hak atas tanah karena adanya cacat administrasi ini dapat dilakukan melalui permohonan maupun tanpa permohonan. Bahkan pembatalan tersebut dapat dilakukan dengan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai bentuk pelaksanaan putusan. Dengan diberikannya kewenangan penyelenggaraan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional, maka tentunya tanggung jawab terhadap proses dan produknya juga dipikul oleh Badan Pertanahan Nasional. Jika terjadi cacat administrasi atau bahkan terjadi sertifikat ganda, maka Badan Pertanahan Nasional harus bersiap untuk mendapatkan gugatan dari masyarakat.

Dalam konteks pertanggungjawaban hukum atas terbitnya sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi, khususnya sertifikat ganda, maka pihak yang paling bertanggungjawab adalah BPN atau Kantor Pertanahan dan Pejabat yang menerbitkan sertifikat tersebut. BPN atau Kantor Pertanahan secara institusional merupakan instansi yang diberikan wewenang untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah, sedangkan Pejabat yang menerbitkan sertifikat yang dimaksud adalah orang yang berwenang bertindak untuk dan atas nama BPN atau Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah.

Dalam konteks ini, menurut Kranenburg dan Vegtig,¹² terdapat 2 (dua) teori yang melandasinya, yaitu teori *fautes personnelles* dan teori *fautes de service*. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian pihak ketiga itu dibebankan kepada pejabat yang akibat dari perbuatannya menimbulkan kerugian. Di dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan kepada manusia selaku pribadi. Sedangkan Teori *fautes de service*, yaitu teori yang mengatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini, tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat dan/atau kesalahan ringan. Berat atau ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

¹² Aulia, Annisa, dan I Made Udiana. 2016. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sah Hak Atas Tanah dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* Vol. 5, No. 2.

BPN atau Kantor Pertanahan sebagai institusi yang berwenang menerbitkan sertifikat hak atas tanah bertanggungjawab secara administratif, yakni membatalkan sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkannya. Sedangkan bagi Pejabat yang menerbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut, bentuk pertanggungjawabannya ditentukan berdasarkan kualifikasi perbuatannya. Dalam konteks ini pejabat yang dimaksud tentunya harus bertanggung jawab secara administrasi, namun apabila terdapat perbuatan yang berkualifikasi perbuatan melawan hukum, maka tentunya yang bersangkutan dapat pula dibebankan pertanggungjawaban perdata atau pidana.

Pertanggungjawaban perdata yang dapat diterapkan kepada pejabat kantor pertanahan yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dapat dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPperdata. Pasal 1365 KUHPperdata menentukan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Kemudian Pasal 1366 KUHPperdata menentukan bahwa "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya". Kedua pasal tersebut jelas membebankan kepada setiap orang yang terbukti melakukan pelanggaran hukum, baik disengaja maupun karena kelalaian, untuk bertanggungjawab secara hukum.

Berdasarkan konstruksi hukum tersebut, maka jelaslah bahwa Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan memiliki tanggung jawab atas terbitnya sertifikat ganda dimana Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan harus membatalkan salah satu dari sertifikat ganda tersebut. Bagi pejabat Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan, yang bersangkutan adalah pejabat tata usaha negara yang juga turut memikul beban tanggung jawab atas segala kesalahan administrasi dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Sebagai pejabat, maka tentunya perbuatan pejabat Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan tersebut harus dinilai terlebih dahulu kualifikasinya untuk menentukan bentuk pertanggungjawaban hukum yang dapat dibebankan kepadanya sebab karena perbuatannya tersebut berdampak pada kerugian yang diderita oleh masyarakat.

4. Implikasi Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda Terhadap Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Subjek Hukum

Pelaksanaan tertib administrasi pertanahan ini menjadi salah satu tugas dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yakni menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan pendaftaran hak tanah. Pentingnya tertib administrasi pertanahan salah satunya adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas produk yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, yakni sertifikat hak atas tanah. Sistem administrasi pertanahan yang tidak baik tentunya berimplikasi terhadap produk administrasi pertanahan itu sendiri, yakni timbulnya cacat administrasi yang salah satunya adalah terjadinya sertifikat ganda.

Menurut Mudakir Syah¹³ bahwa motif penggandaan sertifikat tanah sebagai berikut:

1. Keawaman masyarakat mengenai arti dan manfaat dari sertifikat tanah itu sendiri, bahkan isi dan bentuk dari sertifikat itu tersendiri masyarakat belum mengenalnya.

¹³ Mudakir Iskandar Syah. 2014. Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 4 Nomor 2: 47-54.

