Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026)
Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan)
https://lexgeneralis.co.id/

ANALISIS YURIDIS TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT HAK MILIK DALAM SENGKETA TANAH (STUDI PUTUSAN PN NABIRE NO 18/PDT.G/2018/PN.NAB)

JURIDICAL ANALYSIS OF OVERLAPPING CERTIFICATES OF OWNERSHIP (SERTIPIKAT HAK MILIK) IN LAND DISPUTES (STUDY OF NABIRE DISTRICT COURT DECISION NO. 18/PDT.G/2018/PN.NAB)

Ardimas Wisnu Triasna, Hasim Purba dan Suprayitno

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Indonesia

Korespondensi Penulis : ardimas1110@gmail.com, hasim.purba@usu.ac.id, suprayit91@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Triasna, Ardimas Wisnu, Hasim Purba dan Suprayitno. *Analisis Yuridis Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik dalam Sengketa Tanah (Studi Putusan PN Nabire No 18/Pdt.G/2018/PN.Nab)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Sengketa tumpang tindih sertipikat hak milik menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Penelitian yuridis normatif ini menganalisis akibat hukum dan perlindungan hukum berdasarkan Putusan PN Nabire No. 18/Pdt.G/2018/PN.Nab dengan pendekatan perundang-undangan, teori, dan konseptual. Hasil menunjukkan pemegang sertipikat ganda menghadapi kehilangan hak penguasaan fisik, dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan dibebani *dwangsom*, namun sertipikat tidak otomatis batal secara administratif. Perlindungan hukum diwujudkan melalui pendaftaran tanah cermat dan penyelesaian pengadilan yang mengutamakan pemegang hak lebih dahulu dengan bukti kuat, mencerminkan asas kepastian hukum dan keadilan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, **Sengketa Tanah, Sertipikat Ganda**

ABSTRACT

Overlapping certificates of ownership (sertipikat hak milik) create legal uncertainty for land rights holders. This normative juridical research analyzes legal consequences and legal protection based on Nabire District Court Decision No. 18/Pdt.G/2018/PN.Nab using statute, theoretical, and conceptual approaches. The findings reveal that holders of overlapping certificates face loss of physical control over land, are declared to have committed unlawful acts, and are imposed dwangsom, yet the certificates are not automatically invalidated administratively. Legal protection is realized through careful land registration and court settlements prioritizing earlier rights holders with stronger evidence, reflecting the principles of legal certainty and justice.

Keywords: Legal Protection, Land Disputes, Overlapping Certificates

A. PENDAHULUAN

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial. Oleh karena bukti pemilikan tanah diperlukan agar tidak ada sengketa. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hal ini berarti bahwa hak bangsa Indonesia atas tanah mempunyai makna bahwa kepentingan bangsa Indonesia di atas kepentingan perorangan atau golongan.[1]

Di dalam sistem hukum nasional demikian halnya dengan hukum tanah, maka harus sejalan dengan kontitusi yang berlaku di Negara kita yaitu Undang-Undang Dasar 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang dasar 1945, yang menegaskan bahwa" Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesarbesarnya kemakmuran rakyat." Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan landasan konstiusional bagi pembentukan politik dan Hukum Agraria nasional.[2] Yang dimaksud hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambilmanfaat dari tanah yang dihakinya.[3] Meningkatnya sengaja dilakukan dengan bertujuan untuk hak atas tanah yang akan berpindah dari mengalihkan kepada penerima pengalihan.

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat (UUPA) diatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perorangan dan badan hukum berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undangundang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum guna mencegah timbulnya permasalahan mengenai tanah maka oleh pemerintah diselenggarakan pendaftaran tanah.

---

[1] Supriadi, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, p.56.
[2] Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, p.50.
[3] *Ibid*., p.49.

Pengertian Pendafataran Tanah dalam ketentuan umum Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerentah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

> "Pendaftaran tanah adalah 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 sertipikat sebagai surat tanda buktihaknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya"

Proses pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah. Berkenaan dikeluarkannya PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diharapkan dapat mencegah konflik di bidang pertanahan yang sering terjadi pada masa sekarang. Menurut Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan satuan rumah susun dan hal-hal lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib Administrasi Pertanahan.[4]

Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Pokok Agraria menyebutkan kegiatan pendaftaran tanah meliputi pemberian surat tanda bukti hak (sertipikat) sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemilik tanah.[5]

---

[4] Syendy A. Korompis, *Pengaturan Hukum tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Jurnal Hukum Lex Privatum, Vol.6, No.1 (Maret 2018), p.21.

[5] A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993, p.15.

