

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspittek No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)
E-mail: penahukum@unpam.ac.id
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



SERTIFIKAT GANDA DALAM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

¹Evi Efriyanti, ²Nurmala Dewi

¹Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

² Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

eviefriyanti@gmail.com, sarinanurmaladewi@gmail.com

Abstrak

Tanah merupakan Anugrah Tuhan yang harus dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, demikian bunyi Pasal 33 (3) UUD NKRI Tahun 1945. Negara ditugaskan untuk menguasai dan bukan untuk memiliki, oleh karenanya Negara berkewajiban untuk memberikan kepastian hukum tentang kepemilikan sebidang tanah, melalui permohonan hak dan pendaftaran tanah, agar dilakukan pengukuran sebagai dasar penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 (2), 23 (2), 32 (2) dan Pasal 38 (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan, banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut

Kata Kunci : Tanggung Jawab, Sertifikat Ganda, Tanah

Abstract

Land is the grace of God that must be utilized for the greatest prosperity of the people, as the Article 33 (3) of the 1945 Constitution of State NKRI. Negara assigned to control and not to have, therefore the State is obliged to provide legal certainty

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspittek No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia

Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566

ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)

E-mail: penahukum@unpam.ac.id

Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



about the ownership of a plot of land, Rights and land registration, to be measured as the basis for the issuance of a land title certificate as defined in Article 19 (2), 23 (2), 32 (2) and Article 38 (2) Basic Agrarian Law (UUPA) no. 5 Year 1960. In order to guarantee legal certainty in the field of land ownership and ownership, the certainty of the location and boundary of each plot of land can not be ignored, many land disputes arising as a result of the location and boundaries of the parcels of land are incorrect. Therefore, the problem of measurement and mapping and provision of large-scale maps for the purposes of land registration is not to be ignored and is an important part that needs serious attention and attention not only in the collection of land tenure data but also in the presentation of data on exploitation / Ownership of the land and storage of such data.

Keyword : Liability, Dual Certificate, Land

A. PENDAHULUAN

Tanah secara fungsi merupakan sarana yang baik untuk mencari kehidupan, seperti menunjang mata pencaharian di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, dan lain-lain. Untuk memenuhi kebutuhan hidup, semakin banyak orang yang perlu menggunakan tanah sebagai tanah untuk rumah untuk membangun tempat tinggal. Perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi yang semakin meningkat membuat manusia membutuhkan banyak lahan terutama untuk perkantoran, perkebunan, pabrik, dan sebagainya.

Hukum Tanah Nasional yang ketentuan pokoknya ada di dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang lain dan badan hukum dalam rangka memenuhi keperluannya, untuk bisnis ataupun pembangunan. Oleh karena itu keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, dan masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1), dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria, serta hak-hak

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspittek No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)
E-mail: penahukum@unpam.ac.id
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah.¹

Adapun tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh hak atas tanah tergantung pada status tanah yang tersedia yaitu, Tanah Negara atau Tanah Hak. Jika tanah yang tersedia berstatus Tanah Negara, tata cara yang harus digunakan untuk memperoleh tanah tersebut adalah melalui permohonan hak.

Dan jika yang tersedia berstatus Tanah Hak (hak-hak primer), maka tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh tanah tersebut di antaranya adalah melalui, pemindahan hak (jual-beli, hibah tukar, menukar). Setiap hak atas tanah yang diperoleh melalui acara permohonan hak wajib didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan (BPN) (dahulu Kantor Agraria) di setiap Kabupaten / Kotamadya.

Dalam pembangunan jangka panjang peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, yang pertama diperlukan adalah tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon penjual, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum atas pemilikan tanah. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap dipertahankan tujuan dan sistem

¹ Sunario Basuki, *Ketentuan Hukum Tanah Nasional (HTN) yang Menjadi Dasar dan Landasan Hukum Pemilikan dan Penguasaan Tanah*, Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 1

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspittek No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)
E-mail: penahukum@unpam.ac.id
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria.

Pasal 19 ayat (2) huruf c yang mengatakan bahwa : ”Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Pasal 23 ayat (2) yang mengatakan bahwa : “Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan dan pembebanan hak tersebut.”

Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam pengajian data pengusahaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tidak pernah disebutkan sertipikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkan “surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari – sehari surat tanda bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah.²

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu juga sangat berguna dan berfungsi sebagai “alat bukti”. Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah di administrasi oleh negara. Dengan dilakukan administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasikan tersebut. Bukti atau sertipikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera di dalam sertipikat tadi. Jadi bagi si pemilik tanah, sertipikat adalah merupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertipikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertipikat. Sehingga bila yang memegang

² Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Mandar Maju, 2008), hlm. 28

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspitak No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)
E-mail: penahukum@unpam.ac.id
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



sertipikat itu belum atas namanya maka perlu dilakukan balik nama kepada yang memegangnya sehingga terhindar dari gangguan pihak lain.

Bila terjadi sengketa terhadap bidang tanah tersebut, maka oleh pemilik tanah, sertipikat yang ditangannyalah yang digunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu miliknya. Surat tanda bukti hak atau sertipikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat (misalnya apabila sertipikat tersebut digunakan sebagai jaminan). Sebab yang namanya sertipikat hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-undang.³

Sehingga dengan pengeluaran sertipikat ini, menandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan, hanya saja, dalam praktek, penerbitan sertipikat tanah masih dapat dipertanyakan keefektifannya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum, apakah sertipikat benar-benar melindungi hak (subyek) atau tanahnya (obyek) atau hanya bukti fisik sertipikatnya saja, karena sering terjadi ketika dibawa ke Pengadilan, dapat saja diakui secara formal sertipikatnya, tetapi tidak melindungi subyek dan obyeknya. Peradilan Tata Usaha Negara dapat saja menolak menyatakan untuk membatalkan sertipikat tanah, tetapi Peradilan umum berhak juga untuk menyatakan bahwa orang yang terdaftar namanya dalam sertipikat tidak berhak atas tanah yang disengketakan.⁴

Dengan adanya permasalahan seperti belum terlihat adanya tanggung jawab Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional untuk menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah, menjadikan kepastian letak dan batas setiap bidang tanah sebagai faktor dan prioritas utama yang tidak dapat diabaikan.

Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut.

³ *Ibid.*, Hal. 205

⁴ *Ibid.*, Hal. 207

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspittek No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)
E-mail: penahukum@unpam.ac.id
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



Tapi sayangnya, permasalahan tentang sertifikat tanah masih tetap ada dan muncul lagi dengan permasalahan berbeda. Sebidang tanah yang mempunyai sertifikat ganda muncul dan menjadi akar pahit bagi hukum pertanahan yang ada di Indonesia. Untuk itulah berdasarkan uraian diatas maka penulis berkeinginan untuk menjangring pendapat para dosen propesional melalui sarana seminar ini, sehingga nanti diperoleh suatu kesimpulan bagaimana sampai timbul sertifikat ganda dan apa konsep solusinya dari pihak berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.

B. PERMASALAHAN

Adapun pokok permasalahan yang ingin dibahas, didiskusikan serta dicarikan jalan pemecahannya melalui penjangringan pendapat dari peserta seminar ini adalah :

1. Bagaimana sampai terjadi dan apa penyebab sertifikat ganda yang merupakan alat bukti sah kepemilikan tanah?
2. Bagaimana penyelesaian yang harus dilakukan pihak terkait sebelum penyelesaian melalui Pengadilan Tata Usaha Negara?

C. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam pendekatan ini adalah yuridis normatif yang menitik beratkan penelitian terhadap data kepustakaan atau disebut data sekunder, dan mencoba untuk menginterfentarisir dan mengkaji asas-asas dan norma hukum yang terdapat dalam kitab Undang-undang, dan berbagai peraturan perundang-undangan, kemudian meneliti bagaimana pelaksanaan atau aplikasi dari ketentuan-ketentuan tersebut di lapangan dan dampaknya terhadap masyarakat.

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, karena bertujuan untuk memberi gambaran mengenai fakta-fakta disertai analisis yang akurat mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan praktek mengenai sebab-sebab terjadinya sertipikat hak atas tanah menjadi ganda, selain itu dilakukan studi kasus untuk mendukung hasil analisis, yang dapat diberikan solusi atas permasalahan.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang dititik beratkan pada data sekunder yang bersifat publik. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah meliputi : Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan topik pembahasan penelitian ini, antara lain : Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta ketentuanketentuan lain yang berkaitan dengan masalah yang penulis teliti. Bahan hukum Sekunder yaitu menggunakan buku-buku, artikel ilmiah, majalah hukum yang terkait dengan permasalahan.