2. Proses pembuatan sertifikat kedua dan seterusnya masih dianggap kurang selektif. Pihak Kantor yang memproses lebih mengutamakan bukti administratif, padahal perlu diketahui bahwa bukti administratif yang non otentik banyak kelemahannya.
3. Proses pembuatan sertifikat selama ini masih dianggap sulit dan berbelit-belit, membutuhkan biaya cukup tinggi. Hal ini mengakibatkan keengganan masyarakat untuk mengurus sertifikat atas tanahnya.
4. Menghindari pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan). Sesuai ketentuan PP 24 tahun 1997 bidang tanah yang perolehannya sebelum 24 Oktober Tahun 1997 diproses melalui pengakuan dan penegasan hak, sehingga tidak perlu dibuatkan Akta PPAT, dan dibebaskan dari pajak BPHTB dan SSB Pajak Penghasilan. Ketentuan mengenai Akta PPAT yang telah ditandatangani oleh PPAT harus dalam jangka waktu maksimal 7 hari harus sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan menyebabkan tanggal akta dibuat pada saat terjadi transaksi, dan sebelum PPAT menandatangani akta PPAT pajak BPHTB dan SSB Pajak Penghasilan sudah harus disetorkan kepada Negara melalui bank yang ditunjuk, sehingga mau tidak mau pemilik tanah tidak bisa menghindar dari kewajiban membayar pajak. Apabila sebidang tanah tersebut didaftarkan melalui pendaftaran pertama kali maka dengan bantuan saksi dan legalitas perangkat Desa/Kelurahan dapat dibuat seolah-olah transaksi/perolehan tanahnya terjadi sebelum 24 Oktober 1997.
5. Adanya iktikad tidak baik dari pihak tertentu untuk menggandakan sertifikat tanah, dengan harapan bisa mendatangkan keuntungan secara ekonomi, di antaranya untuk jaminan hutang ke bank.
6. Apabila sertifikatnya hilang, pihak yang berhak atas sertifikat harus:
 - a. bersumpah, bahwa sertifikatnya benar-benar telah hilang.
 - b. mengumumkan di media setempat sebanyak 2 kali dengan dua media yang berbeda.
 - c. mengumumkan di lembaran Negara Arsip Nasional selama 2 kali.
 - d. setelah 2 bulan tidak ada pihak yang berkeberatan, kemudian dibuatkan sertifikat pengganti.

Biaya pengumuman pada lembaran negara dan media setempat saat ini terbilang mahal. Apabila sertifikat yang dibuat melalui proses pendaftaran pertama kali jadi dan di kemudian hari sertifikat yang hilang tersebut ketemu dan muncul kembali, maka bisa dikatakan sertifikat tersebut double/ganda.
7. Biaya pendaftaran sertifikat pertama kali lebih murah daripada Pendaftaran Peralihan Hak. Sebenarnya biaya yang masuk di Kantor Pertanahan lebih mahal biaya pendaftaran Sertifikat pertama kali akan tetapi pada kegiatan Pendaftaran Peralihan hak biaya pembuatan akta PPAT, pajak BPHTB, pajak SSB Pajak Penghasilan sangat mahal sehingga sangat memberatkan pemohon sertifikat, bisa dibayangkan apabila harga tanah mencapai 1 milyar, maka biaya untuk peralihan haknya bisa mencapai 100 juta rupiah.

Dalam proses pendaftaran tanah terkadang terjadi kesalahan, baik yang dilakukan penyelenggara maupun berasal dari pemohon itu sendiri sehingga terjadi cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat tanah. Kesalahan yang dimaksud baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian dari penyelenggara pendaftaran tanah. Kesalahan yang berasal dari penyelenggara pendaftaran tanah lebih kepada masalah administrasi pertanahan, seperti tidak adanya basis data yang valid mengenai tanah secara detail di Kantor Pertanahan. Di samping itu, cacat administrasi pertanahan bisa juga diakibatkan oleh keteledoran dari pihak aparat Kantor Pertanahan dalam

pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dimana setiap melaksanakan pengukuran bidang tanah harus diikatkan dengan titik dasar teknik yang ada dan penempatan gambar bidang tanah harus sesuai pada posisi yang tepat pada peta pendaftaran tanah. Hal ini yang seringkali terjadi di lapangan karena kurang teliti sehingga terjadi salah penempatan gambar ataupun lupa tidak digambar pada Peta Pendaftaran.¹⁴