Berbagai permasalahan pertanahan yang timbul, semuanya tidak terlepas dari kondisi administrasi pertanahan di waktu yang lampau. Kondisi tersebut disebabkan kurang tertibnya bukti-bukti pemilikan tanah, bahkan sebagian besar hak tanah belum terdaftar, di samping masih banyaknya ketentuan pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria yang belum diatur secara tuntas. Salah satu permasalahan pertanahan yang banyak muncul antara lain masalah di bidang pendaftaran tanah. Masalah pendaftaran tanah yangmuncul ini berakibat luas bagi masyarakat dan dapat mengurangi kepercayaan terhadap alat-alat bukti pemilikan tanah, khususnya sertipikat hak atas tanah. Berita-berita mengenai sertipikat tumpang tindih, sertipikat ganda dan lain sebagainya sungguh memprihatinkan.

Untuk mengatasi hal ini perlu usahausaha yang sungguh-sungguh dari pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional dengan dukungan dari masyarakat. Upaya-upaya yang selama ini dilakukan melalui saluran hukum, perlu diteruskan dan ditingkatkan, di samping upaya-upaya penertiban administrasinya ke dalam, yaitu kantor Peratanahan setempat yang merupakan institusi pemerintah yang diberi kewenangan mengurusi pertanahan.

Sistem publikasi yang digunakan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Sistem ini bukan negatif murni karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini berarti Sertipikat Hak atas Tanah adalah bukti yang kuat tetapi bukan sempurna, sehingga selalu dapat dibuktikan sebaliknya, pemegang sertipikat. Hak atas Tanah adalah pemegang Hak atas Tanah yang sebenarnya.[6]

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada diatasnya bila dianggap perlu) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban yang ada di atasnya tersebut).

[6] Fina Ayu Safitri, dkk., *Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang*, Jurnal NOTARIUS, Vol.13, No.2 (Agustus 2020), p.790.

Salah satu cara yang dapat dilakukan untuk memenuhi kepastian kepemilikan tersebut yaitu dengan meminta bukti kepemilikan tanah yang berupa sertipikat. Hal ini dapat mencegah terjadinya jual beli atas tanah yang bukan milik penjual yang dapat merugikan salah satu ataupun para pihak.[7] Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih. Sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain.[8] Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.[9]

Salah satu permasalahan pendaftaran tanah yang timbul adalah adanya surat tanda bukti hak atas tanah ganda (tumpang tindih sertipikat) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Masalah sertipikat hak atas tanah ganda ini sering menjadi masalah pertanahan yang sulit diselesaikan, karena dalam satu bidang tanah seharusnya tidak boleh terbit lebih dari satu sertipikat. Sertipikat ganda adalah sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan lebih dari satu terhadap bidang tanah yang sama, dalam hal ini subjek haknya bisa sama atau berlainan, objek haknya bisa tumpang tindih secara menyeluruh atau tumpang tindih sebagian. Terbitnya tumpang tindih sertipikat dapat memberikan peluang kepada pihak-pihak yang ingin mengambil keuntungan darinya yang sekaligus merugikan pihak lain dan menimbulkan sengketa yang sering harus diselesaikan melalui lembaga peradilan.

Apabila terbit dua sertipikat atau lebih atas satu bidang tanah, tentu terdapat perbedaan dari data fisik ataupun data yuridis. Data fisik merupakan keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai ada bangunan atau bagian bangunan diatasnya.[10] Perbedaan ini berkaitan dengan data fisik yang kemungkin terjadi dalam sengketa sertipikat ganda seperti perbedaan mengenai luas tanah ataupun batas-batas tanah yang sering dijumpai.

---

[7] I Made Hendra Kusuma, *Problematik Notaris dalam Praktik*, Alumni, Bandung, 2019, p.44.

[8] A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, p.7.

[9] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, p.475.

[10] Alimuddin, *Pengaruh Work From Home terhadap Kinerja Karyawan*, Journal of Management, Vol.4, No.2 (Januari 2021), p.323–331.

Sertipikat hak merupakan tanda bukti atas tanah yang terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh negara atas dasar Undang-Undang, kasus tumpang tindih sertipikat atas tanah terjadi karena BPN lalai dan tidak tertib dalam proses pengarsiban berkas di kantor tersebut, sedangkan sertipikat ganda merugikan pihak yang bersengketa. Putusan Negeri Nabire Republik Indonesia Nomor 18/Pdt.G/2018/PN Nab merupakan salah satu kasus terkait dengan sertipikat ganda. Bahwa SA selaku penggugat mengklaim bahwa adalah sah pemilik tanah dengan bukti hak yaitu sertipikat hak milik nomor 1035, seluas 1.568 m2 dan sertipikat hak milik nomor 1033, seluas 12777 m2, yang terletak di Jalan Frans Kaisepo, Kelurahan Nabarua, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