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspitek No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)
E-mail: penahukum@unpam.ac.id
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yaitu untuk memberikan pengertian dan pemahaman mengenai sebab-sebab timbulnya sertipikat hak atas tanah menjadi ganda beserta penyelesaian hukumnya.

D. PEMBAHASAN

1. Penyebab timbulnya sengketa tanah dan sertifikat ganda

Tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan tidak lagi hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia.⁵

Tidak sedikit korban yang jatuh karena mempersoalkan atau mempertahankan beberapa persegi tanah saja. Dari tahun ke tahun, jumlah kasus di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat. Dalam kurun dua tahun saja, jumlah kasus tanah yang dilaporkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia meningkat lima ribu kasus.

Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa tanah. Hal ini menyebabkan terkonsentrasinya penguasaan dan pemilikan tanah dalam hal luasan di pedesaan dan/atau jumlah bidang tanah di perkotaan, hanya pada sebagian kecil masyarakat. Di sisi lain persertifikatan tanah tampaknya masih cenderung kepada akses permintaan, yang jauh melampaui sisi penawaran, meskipun proyek-proyek administrasi pertanahan seperti prona dan proyek adjukasi relatif berhasil mencapai tujuannya.

Penyebab lainnya dari sengketa pertanahan adalah nilai ekonomis tanah yang cukup tinggi dan tanah merupakan simbol eksistensi dan status sosial ditengah masyarakat sehingga mengakibatkan timbulnya konflik pertanahan yang vertikal

⁵ Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), Hal. 9

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspatek No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia

Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566

ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)

E-mail: penahukum@unpam.ac.id

Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



dan horizontal itu. Makna dan nilai tanah yang demikian strategis dan istimewa mendorong setiap orang untuk memiliki, menjaga dan merawat tanahnya dengan baik, bila perlu mempertahankannya sekuat tenaga sampai titik darah penghabisan. Akar konflik dan sengketa pertanahan yang bersifat multidimensional tidak bisa dilihat sebagai persoalan hukum belaka, namun juga terkait variabel-variabel lain yang non-hukum yang antara lain yaitu lemahnya regulasi sertifikasi tanah yang belum mencapai 50%.

Tumpang tindihnya pengeluaran suatu keputusan dari instansi-instansi yang berhubungan langsung dengan pertanahan juga merupakan salah satu faktor timbulnya sengketa pertanahan. Misalnya penerbitan SK untuk penambangan batu bara yang harus dikeluarkan oleh beberapa instansi pemerintahan antara lain Departemen Kehutanan, Departemen Pertambangan dan lain-lain yang berkaitan dengan SK tersebut. Sengketa demi sengketa ini terjadi karena kurangnya koordinasi antara instansi penyelenggara pembebasan tanah dan pihak lain yang terkait misalnya kantor pertanahan setempat. Itu artinya inkonsistensi pemerintah dalam mengeluarkan regulasi di bidang pertanahan serta lemahnya pengawasan saat melaksanakan regulasi-regulasi tersebut.

Diawal diberlakukannya UUPA, melalui Repelita III sebagaimana amanat Garis Besar Haluan Negara (GBHN), diberlakukanlah reformasi penguasaan dan kepemilikan tanah. Langkah ini kemudian dikenal dengan istilah landreform. Secara singkat, penyelenggaraan landreform di Indonesia dimaksudkan untuk membebaskan petani dan rakyat jelata dari pengaruh kolonialisme, imperialisme, feodalisme, dan kapitalisme. Program landreform yang dijalankan pemerintah pada waktu itu meliputi beberapa hal, misalnya pembatasan luas maksimum penguasaan tanah, redistribusi tanah dan lainnya.

Namun dalam prakteknya landreform tidaklah berjalan mulus sesuai dengan harapan pemerintah. Salah satu faktor penyebab tersendatnya landreform adalah keadilan yang diperjuangkan oleh pemerintah bersama petani tidak dirasakan oleh pemilik tanah. Dan alhasil, akar-akar permasalahan dari landreform sampai saat ini masih dirasakan oleh sebagian masyarakat.

