

PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH BERSERTIFIKAT GANDA DI KABUPATEN BATANGHARI PROVINSI JAMBI

THE NATIONAL LAND AGENCY'S ROLE IN ADJUDICATING THE DOUBLE OWNERSHIP LAND CERTIFICATE IN BATANGHARI DISTRICT JAMBI PROVINCE

Marlia Ardiani

Program Magister Kenotarian Fakultas Hukum Universitas Andalas, Indonesia
Jl. Universitas Andalas Kel.Limau Manis, Kec. Pauh, Kota Padang, Sumatera Barat, 25163
e-mail: marlia.ardiani91@gmail.com

Abstract: The aim of this paper is to analyze the background of the issuance of double ownership land in Batanghari district as well as analyzing how the National Land Agency of Batanghari adjudicates it. By using the empirical juridical legal approach that is combined with qualitative research, this paper concludes that the issuance of double ownership land in Batanghari district is because: Firstly, the National Land Agency of Batanghari is not careful in measuring and mapping the land; Secondly, the abandoned land for decades has not increased ownership on it; Third, there is no administrative action from the district officer to record in the registered land ownership tax register book. Finally, in resolving disputes, the National Land Agency of Batanghari has carried out its duties well, but it has not been effective yet.

Keywords: Adjudication of land disputes, Double Ownership Certificate, the National Land Agency of Batanghari

Abstrak: Tulisan ini bertujuan untuk membahas latar belakang terbitnya sertifikat tanah berganda di Kabupaten Batanghari serta penyelesaiannya oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi. Pendekatan yang digunakan dalam tulisan ini adalah pendekatan hukum yuridis empiris yang dipadukan dengan metode penelitian kualitatif. Tulisan ini menyimpulkan bahwa terbitnya sertifikat ganda di Kabupaten Batanghari karena: pertama, BPN Kabupaten Batanghari kurang teliti dalam melaksanakan pengukuran dan pemetaan tanah; kedua, tanah yang ditelanjangi selama berpuluhan-puluhan tahun dianggap tidak melekat hak milik diatasnya; ketiga, tidak ada tindakan administratif dari kantor kelurahan untuk mencatat ke dalam Buku Register Wajib Pajak Pemilikan Tanah yang sudah bersertifikat. Terakhir, dalam menyelesaikan sengketa, BPN Kabupaten Batanghari telah melaksanakan tugasnya dengan baik, namun belum efektif.

Kata Kunci: Penyelesaian sengketa tanah, Sertifikat hak milik ganda, BPN Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi

Pendahuluan

Sengketa atas tanah sering diributkan karena ketidakadilan, ketidaksejahteraan, kesenjangan sosial, dan lain sebagainya. Maksud tanah sebagai objek sengketa di sini bukan tanah dalam segala aspek, tetapi tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.¹ Hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agrararia (UUPA), terbagi kepada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak membuka tanah, hak sewa untuk bangunan, dan hak memungut hasil hutan.²

Berkenaan dengan hak milik, yang dimaksud dengannya adalah wewenang kepada pemegang haknya seluas-luasnya, sehingga pemegang hak milik atas tanah tersebut bebas untuk memanfaatkan tanah miliknya ataupun dialihkan kepada orang lain. Namun berdasarkan UUPA Pasal 23, hak milik mesti didaftarkan di kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat³ dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.⁴ Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yakni sertifikat tanah.

Sertifikat tanah merupakan tanda bukti hak suatu tanah milik seseorang yang telah mengadministrasikannya. Hanya saja, dalam praktek penerbitan sertifikat tanah, masih dipertanyakan keefektifannya dalam memberikan kepastian hukum, karena tidak sedikit timbul permasalahan mengenai penerbitan

sertifikat ini oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Misalnya sertifikat ganda atau dalam masyarakat lebih dikenal dengan istilah tumpang tindih sertifikat.⁵ Akibatnya, terjadilah sengketa.

Sengketa sertifikat ganda muncul hampir di seluruh daerah di Indonesia. Kajian ini akan membahas latar belakang terbitnya sertifikat ganda, akibat hukum dan penyelesaiannya oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi. Dengan demikian, metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum yuridis empiris, di mana peneliti berupaya melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat dan meneliti bagaimana pelaksanaan hukum di masyarakat.⁶ Untuk mendapatkan data empiris, peneliti telah melakukan wawancara dengan Bapak Syafrizal, S.H, M.H (Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan) dan Bapak Helmi (Kasubsi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat).

Tinjauan Ringkas tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) yang menegaskan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan

1 Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Surabaya: Prenada Media Group, 2012), 4.

2 Undang-Undang Pokok Agrararia Pasal 16 dan 53.

3 Undang-Undang Pokok Agrararia Pasal 23.

4 Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif...*, 278.

5 Margaretha Dewi Kirana, "Sertifikat Ganda Tijuan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 156/K/TUN/2005", *Tesis*, Universitas Indonesia, 2012, 4.

6 Soejono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada 2003), 14.

penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis , dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁷

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari tanah yang akan didaftar. Dengan demikian, pendaftaran tanah merupakan proses administrasi kewenangan kantor pertanahan untuk menghasilkan sebuah sertifikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah. Artinya, pendaftaran tanah merupakan salah satu sarana bagi pemerintah untuk melakukan pendataan atas hak suatu tanah agar semua tanah yang berada di wilayah Republik Indonesia jelas kepemilikannya dan tidak menjadi tanah terlantar juga tidak terjadi kekacauan dalam hal penguasaan hak atas tanah.

Selanjutnya, menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁸

Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Ganda

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak pernah disebut Sertifikat Tanah, akan tetapi dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c disebutkan “surat tanda bukti hak.” Dalam pengertian sehari-hari, surat tanda bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah.