1. Sertipikat hal milik nomor 1033; Sebelah Utara berbatasan dengan jalan, setempat dikenal sebagai jalan Honai; Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Frans Kaisepo; Sebelah Barat berbatasan dengan kompleks Bulog Nabire; Sebelah Timur berbatasan dengan Hak milik Nomor 1035 (SH/alm. Suami Penggugat) dan
2. Sertipikat hak milik nomor 1035; Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan, setempat dikenal sebagai Jalan Honai; Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Frans Kaiseipo; Sebelah Baratberbatasan dengan hak milik nomor 1035 (Penggugat); Sebelah Timur berbatasan dengan Toko Bangunan UD. Giri Kencana.[11]

Namun disisi lain R selaku Tergugat I dianggap melakukan perbuatan melawan hukum berupa menguasai dan melakukan kegiatan pembangunan rumah rumah di atas tanah milik Penggugat, adalah tidak benar, Tergugat I melaksanakan kegiatan pembangunan rumah di atas tanah miliknya, yang dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor, 870, Luas 625 m2. Begitu juga S selaku Tergugat II mengaku sebagai pemilik SAH atas tanah tersebut, sehagaimana gugatan point 4. yang dibuktikan dengan surat pelepasan Hak Adat tahun 1995 yang diperbaharui dengan surat pelepasan Hak Adat tahun 2014 Nomor 328 / BMA-SW/BAP/XI/14 selanjutnya sebagai syarat terbitnya Sertipikat Hak Milik Tanah seluas 1.106 M2 oleh BPN Nabire Nomor: 01732 atas nama tergugat II.

[11] Pengadilan Negeri Nabire, *Putusan Pengadilan Negeri Nabire Nomor 18/Pdt.G/2018/PN.NAB*.

Kasus-kasus munculnya sertipikat ganda tersebut tentunya membuat masyarakat khawatir kalau membeli tanah ternyata sertipikatnya ada dua atau ganda. Persoalan ini menjadi menarik apabila dikaitkan dengan itikad baik seseorang secara hukum yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Maksud itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dalam pengertian yang sangat subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum, "sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif yaitu bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkanpada norma kepatutan atau sesuatu yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat".[12]

Seseorang dengan itikad baik yang membeli tanah dan ternyata tidak mengetahui ada sertipikat ganda terhadap tanah yang dibelinya tentunya harus mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini sangat dimungkinkan karena asas itikad baik ini telah diatur dalam perundang-undangan yaitu dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). "Kenyataannya, pembeli dengan itikad baik ini seringkali kalah atau malah tidak mendapatkan hak atas tanah yang dibelinya itu karena dianggap tidak berhati-hati dan sebagainya".

Tujuan awal adanya aturan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah. Fenomena yang terjadi di masyarakat, pada beberapa daerah terdapat sejumlah kasus "sertipikat ganda" yaitu sebidang tanah terdaftar dalam 2 (dua) buah sertipikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Akibatnya adalag timbul sengketa perdata antara para pihak yang harus diselesaikan melalui lembaga peradilan. Sebagai pihak yang diberikan kewenangan untuk menerbitkan sertipikat hak atas tanah, tentunya Badan Pertanahan Nasional harus bertanggungjawab terhadap terbitnya sertipikat ganda hak atas tanah. Hal ini dikarenakan satu-satunya lembaga resmi negara yang berhak menerbitkan sertipikat tanah adalah Badan Pertanahan Negara. Munculnya sertipikat ganda hak atas tanah tentunya akan menimbulkan

[12] Iwan Permadi, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, Jurnal Yustisia, Vol.5, No.2 (Agustus 2016), p.450.

konfliktanah yang dapat bertahun-tahun lamanya, sehingga Badan Pertanahan Nasional harus segera menyeleasikan konflik tersebut.

Berdasarkan penelusuran, penelitian dengan judul "Analisis Yuridis Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik dalam Sengketa Tanah (Studi Putusan PN Nabire No. 18/Pdt.G/2018/PN.Nab)" belum pernah dilakukan sebelumnya. Penelitian terdahulu seperti Helya Silva Wahyuni (2024) membahas tanggung jawab hukum PPAT atas kebenaran materiil akta, Farah Fadilla (2021) meneliti tanggung jawab PPAT dalam jual beli berantai, Said Ilham Putra Phoenna (2020) mengkaji faktor penyebab dan pertanggungjawaban PPAT dalam akta jual beli yang menimbulkan sengketa, Agus Salim (2019) serta Ahmad Rustan (2024) meneliti sertipikat ganda dari aspek penyebab dan mekanisme penyelesaian, namun tidak ada yang secara spesifik menganalisis tumpang tindih sertipikat hak milik dalam sengketa tanah dengan objek studi Putusan PN Nabire No. 18/Pdt.G/2018/PN.Nab, sehingga keaslian penelitian ini terjamin dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah dalam kasus sengketa sertipikat ganda (Studi Putusan PN Nabire No. 18/PDT.G/2018/PN.NAB) ?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik atas Tanah dalam Kasus Sengketa Sertipikat Ganda (Studi Putusan PN Nabire No. 18/PDT.G/2018/PN.NAB) ?
3. Bagaimana Analisis Yuridis Putusan Hakim dalam Menentukan Kepemilikan Yang Sah atas Tanah Objek Sengketa yang Memiliki Sertipikat Ganda (Studi Putusan PN Nabire No. 18/PDT.G/2018/PN.NAB)?