Pengacara/advokat Elza Syarief dalam bukunya yang berjudul "Menuntaskan Sengketa Tanah" mengemukakan pendapat bahwa, secara umum sengketa tanah timbul akibat faktor-faktor sebagai berikut:

- a) Peraturan yang belum lengkap;
- b) Ketidaksiesuaian peraturan;
- c) Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
- d) Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspittek No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia

Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566

ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)

E-mail: penahukum@unpam.ac.id

Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



- e) Data tanah yang keliru;
- f) Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
- g) Transaksi tanah yang keliru;
- h) Ulah pemohon hak atau;
- i) Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Sedangkan menurut Berhard Limbong dalam bukunya “Konflik pertanahan” mengemukakan dua hal penting dalam sengketa pertanahan yaitu sengketa pertanahan secara umum dan sengketa pertanahan secara khusus, sebagaimana terdapat dalam Keputusan BPN RI nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Secara umum

A. Faktor hukum

- 1) Regulasi kurang memadai; Regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya mengacu pada nilai-nilai dasar Pancasila dan filosofi Pasal 33 UUD 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi, dan kesejahteraan. Disisi lain penegakan hukum kerap kali berhenti pada mekanisme formal dari aturan hukum dan mengabaikan nilai-nilai substansinya.
- 2) Tumpang tindih peradilan; Saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu sengketa pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, serta Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dalam suatu sengketa tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana. Selain itu, sumber daya aparatur agrarian juga merupakan hal yang memicu timbulnya sengketa.
- 3) Penyelesaian dan birokrasi berbelit-belit : Penyelesaian perkara lewat pengadilan di Indonesia melelahkan, biaya yang tinggi dan waktu penyelesaian yang lama apalagi bila terjebak dengan mafia peradilan, maka keadilan tidak berpihak pada yang benar. Hal ini tentunya tidak sesuai lagi dengan prinsip peradilan kita yang sederhana, cepat, dan berbiaya murah, karena kondisinya saat ini dalam berurusan dengan pengadilan tidaklah sederhana, birokrasi pengadilan yang berbelit-belit dan lama serta biaya yang mahal.
- 4) Tumpang tindih peraturan : UUPA sebagai induk dari peraturan sumber daya agrarian lainnya khususnya tanah, namun dalam

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspittek No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia

Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566

ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)

E-mail: penahukum@unpam.ac.id

Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



berjalan waktu dibuatlah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agraria tetapi tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya, bahkan justru menempatkan UUPA sejajar dengan undang-undang agraria.

- 5) Struktur hukum agraria menjadi tumpang tindih. UUPA yang awalnya merupakan payung hukum bagi kebijakan pertanahan di Indonesia, menjadi tidak berfungsi dan bahkan secara substansial terdapat pertentangan dengan diterbitkannya peraturan-peraturan perundangan sektoral.

B. Faktor Non Hukum

- 1) Tumpang tindih penggunaan tanah: Pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan berkurang akibat berubah fungsinya tanah pertanian. Juga pemerintah yang terusmenerus menyelenggarakan proyek pembangunan tidak dapat dihindarkan jika sebidang tanah yang sama memiliki ataupun timbul kepentingan yang berbeda. Itulah sebabnya mengapa pertumbuhan sengketa tanah yang terus menerus meningkat.
- 2) Nilai ekonomis tanah yang tinggi: Sejak masa orde baru, nilai ekonomis tanah semakin tinggi. Hal ini terkait dengan politik peningkatan pertumbuhan ekonomi yang dicanangkan pemerintah dengan menitikberatkan pada pembangunan. Pemerintah orde baru menetapkan kebijakan berupa tanah sebagai bagian dari sumber daya agraria tidak lagi menjadi sumber produksi atau tanah tidak lagi untuk kemakmuran rakyat, melainkan tanah sebagai aset pembangunan demi mengejar pertumbuhan ekonomi yang bahkan kebijakan itu sangat merugikan rakyat.
- 3) Fungsi sosial tanahpun dikesampingkan karena semuanya berorientasi pada bisnis. Kebijakan pemerintah orde baru dapat menimbulkan sengketa penguasaan sumber daya agrarian antara pemilik tanah dalam hal ini rakyat dengan para pemilik modal yang difasilitasi pemerintah.
- 4) Kesadaran masyarakat meningkat; Perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan & teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanahpun ikut berubah. Terkait dengan tanah sebagai aset pembangunan, maka muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak lagi

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspitak No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia

Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566

ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)

E-mail: penahukum@unpam.ac.id

Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.