Faktor lainnya dari segi penyelenggara pendaftaran tanah adalah tidak cukup tersedianya peta pendaftaran tanah yang meliputi seluruh wilayah kabupaten dan banyak gambar bidang tanah yang tidak dipetakan. Untuk saat ini tersedia Peta *Base Map* dengan aplikasi *Land Office Computerism (LOC)* dan fasilitas *Autocad Map* yang bisa digunakan untuk *bywerken* Peta, akan tetapi informasi yang disajikan masih kurang mendukung.¹⁵ Selanjutnya, kesalahan yang berasal dari pemohon adalah adanya unsur kesengajaan pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali tanahnya. Hal ini terjadi karena pembuatan sertifikat baru lebih mudah dan lebih murah daripada melakukan peralihan hak atas tanah, sedangkan untuk peralihan hak atas tanah harus melalui Akta PPAT. Biaya pembuatan akta PPAT ditambah beban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) menjadi beban tersendiri bagi masyarakat (pemohon).¹⁶

Untuk meminimalisir terjadinya kesalahan administrasi dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan, khususnya pendaftaran tanah, maka Badan Pertanahan Nasional melakukan pembenahan-pembenahan terhadap sistem administrasi pertanahan nasional.¹⁷ Hal ini sekaligus pula sebagai bentuk pertanggungjawaban institusional dari Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan yang memberikan pelayanan publik kepada masyarakat.

Pembenahan administrasi pertanahan juga menjadi upaya mewujudkan salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Salah satu upaya penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan yang pelaksanaannya merupakan tugas, wewenang dan fungsi dari BPN, maka dilakukan pendokumentasian dalam bentuk elektronik. Kegiatan pendokumentasian secara digital dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh BPN saat ini bukanlah pekerjaan yang mudah oleh sebab seluruh warkah dan arsip pendaftaran tanah yang telah ada sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah kemudian diarsipkan dan didokumentasikan secara digital. Hal ini tentunya akan memakan waktu yang cukup lama serta tenaga yang ekstra sebab jika terjadi kesalahan dalam pendokumentasiannya akan berdampak pada ketidakpastian hukum.

Upaya yang lebih modern yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah melakukan pelayanan pertanahan berbasis elektronik dengan hasil kegiatan atau produk yang berbasis elektronik pula. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik (Perkaban No. 1 Tahun 2021). Dalam

¹⁴ A. Dian Inria Sukmawaty, S.H., Notaris/PPAT Kota Makassar, wawancara tanggal 23 September 2021.

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Hasil wawancara penulis dengan Ira Tresnawati, S.H., Penata Pertanahan Pertama (Koordinator Kelompok Subtansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang, wawancara tanggal 28 September 2021

¹⁷ Ayuningtyas, Annisa Shafarina, Rosita Candrakirana, dan Fatma Ulfatun Najicha. 2020. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda." *Jurnal Discretie* Vol. 1, No. 1: 69-77.

penyelenggaraannya, pelayanan pertanahan berbasis elektronik menggunakan sistem elektronik. Dalam Pasal 1 angka 1 Perkaban No. 1 Tahun 2021 ditentukan bahwa:

Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 2 Perkaban No. 1 Tahun 2021 ditentukan pula bahwa:

Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

Hasil penyelenggaraan Sistem Elektronik berbentuk Dokumen Elektronik yang berupa:¹⁸ Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik; dan dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik disahkan menggunakan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian Dokumen Elektronik hasil alih media divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui Sistem Elektronik.¹⁹

Hasil akhir dari sistem elektronik ini adalah sertifikat elektronik atau disebut Sertipikat-el. Sertipikat Elektronik itu sendiri adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik²⁰. Sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Perkaban No. 1 Tahun 2021, maka Sertipikat Elektronik menjadi alat bukti hukum yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Artinya bahwa Sertifikat Elektronik memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan sertifikat hak atas tanah pada umumnya (sertifikat fisik). Berlakunya Perkaban No. 1 Tahun 2021 sesungguhnya dapat menjadi jalan keluar dalam rangka meminimalisir terjadinya cacat administrasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Begitu pula dalam hal terbitnya sertifikat ganda, Perkaban No. 1 Tahun 2021 ini dengan sistem elektroniknya dapat menjadi solusi untuk mengatasi persoalan tersebut.

Adanya cacat administrasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah tentunya berdampak pada banyak hal terhadap produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah itu sendiri, yakni sertifikat hak atas tanah. Dampak dari adanya cacat administrasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah salah satunya adalah terbitnya sertifikat ganda sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Hal ini tentunya berimplikasi pada jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah oleh subjek hukum. Adanya sertifikat ganda menyebabkan hilangnya kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah oleh sebab terhadap lahir 2 (dua) bukti kepemilikan hak atas tanah terhadap 1 (satu) objek yang mana idealnya 1 (satu) objek tanah hanya memiliki 1 (satu) bukti kepemilikan hak.