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan kepustakaan (*library research*) yang menggunakan tiga pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah peraturan hukum yang berlaku, dengan pendekatan teori (*theoretical approach*) untuk menganalisis asas serta teori hukum yang melandasi norma,

serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk membangun argumen hukum berdasarkan doktrin dan pandangan ilmu hukum. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan terkait agraria, pendaftaran tanah, dan jabatan PPAT (antara lain UU No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998, serta berbagai Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN), bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal hukum dan karya ilmiah, serta bahan hukum tersier seperti kamus dan ensiklopedia hukum.[13] Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah peraturan perundang-undangan, buku, doktrin, publikasi dan dokumen resmi yang relevan, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menjawab permasalahan penelitian.

B. PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik atas Tanah dalam Sengketa Sertipikat Ganda (Studi Putusan PN Nabire No. 18/Pdt.G/2018/PN.Nab)

a. Akibat Hukum bagi Pemegang Sertipikat yang Kalah

1) Akibat Hukum Keperdataan

Kehilangan Hak Penguasaan dan Pemanfaatan Tanah, meskipun R dan S masing-masing memegang SHM yang sah secara administratif (belum dibatalkan oleh BPN), putusan pengadilan menyatakan mereka wajib mengosongkan dan mengembalikan tanah kepada Penggugat (amar putusan angka 4 dan 5). Ini menunjukkan: Akibat hukumnya ialah Kepemilikan sertipikat tidak serta-merta memberikan hak eksekutorial untuk terus menguasai fisik tanah, apabila pengadilan telah memutus bahwa objek tersebut secara materiil adalah bagian dari hak yang lebih dahulu ada (dalam hal ini HGB yang telah ditingkatkan menjadi SHM 1033/1035 milik Penggugat, yang terbukti sudah dikuasai sejak 1993).

2) Dinyatakan Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata)[14]

[13] Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No.37 Tahun 1998, LN Tahun 1998 No.52, TLN No.3746.

[14] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek (BW)*, Ps.1365.

Konsekuensi paling serius adalah kualifikasi yuridis atas tindakan mereka sebagai Perbuatan Melawan Hukum, bukan sekadar sengketa kepemilikan biasa. Empat unsur PMH dinyatakan terpenuhi: Melanggar hak subjektif orang lain (menguasai tanpa izin pemilik sah); Kerugian timbul pada Penggugat; Ada kesalahan/kelalaian pada Tergugat; Ada hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian. Akibat hukum: Status "pemegang sertipikat" tidak melindungi seseorang dari tanggung jawab PMH apabila terbukti sertipikatnya diperoleh atas objek yang secara substansi telah dimiliki pihak lain lebih dulu. Pemegang sertipikat dapat dipersalahkan meskipun ia "beriktikad baik" menurut pengakuannya sendiri.

3) Beban *Dwangsom* (Uang Paksa)

R dan S dihukum membayar dwangsom Rp 100.000/hari apabila lalai melaksanakan putusan setelah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Pasal 606a-606b Rv, yang dalam praktik peradilan Indonesia digunakan sebagai instrumen memaksa kepatuhan pada putusan yang bersifat condemnatoir (menghukum untuk berbuat/tidak berbuat sesuatu).

4) Beban Biaya Perkara

Sebagai pihak yang kalah (secara tanggung renteng), keduanya dihukum membayar biaya perkara Rp1.586.000,00 sesuai Pasal 181 HIR Konsekuensi klasik *the losing party pays the costs*.

b. Akibat Hukum yang Tidak Terjadi Celah Penting

Menariknya, putusan tidak menyatakan pembatalan SHM No. 870 dan SHM No. 01732.[15] Amar putusan hanya menyangkut aspek keperdataan (kepemilikan dan PMH), bukan status administratif sertipikat itu sendiri. Ini menimbulkan akibat hukum lanjutan yang penting untuk dianalisis:

Sertipikat R dan S secara administratif masih tercatat "hidup" di BPN, meskipun secara keperdataan telah dinyatakan sebagai objek yang salah/tumpang tindih dengan hak Penggugat. Hal ini menciptakan dualisme status hukum putusan pengadilan negeri (yurisdiksi perdata) tidak otomatis membatalkan produk administratif negara (sertipikat yang diterbitkan BPN).