- 5) Jika sebelumnya pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan hanya diberikan “seadanya” bahkan diserahkan dengan sukarela dan cuma-cuma, pelan-pelan berubah mengacu pada NJOP (nilai jual objek pajak). Belakangan masyarakat menuntut adanya pemberian ganti rugi berdasarkan harga pasar bahkan lebih dari pada itu dengan menuntut pemberian kompensasi berupa pemukiman kembali yang lengkap dengan fasilitas yang kurang lebih sama dengan tempat asal mereka yang dijadikan areal pembangunan.
- 6) Tanah tetap, penduduk bertambah : Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat, baik lewat kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, sementara luas lahan yang relatif tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan mati-matian.
- 7) Kemiskinan : Kemiskinan merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang berkaitan. Dalam memenuhi kebutuhan pertanahan, masyarakat miskin menghadapi masalah ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah, serta ketidakpastian dalam penguasaan dan pemilikan lahan pertanian.
- 8) Padahal kehidupan rumah tangga petani sangat dipengaruhi oleh aksesnya terhadap tanah dan kemampuan mobilisasi anggota keluarganya untuk bekerja di atas tanah pertanian. Oleh sebab itu, meningkatnya petani miskin mencerminkan kemiskinan di perdesaan.
- 9) Masalah tersebut bertambah buruk dengan struktur penguasaan lahan yang timpang karena sebagian besar petani gurem tidak secara formal menguasai lahan sebagai hak milik, dan walaupun mereka memiliki tanah, perlindungan terhadap hak atas tanah mereka tidak cukup kuat karena tanah tersebut seringkali tidak bersertifikat.
- 10) Secara garis besar dapat ditarik beberapa hal yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan dan sertifikat ganda yaitu sebagai berikut:
 - a. Kurangnya transparansi informasi mengenai kepemilikan tanah.

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspitek No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia

Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566

ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)

E-mail: penahukum@unpam.ac.id

Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



- b. Nilai tanah yang ekonomis dan tanah yang dijadikan masyarakat sebagai simbol eksistensi sosial bermasyarakat, sehingga setiap orang menggunakan segala cara untuk mempertahankannya.
- c. Lemahnya regulasi padahal sengketa pertanahan bersifat multidimensional.
- d. Tumpang tindihnya keputusan-keputusan yang dikeluarkan lembaga lembaga negara yang berkepentingan mengenai kepemilikan hak atas tanah.
- e. Tafsiran dikalangan masyarakat yang salah mengartikan mana tanah adat atau memiliki hak ulayat dan mana yang merupakan tanah bukan milik adat atau tanah negara.
- f. Permasalahan land reform yang sampai sekarang belum bisa terpecahkan.
- g. Serta adanya bencana alam yang menyebabkan rusaknya tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bergesernya tanah setelah bencana.
- h. Dan yang paling kompleks adalah tidak dimanfaatkannya peta pendaftaran tanah dan sistem komputerisasi yang belum modern.
- i. Bahkan ketidakjujuran aparat desa dan pemohon dalam hal ini pemilik lahan dalam memberikan informasi kepada BPN merupakan faktor utama. Itulah beberapa hal kecil penyebab timbulnya sengketa tanah dan sertifikat ganda yang tentunya masih banyak hal lainnya yang bisa menyebabkan terjadinya hal itu.
- j. Kurang telitinya petugas pengukuran dan sering diabaikannya ketentuan yang mengharuskan pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang diukur ikut menyaksikan pengukuran dan/atau hasil pengukuran yang disaksikan oleh pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang diukur berbeda dengan peta yang diterbitkan oleh petugas pengukuran, merupakan kesalahan yang disengaja oleh petugas pengukuran, hal ini yang menjadi penyebab utama timbulnya sengketa kepemilikan atas tanah.

Disisi lain, terjadinya sertifikat-sertifikat ganda itu secara tidak langsung telah membuka peluang untuk terjadinya pelanggaran hukum seperti sertifikat palsu, penyalahgunaan sertipikat, sertifikat ganda dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern. Faktor intern antara lain:

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspitak No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia

Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566

ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)

E-mail: penahukum@unpam.ac.id

Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



1. Faktor Intern

- a) Tidak dilaksanakannya ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsisten, konsekuen dan bertanggungjawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi tanpa mempedulikan hak orang lain.
- b) Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya.
- c) Ketidaktelitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundangundangan yang berlaku.