¹⁸ Pasal 4 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik

¹⁹ Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik

²⁰ Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik

Fenomena adanya sertifikat ganda menimbulkan konflik di dalam masyarakat padahal sebagaimana telah dijelaskan oleh Sudikno Mertokusumo bahwa hukum harus dapat menciptakan kepastian hukum karena hukum bertujuan untuk ketertiban masyarakat. Oleh karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Hal ini juga dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu, antara lain luas tanah, batas-batas tanah, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud. Jika dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan/penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya.

Sebaliknya, jika ternyata terdapat kesalahan di dalamnya, maka diadakanlah perubahan/pembetulan seperlunya yang mana dalam hal ini yang berhak melakukan pembetulan bukanlah pengadilan melainkan instansi yang menerbitkannya, yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan jalan pihak yang dirugikan mengajukan permohonan perubahan sertifikat dengan melampirkan surat keputusan pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan dimaksud. Sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, sertifikat hak atas tanah memberikan jaminan kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum bagi pemegangnya. Untuk itu, maka idealnya 1 (satu) sertifikat diterbitkan untuk 1 (satu) bidang tanah. Namun demikian, jika terjadi sertifikat ganda, maka tentunya jaminan kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum yang terkandung di dalam sertifikat akan menjadi hilang.

5. Penutup

Tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional atas terbitnya sertifikat ganda atas suatu objek tanah yang sama adalah mencabut atau membatalkan sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkannya. BPN atau Kantor Pertanahan sebagai institusi yang berwenang menerbitkan sertifikat hak atas tanah bertanggung jawab secara administratif. Sedangkan bagi Pejabat yang menerbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut, bentuk pertanggungjawabannya ditentukan berdasarkan kualifikasi perbuatannya. Dalam konteks ini pejabat yang dimaksud tentunya harus bertanggung jawab secara administrasi, namun apabila terdapat perbuatan yang berkualifikasi perbuatan melawan hukum, maka dibebankan pertanggungjawaban perdata atau pidana. Implikasi hukum terbitnya sertifikat ganda terhadap jaminan kepastian hukum bagi subjek hukum pemegang hak atas tanah adalah hilangnya jaminan kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum bagi pemegangnya sebab masing-masing pihak yang memegang sertifikat mengklaim bahwa ia yang memiliki tanah tersebut. Idealnya, 1 (satu) objek tanah hanya memiliki 1 (satu) bukti kepemilikan hak. Sertifikat ganda pada akhirnya akan menimbulkan konflik di dalam masyarakat.

Referensi

- Andy Hartanto. 2009. *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*. Yogyakarta: Laksbang Mediatma.
- Aulia, Annisa, dan I Made Udiana. 2016. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sah Hak Atas Tanah dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* Vol. 5, No. 2.

- Ayuningtyas, Annisa Shafarina, Rosita Candrakirana, dan Fatma Ulfatun Najicha. 2020. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda." *Jurnal Discretie* Vol. 1, No. 1: 69-77.
- Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Dewandaru, Prasetyo Aryo, Nanik Tri Hastuti, dan Fifiana Wisnaeni. 2020. "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional." *Notarius* Vol. 13, No. 1: 154-169.
- Farida Patittingi. (2020). New Paradigm in Natural Resources Management: Securing Indigenous Peoples Rights. *Hasanuddin Law Review*, 6(1), 56-65. doi: <http://dx.doi.org/10.20956/halrev.v6i1.2267>
- Irwansyah. 2021. *Penelitian Hukum; Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel (Edisi Revisi)*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Mudakir Iskandar Syah. 2014. Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 4 Nomor 2: 47-54.
- Muhammad Ilham Arisaputra, et.al. 2017. Akuntabilitas Administrasi Pertanahan Dalam Penerbitan Sertifikat. *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 29 Nomor 2: 278
- Mulyono Sadyohutomo. 2008. *Manajemen Kota dan Wilayah Realita dan Tantangan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Nandang Alamsyah. 2002. *Administrasi Pertanahan*. Jakarta: Universitas Terbuka.
- Peter Mahmud Marzuki, 2011. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Bandung: Alumni.
- Shrily Claudia Permata, Rachmad Safa'at, dan R. Imam Rahmat Safi'i. 2018. Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Volume 6 No. 3: 469.
- Supriadi, 2008. *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.