[15] Pengadilan Negeri Nabire, *Putusan Pengadilan Negeri Nabire Nomor 18/Pdt.G/2018/PN.NAB*.

Untuk membatalkan sertipikat secara resmi, diperlukan gugatan tersendiri ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) terhadap Kepala Kantor Pertanahan, berdasarkan UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.[16,17]

Fakta bahwa ahli Masrum dalam persidangan justru menjelaskan dasar hukum pembatalan sertipikat Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011, Pasal 62 ayat (1) dan (2) yang menyebutkan sertipikat dapat dibatalkan karena "cacat hukum administrasi", termasuk kategori "tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah" (huruf e), menunjukkan bahwa jalur pembatalan administratif memang tersedia, namun tidak ditempuh dalam perkara ini karena bukan objek gugatan (gugatan hanya ditujukan pada PMH keperdataan, bukan pembatalan sertipikat terhadap BPN).[18]

Implikasinya ialah Penggugat (S) idealnya masih perlu menempuh langkah hukum lanjutan berupa gugatan PTUN atau permohonan pembatalan administratif ke BPN, agar status sertipikat R dan S benar-benar dihapus dari basis data pertanahan jika tidak, potensi sengketa serupa dapat muncul kembali di kemudian hari (misalnya bila tanah dialihkan lagi ke pihak ketiga yang beriktikad baik berdasarkan sertipikat yang belum dibatalkan tersebut).

c. Akibat Hukum bagi Pemegang Sertipikat yang Menang

1) Penguatan Status Kepemilikan (Bukan Penciptaan Hak Baru)

Penting dicatat bahwa putusan ini tidak menciptakan hak baru bagi S putusan menegaskan/mengonfirmasi hak yang sudah ada padanya sejak sertipikat SHM 1033/1035 terbit tahun 2010 (yang berasal dari HGB yang sudah ada lebih lama).[19] Akibat hukumnya bersifat deklaratoir terhadap hak yang sudah melekat, bukan konstitutif.

---

[16] Indonesia, *Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, UU No.5 Tahun 1986, LN Tahun 1986 No.77, TLN No.3344.

[17] Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, UU No.51 Tahun 2009, LN Tahun 2009 No.160, TLN No.5079.

[18] Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan*, Perka BPN No.3 Tahun 2011.

[19] Pengadilan Negeri Nabire, *Putusan Pengadilan Negeri Nabire Nomor 18/Pdt.G/2018/PN.NAB*.

2) Faktor-Faktor yang Memperkuat Posisi S Pelajaran Yuridis

Dari kasus ini dapat ditarik faktor-faktor yang secara akumulatif memperkuat kedudukan pemegang sertipikat dalam sengketa sertipikat ganda: Kronologi penerbitan hak yang lebih dahulu asas *prior in tempore*, *potior in jure* (yang lebih dulu waktunya, lebih kuat haknya), sebagaimana ditegaskan ahli BPN

Apabila objek tanah sama dengan sertipikat yang berbeda-beda maka yang berlaku berdasarkan yang telah terbit dahulu. Penguasaan fisik nyata (*bezit*) yang berkelanjutan pembuktian aktivitas nyata di atas tanah (penimbunan sejak 1993, pembangunan rumah, penjagaan oleh karyawan selama belasan tahun) menjadi bukti materiil yang jauh lebih kuat dibanding klaim administratif semata.

Penggunaan sertipikat sebagai objek jaminan kredit perbankan fakta bahwa SHM 1033/1035 telah dijadikan jaminan kredit di Bank Pembangunan Daerah Papua dijadikan pertimbangan hakim sebagai indikator kekuatan kepemilikan, karena lembaga perbankan melakukan *due diligence* sebelum menerima jaminan. Prinsip hukum yang dapat digeneralisasi adalah dalam sengketa sertipikat ganda, kekuatan pembuktian sertipikat tidak berdiri sendiri ia harus didukung oleh bukti penguasaan fisik yang konsisten dan kronologi perolehan hak yang dapat ditelusuri. Sertipikat yang "lebih baru" tanpa didukung penguasaan fisik nyata berisiko kalah dari sertipikat "lebih lama" yang didukung bukti materiil kuat.

d. Akibat Hukum terhadap Pihak Ketiga dan Sistem Pendaftaran Tanah

1) Dampak terhadap Kepercayaan pada Sistem Pendaftaran

Fakta bahwa peta manual BPN Nabire hilang (diungkap saksi AAH) yang menjadi salah satu penyebab lahirnya sertipikat ganda menunjukkan akibat hukum sistemik: kelemahan administrasi pertanahan negara dapat menimbulkan kerugian keperdataan bagi warga negara, meskipun tanggungg jawab BPN atas kelalaian administratif tersebut tidak digugat dalam perkara ini (perkara hanya bersifat inter partes antara Penggugat dan Tergugat).