2. Faktor Ekstern

- a) Masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah.
- b) Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah.
- c) Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian, mengakibatkan harga tanah melonjak

2. Penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah/sertifikat ganda

Dasar pembentukan BPN adalah Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988. Sebagai panduan operasional BPN, pimpinan lembaga ini kemudian mengeluarkan SK No. 11/KBPN/1988 jo Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 1989 tentang Organisasi Dan Tata Kerja BPN di Provinsi Dan Kabupaten/Kotamadya.

Secara normatif, BPN adalah satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelola bidang pertanahan, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan : “bahwa BPN melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional regional dan sectoral” Melalui Perpres yang sama, pemerintah juga telah memperkuat peran dan posisi BPN dengan membentuk

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspitak No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)
E-mail: penahukum@unpam.ac.id
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



Deputi V yang secara khusus mengkaji dan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan.

Sesuai peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006 tentang organisasi dan tata kerja BPN-RI, pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan merupakan bidang Deputi V yang membawahi:

1. Direktorat konflik pertanahan
2. Direktorat sengketa pertanahan
3. Direktorat perkara pertanahan (Pasal 346 Peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006)

Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang mereka atau pihak BPN tempuh adalah musyawarah.

Begitu juga dalam sengketa sertifikat ganda, BPN juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak.

Kantor wilayah BPN yaitu di Provinsi dan Kabupaten/Kotamadya, hanya bisa sampai pada putusan penyelesaian masalah, sedangkan tindak lanjut administrasi pertanahan tetap dilakukan BPN Pusat.

Untuk meminimalkan sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda, maka peran yang dilakukan BPN sebagai pelayan masyarakat antara lain adalah:

1. Menelaah dan mengelola data untuk menyelesaikan perkara di bidang pertanahan.
2. Menampung pengaduan-pengaduan masyarakat bila terjadi sengketa atas tanah dan diupayakan penyelesaiannya secara kekeluargaan dengan turun ke lapangan untuk melakukan pengukuran ulang dengan melibatkan pihak yang bersengketa serta aparat desa terkait.
3. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai Penyelesaian sengketa atas tanah.
4. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi dan berdasarkan akta perdamaian ditas.
5. Hasil penyelesaian ditandai dan dirumuskan dalam Berita Acara penyelesaian sengketa tanah yang disaksikan oleh aparat desa serta peutua kampung, dan jika perlu dikuatkan melalui Akta perdamaian yang dibuat oleh an di hadapan Notaris.

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspitak No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia

Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566

ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)

E-mail: penahukum@unpam.ac.id

Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



6. Apabila hal diatas menemui kendala dan tidak adanya kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa, jalan terakhir mempersilakan pihak yang bersengketa untuk menempuh jalur hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
7. Menyiapkan bahan memori jawaban, menyiapkan memori banding, memori/kontra memori kasasi, Memori/kontra memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan negara.
8. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan.
9. Dokumentasi

BPN juga memiliki mekanisme tertentu dalam menangani dan menyelesaikan perkara atau sengketa pertanahan dalam hal ini termasuk juga sengketa sertifikat ganda yaitu:

1. Sengketa tanah biasanya diketahui oleh BPN dari pengaduan.
2. Pengaduan ditindaklanjuti dengan mengidentifikasi masalah. Dipastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau tidak.
3. Jika memang kewenangannya, maka BPN meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan serta menentukan apakah pengaduan beralasan untuk diproses lebih lanjut.
4. Jika hasil penelitian perlu ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik administrasi serta yuridis, maka kepala kantor dapat mengambil langkah berupa pencegahan mutasi (status quo).
5. Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan beberapa unit kerja. Jika bersifat politis, sosial, dan ekonomis maka tim melibatkan institusi berupa DPR atau DPRD, departemen dalam negeri, pemerintah daerah terkait.
6. Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.

Dalam prakteknya, penyelesaian terhadap sengketa pertanahan bukan hanya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional tetapi juga bisa diselesaikan oleh lembaga Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Jika diperadilan umum lebih menitikberatkan kepada hal-hal mengenai perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, lain halnya dengan Peradilan Tata Usaha Negara yang menyelesaikan sengketa pertanahan berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat daerah lainnya yang berkaitan dengan tanah.