2) Prinsip Kehati-hatian bagi Calon Pembeli Tanah

Dari perspektif praktik hukum pertanahan, kasus ini mengajarkan prinsip kehati-hatian (*due diligence*) yang penting: pembelian tanah hanya berdasarkan sertipikat yang sah secara administratif tidak cukup untuk menjamin keamanan hukum, sebagaimana dialami M. L, R dan S yang memperoleh hak melalui pelepasan hak adat dan jual beli yang sah prosedurnya, namun tetap kalah karena objek tanahnya ternyata sudah dikuasai pihak lain sejak lama.[20]

2. Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik atas Tanah dalam Kasus Sengketa Sertipikat Ganda (Studi Putusan PN Nabire No.18/Pdt.G/2018/PN.Nab)

Sertipikat ganda (*overlapping*) yaitu merupakan dua sertipikat atau lebih yang menguraikan satu bidang tanah yang sama akan tetapi beda data yang di pegang oleh pemegang hak tersebut. Adanya beberapa kemungkinan terjadinya sertipikat ganda, yaitu :

a. Kedua atau lebihnya sertipikat asli tapi salah satunya asli tapi palsu, maksudnya keduanya mempunyai Salinan/arsip di kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Hak ini terjadi karena suatu bidang tanah yang telah bersertipikat didaftarkan kembali di Kantor Pertanahan, sehingga sertipikat asli produk Kantor Pertanahan akan tetapi mengurangi suatu bidang tanah yang sama.
b. Salah satu dari kedua sertipikat tersebut merupakan sertipikat palsu artinya bahwa bidang kedua sertfikat tersebut tidak ada salinannya/arsipnya di Kantor Pertanahan.
c. Salah satu atau lebih sertipikat tersebut merupakan bagian dari sertipikat yang lain, hal ini dapat terjadi karena bidang tanah yang didaftarkan melalui proses pemecahan sertipikat induknya, atau sebaliknya penerbitan sertipikat yang satu seharusnya merupakan penggabungan dari sertipikat lainnya.
d. *Overlapping* (tumpang tindih) yaitu ada dua atau lebih sertipikat yang tumpang tindih satu dengan yang lainnya sehingga bagian yang tertumpuk tersebut merupakan sertipikat ganda karena Sebagian tanahnya masuk dalam sertipikat lain.

Adapula beberapa faktor yang melatar belakangi munculnya sertipikat ganda antara lain :[21]

[20] Pengadilan Negeri Nabire, *Putusan Pengadilan Negeri Nabire Nomor 18/Pdt.G/2018/PN.NAB*.

[21] A. A. Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, p.20.

a. Tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, seharusnya tanah-tanah yang didaftarkan pada kantor pertanahan dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta-peta pendaftaran. Sehingga apabila adanya pengajuan pendaftaran dapat diketahui bahwa tanah tersebut telah bersertipikat.
b. Adanya kesengajaan pemilik atanah agar medaftarkannya Kembali sertipikat yang sebenarnya sudah ada, hal ini dikarenakan dalam prosesnya lebih mudah dari pada melakukan peralihan hak atas tanah.
c. Keteledoran aparat Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pengukuran penempatan gambar bidang tanah sering kali karena kurangnya telitinya dalam salah penempatan gambar atau lupa tidak digambar pada peta pendaftaran
d. Kesengajaannya oknum yang main curang untuk keuntungannya dalam pembuatan sertipikat tanah yang dapat merugikan orang yang mendaftar dengan kenyataan bahwa sertipikat tersebut sudah ada pemegang haknya.[22]

Kenyataanya yang ada dimasyarakat,kurangnya teliti untuk para panitia adjukasi dalam pengumpulan data dan juga lain halnya bahwa kurangnya pengetahuan dan arahan untuk masyarakat dalam prosedur pembuatan sertipikat tanah, sehingga dimanfaatkan oleh oknum perangkat desa atau pejabat badan pertanahan yang merugikan masyarakat.

Dengan era perkembangan elektronik sekarang Kementrian ATR/BPN telah menerbitkan aturan pelaksanaan dalam sertipikat tanah elektronik dalam Peraturan Mentri Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 yang disebur "Sertipikat-el", Sertipikat-el ini merupakan sertipikat yang di terbitkan melalui sistem eletronik dalam bentuk digital yang dimana setiap pemegang hak atas tanah akan diberi akses sistem atas Sertifikat-el oleh ATR/BPN.[23] Dalam hal ini kementrian ATR/BPN ini mempermudah masyarakat dalam mengurus sertipikat hak milik atas tanah ini melalui elektronik yang Dimana data langsung tersimpan dalam sistem akan tetapi hal ini juga perlunya kehati-hatian karna dengan adanya system elektronik ini bisa di lacak dan diubah dengan mudah dengan ini sertfikat elektronik mempunyai keunggulan dan kelemahannya tersendiri, dalam hal ini pun masih tetap perlunya keamanan yang ketat dalam perlindungan hukum untuk pemegang hak milik atas tanah ini agar tidak terjadia hal-hal serupa yang dapat merugikan hak milik.

---

[22] *Ibid*., p.21.

[23] Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Sertipikat Elektronik*, Permen ATR/KBPN No.1 Tahun 2021, BN Tahun 2021 No.12.

Dalam era globalisasi ini peranan tanah untuk berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat tinggal maupun untuk kegiatan berbisnis. Dikarenakan dalam hal tersebut akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa perlindungan dalam kepastian hukum di bidang pertanahan. Memberikan perlindungan hukum di bidang pertanahan ini, perlu adanya hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten dan sesuai dengan ketentuan-ketentuannya.

Pada pasal 28 D ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 menjelaskan bahwa: *"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum"*.[24] Pasal 3 dan 4 pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dijelaskan bahwa salah satu tujuan dengan adanya pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan dalam membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.[25] Pemegang yang dimaksud yaitu baik pemegang hak yang memperoleh hak terbut melalui permohonan hak melalui prosedur pendaftaran tanah pertama kali maupun pemegang hak yang memperoleh hak tersebut dengan melakukan perbuatan hukum, misalnya seperti jual beli yang dilakukan sesuai dengan prosedur menurut perundang-undangan yang berlaku. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memberikan jaminan dalam kepastian hukum yang biasa dikenal dengan sebutan *recths cadaster*/*legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tahan tersebut, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Adapun pendaftaran tanah ini sendiri menghasilkan sertipikat sebagai suatu tanda bukti haknya. Sedangkan kebalikan dari pendaftaran tanah yang recths *cadaster*, yaitu *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah.

[24] Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Ps.28 D ayat 1.

[25] Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No.59, TLN No.3696.

Pendaftaran tanah ini dapat menghasikan surat tanda bukti pembayaran pajak atas anah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).[26]

Dalam hal mengenai Pendaftaran tanah sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang sudah diberlakukan pada tangal 8 Oktober 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah pada Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah, sejak tahun 1961 mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 UUPA. Ketentuan pelaksanaan diatur dalam Peraturan Materi Negara Agrarira/ Kepala Badan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetang Pendaftran Tanah.

Menjelaskan kekuatan hukum dalam suatu sertipikat tanah, diperlukan pengaturan mengenai jaminan kepastian hukum tentang pendaftaran yang dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria. Hal ini untuk menghindari penerbitan sertipikat tanah bukan kepada orang yang berhak. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa surat-surat tanda bukti yang diberikan itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.[27] Dalam keterkaitan dalam sistem negatifnya yang berarti tidak mutlak, ini mengandung arti bahwa sertipikat tanah masih dapat digugurkan sepanjang adanya pembuktian sebaliknya yang menyatakan bahwa ketidak absahan sertipikat tanah tersebut. Dalam praktiknya, kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut tidak seperti yang diinginkan, banyaknya kecurangan dalam pembuatan pendaftaran tanah dengan hal ini dapat mengurangi perlindungan hukum bagi masyarakat yang mendaftar untuk mendapatkan sertipikat tanah. Seperti yang terjadi di Nabire, bahwa adanya kasus sertipikat ganda pada Hak Kepemilikan atas Tanah karena ulah dalam kecurangan pada pendaftaran tanah. Sertipikat ganda ini terjadi karena adanya kecurangan dalam pihak pembuatan akta tanah yang mengakibatkan terjadi penumpukan sertipikat dan pihak yang membeli tanah ini pun mengalami kerugian yang sangat besar karena tindak kecurangan yang dilakukan oleh pihak dari pembuat akta tanah.

---

[26] Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, p.278.

[27] Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043, Ps.19 Ayat 1.

3. Analisis Yuridis Putusan Hakim dalam Menentukan Kepemilikan yang Sah atas Tanah Objek Sengketa yang Memiliki Sertipikat Ganda (Studi Putusan PN Nabire No.18/Pdt.G/2018/PN.Nab)

Putusan PN Nabire No.18/Pdt.G/2018/PN.Nab merupakan contoh penyelesaian sengketa sertipikat ganda (*overlapping title*) yang secara metodologis cukup solid, dengan:[28]

a. Penerapan unsur PMH (Pasal 1365 KUHPerdata) yang tepat;

Penilaian pembuktian yang komprehensif (dokumen, saksi, ahli dan pemeriksaan setempat); Ketaatan pada asas larangan ultra petita dan beban pembuktian yang benar. Namun demikian, putusan ini menyisakan celah administratif karena tidak menuntaskan status hukum sertipikat Tergugat I dan II di tingkat BPN sehingga potensi konflik hukum lanjutan (melalui jalur PTUN) tetap terbuka di masa depan. Yang mana isu hukum pertama adalah Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah konklusi yang didukung bukti kuat secara *preponderance of evidence* (keseimbangan kemungkinan) dalam hukum perdata. Dan isu hukum kedua adalah

b. Penerapan unsur PMH oleh Majelis Hakim runtut, sistematis dan sesuai doktrin hukum perdata Indonesia.