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspittek No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia

Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566

ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)

E-mail: penahukum@unpam.ac.id

Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



Pada umumnya sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

1. Penyelesaian secara langsung oleh pihak dengan musyawarah : Dasar musyawarah untuk mufakat tersirat dalam pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan dalam UUD 1945. Musyawarah dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Mediator biasanya dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh misalnya Kepala Desa/Lurah, ketua adat serta pastinya Badan Pertanahan Nasional. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan lewat musyawarah, satu syaratnya adalah bahwa sengketa tersebut bukan berupa enentuan tentang kepemilikan atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa, dan diantara pihak bersengketa memiliki kekebaratan yang cukup erat serta masih menganut hukum adat setempat.
2. Melalui arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa: Arbitrase adalah penyelesaian perkara leh seorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat berdasarkan kesepakatan/ persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Persyaratan utama yang harus dilakukan untuk dapat mempergunakan arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah adanya kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak. Jika telah tertulis suatu klausula arbitrase dalam kontrak atau suatu perjanjian arbitrase, dan pihak lain menghendaki menyelesaikan masalah hukumnya ke pengadilan, maka proses pengadilan harus ditunda sampai proses arbitrase tersebut diselesaikan dalam lembaga arbitrase. Dengan demikian pengadilan harus dan wajib mengakui serta menghormati wewenang dan fungsi arbiter.
3. Penyelesaian sengketa melalui badan peradilan: Sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia, pada umumnya penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait sengketa kepemilikan diserahkan ke peradilan umum, terhadap sengketa keputusan Badan Pertanahan Nasional melalui Peradilan Tata Usaha Negara dan sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama.

Berdasarkan penjelasan tentang spesifikasi dari lembaga penyelesaian sengketa baik lembaga litigasi dan lembaga non litigasi, sampai saat ini jelas bahwa semua cara itu tidak dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan secara tuntas dalam waktu yang singkat, malah cenderung berlarut-larut.

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspittek No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)
E-mail: penahukum@unpam.ac.id
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



Faktanya, proses mediasi yang dilakukan BPN tidak mampu menyelesaikan sengketa pertanahan yang ada saat ini untuk itulah mengapa BPN sangat sulit untuk mewujudkan seluruh visi, misi dan program-program strategis yang diembannya. BPN mengalami kendala dalam mengatasi sengketa pertanahan khususnya permasalahan sertifikat ganda dikarenakan dengan alasan tumpang tindihnya peraturan atau regulasi yang ada.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

- Penyebab terjadinya sertifikat ganda bisa dikarenakan adanya unsur kesengajaan, ketidaksengajaan dan dikarenakan kesalahan administrasi. Timbulnya sertifikat ganda juga disebabkan oleh kurangnya kedisiplinan dan ketertiban aparat pemerintah yang terkait dengan bidang pertanahan dalam pelaksanaan tugasnya.
- Badan Pertanahan Nasional bukanlah lembaga negara dibidang yudikatif, namun walaupun demikian Badan Pertanahan Nasional mempunyai wewenang untuk menyelesaikan setiap masalah pertanahan termasuk masalah sertifikat ganda. Wewenang ini hanya sebatas wewenang administrasi saja yaitu pembatalan atau pencabutan suatu sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN itu sendiri. Langkahlangkah penyelesaian sengketa yang mereka atau pihak BPN tempuh dalam sengketa sertifikat ganda adalah negosiasi, mediasi dan fasilitasi.

2. Saran

Pemerintah harus mengambil keputusan bahwa satu-satunya lembaga yang mengurus administrasi pertanahan hanyalah Badan Pertanahan Nasional dan lembaga lainnya hanya mengikuti petunjuk atau aturan-aturan yang dikeluarkan oleh BPN. Peta pendaftaran tanah yang merupakan basis data pendaftaran tanah yang dimiliki BPN sebaiknya dimanfaatkan secara benar sehingga tidak akan muncul lagi sebidang tanah yang memiliki sertifikat ganda. Apabila terjadi sertipikat ganda atas kelalaian dan atau kesengajaan dari petugas BPN, maka yang bertanggung sepenuhnya bila terjadi sengketa adalah pihak BPN sendiri.

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspitek No.11, Serpong, Tangerang
Selatan, 15310- Indonesia
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)
E-mail: penahukum@unpam.ac.id
Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



DAFTAR PUSTAKA

Buku

Isnur, Eko Yulian, Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012

Lubis Mhd., Yamin dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Jakarta: Mandar Maju, 2008

Jurnal

Basuki, Sunario, Ketentuan Hukum Tanah Nasional (HTN) yang Menjadi Dasar dan Landasan Hukum Pemilikan dan Penguasaan Tanah, Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), 2006, Terjemahan Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pradnya Paramitha, Jakarta.

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