Secara yuridis, Putusan PN Nabire Nomor 18/Pdt.G/2018/PN.Nab telah menerapkan hukum pertanahan Indonesia secara tepat. Hakim berhasil membuktikan bahwa Penggugat merupakan pemegang hak yang lebih kuat karena memiliki riwayat hak yang lebih dahulu, didukung pemeriksaan setempat, alat bukti surat, keterangan saksi dan keterangan pejabat BPN. Penolakan terhadap eksepsi daluwarsa dan kurang pihak juga telah sesuai dengan hukum acara perdata. Fakta adanya sertipikat yang saling tumpang tindih menunjukkan adanya cacat.[29]

Administrasi dalam proses pendaftaran tanah, yang menurut ketentuan hukum pertanahan saat ini dapat menjadi dasar evaluasi atau pembatalan administrasi sesuai mekanisme yang diatur oleh Kementerian ATR/BPN.

[28] Pengadilan Negeri Nabire, *Putusan Pengadilan Negeri Nabire Nomor 18/Pdt.G/2018/PN.NAB*.
[29] *Ibid*.

Oleh karena itu, putusan ini mencerminkan penerapan asas kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah dan keadilan bagi pemegang hak yang memperoleh sertipikat secara sah.

C. PENUTUP

Berdasarkan Putusan PN Nabire No.18/Pdt.G/2018/PN.Nab, sengketa sertipikat ganda menimbulkan akibat hukum bagi pemegang sertipikat berupa kehilangan hak penguasaan fisik atas tanah, dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) dan dibebani *dwangsom* serta biaya perkara, namun sertipikatnya tidak otomatis batal secara administratif sehingga memerlukan proses hukum tersendiri melalui PTUN atau permohonan pembatalan ke BPN; perlindungan hukum diberikan melalui pendekatan preventif berupa pendaftaran tanah yang cermat dan represif melalui penyelesaian pengadilan yang menilai keabsahan sertipikat berdasarkan riwayat hak, waktu penerbitan, serta data fisik dan yuridis, dengan putusan ini mencerminkan penerapan asas kepastian hukum, keadilan dan perlindungan terhadap pemegang hak yang beritikad baik sejalan dengan Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997.

Untuk mencegah terulangnya sengketa sertipikat ganda akibat kelemahan administrasi pertanahan seperti hilangnya peta manual yang menyebabkan tumpang tindih sertipikat, BPN perlu melakukan audit ulang terhadap penerbitan sertipikat bermasalah, memperkuat validasi dengan data hak terdahulu, serta meningkatkan koordinasi dengan Dewan Adat dan Pemerintah Daerah dalam verifikasi surat pelepasan hak adat agar tidak terbit dua hak atas satu bidang tanah; selain itu, diperlukan edukasi hukum kepada masyarakat bahwa kepemilikan AJB dan sertipikat tidak menjamin kepastian hukum mutlak, serta penguatan sistem administrasi pertanahan berbasis digital dan pengawasan proses penerbitan sertipikat demi mewujudkan tujuan pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan bagi seluruh pemegang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No.21 Tahun 2020.[30]

[30] Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Permen ATR/KBPN No.21 Tahun 2020, BN Tahun 2020 No.1369.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Supriadi. 2010. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Santoso, Urip. 2010. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. (Jakarta: Kencana).

Parlindungan, A. P. 1993. *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. (Bandung: Mandar Maju).

Kusuma, I Made Hendra. 2019. *Problematik Notaris dalam Praktik*. (Bandung: Alumni).

Parlindungan, A. P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju).

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

Chomzah, A. A. 2002. *Hukum Pertanahan*. (Jakarta: Prestasi Pustaka).

Publikasi

Alimuddin. *Pengaruh Work From Home terhadap Kinerja Karyawan.* Journal of Management. Vol.4. No.2 (Januari 2021).

Korompis, Syendy A. *Pengaturan Hukum tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Jurnal Hukum Lex Privatum. Vol.6. No.1 (Maret 2018).

Permadi, Iwan. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*. Jurnal Yustisia. Vol.5. No.2 (Agustus 2016).

Safitri, Fina Ayu, dkk. *Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang*. Jurnal Notarius. Vol.13. No.2 (Agustus 2020).

Sumber Hukum

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek (BW).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344.

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 160. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5079.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1369.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12.

Putusan Pengadilan Negeri Nabire Nomor 18/Pdt.G/2018/PN.NAB.