Secara etimologi, sertifikat berasal dari bahasa Belanda “certificat” yang artinya surat tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu.⁹ Jadi, sertifikat adalah tanda bukti yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul bergambar Garuda dan dijilid menjadi satu yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa :

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.¹⁰

Apabila terjadi, misalnya, sengketa terhadap bidang tanah itu, maka oleh yang memiliki tanah, sertifikat yang ditangannya yang digunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya. Kemudian di samping sebagai alat bukti, sertifikat berguna sebagai jaminan akan eksistensi hak itu. Jaminan ini adalah jaminan hukum, sehingga karena ada jaminan hukum atas kepemilikan tanah tersebut.

7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat 1.

8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3.

9 Yamin Lubis & Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah: Edisi Revisi* (Bandung: Mandar Maju, 2010), 204.

10 Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat 2 huruf c dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 1.

but, lalu seorang dapat menerimanya sebagai surat berharga.

Oleh sebab itu, keberadaan sertifikat tanah diaktifkan dalam kegiatan ekonomi masyarakat, sehingga bagi yang menggunakannya telah membantu untuk meningkatkan usaha dalam peningkatan pendapatan si pemilik tanah sekaligus dapat meningkatkan tingkat perekonomian secara makro, sebab dia tinggal mengatifikasi modal yang diberikan oleh bank. Dengan demikian, surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat.

Fungsi utama sertifikat adalah sebagai alat bukti hak atas tanah.¹¹ Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.¹²

Adapun yang dimaksud dengan sertifikat ganda adalah “sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian.”

Sertifikat ganda terjadi, sebagaimana yang akan dibahas selanjutnya, salah satunya karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaan tanah atau peta situasi pada setiap kantor pertanahan dibuat, dan atau gambar situasi/surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertifikat ganda akan kecil sekali.

11 Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Rajawali, 1986), 1.

12 Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 141.

Namun bila terjadi sertifikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Hal ini bisa berlangsung lama, apabila terjadi gugatan sertifikat ke pengadilan, untuk meminta pembatalan bagi pihak yang dirugikan.

Latar Belakang Terjadinya Tanah Hak Milik Bersertifikat Ganda Di Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi

Setiap manusia mempunyai kebutuhan hidup baik primer, sekunder maupun tersier. Di antara kebutuhan primer adalah tempat tinggal dan/atau tempat usaha. Namun demikian, kebutuhan tersebut bisa diperoleh jika memiliki lahan atau tanah tempat pendiriannya. Namun seiring dengan berjalanannya waktu, tanah sangat sulit untuk diperoleh dan harganya selalu melambung tinggi. Hal inilah yang terjadi di Provinsi Jambi khususnya kabupaten Batanghari.

Tingginya harga tanah menjadi salah satu penyebab kenapa terjadinya sengketa tanah. Oleh sebab itu, untuk mengantisipasi hal tersebut, sebagian besar masyarakat kabupaten Batanghari mendaftarkan tanahnya dan mendapatkan sertifikat tanah.

Berbagai masalah pun muncul terkait dengan kegiatan pendaftaran tanah di Kabupaten Batanghari, salah satunya adalah sertifikat

ganda atas tanah.¹³ Sertifikat ganda, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, adalah terdapatnya dua atau lebih sertifikat hak milik yang data yuridisnya berbeda, namun data fisiknya menunjukkan letak, luas dan batas suatu bidang tanah yang sama secara menyeluruh atau sebagian sehingga saling bertumpuk. Tentu saja, hal ini dapat mengikuti pihak-pihak yang mempunyai tanah yang memiliki sertifikat ganda tersebut.

Apabila terbit sertifikat yang tumpang tindih seperti ini sudah tentu salah satu di antara keduanya harus dibatalkan. Dalam penelitian ini, penulis fokus kepada hak milik ganda sebagian tanah, karena berdasarkan temuan penulis di lapangan, kebanyakan sengketa tanah sertifikat hak milik ganda pada sebagian tanah saja. Sengketa sertifikat ganda tersebut timbul karena berasal dari perbuatan hukum jual beli tanah yang mana alas haknya adalah sporadik.

Pendaftaran tanah sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau masal.¹⁴

Untuk mendapatkan sertifikat, pihak pemo-

hon harus melalui proses dimulai dari:

1. Mengurus surat keterangan tidak sengketa.
2. Mengurus surat keterangan riwayat tanah.
3. Mengurus surat keterangan penguasaan tanah.

Tahapan di atas merupakan prosedur yang dilalui dan diproses di Kantor Kelurahan. Prosedur selanjutnya adalah di Kantor Pertanahan, yaitu:

1. Mengajukan permohonan sertifikat dengan melampirkan dokumen yang telah diurus di kelurahan dengan melengkapi dengan fotokopi dokumen lainnya yang disyaratkan dalam perundang-undangan.
2. Petugas dari kantor pertanahan akan melakukan pengukuran.
3. Pengukuran dilakukan setelah berkas permohonan lengkap dan pemohon menerima tanda terima dokumen dari kantor pertanahan.
4. Pengesahan surat ukur hasil pengukuran di lokasi dan dicetak serta dipetakan di BPN. Selanjutnya surat ukur tersebut disahkan atau ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
5. Penerbitan oleh petugas Panitia A.
6. Setelah surat ukur ditandatangani, lalu dilanjutkan dengan proses panitia A (panitia A terdiri dari petugas BPN dan Lurah/Kepala Desa setempat).

Selanjutnya, setelah jangka waktu tertentu pengumuman terpenuhi, lalu terbitnya SK Hak Atas Tanah dapat dilanjutkan dengan penerbitan sertifikat. Apabila proses hukumnya adalah peralihan hak dari peristiwa hukum jual beli, maka harus diselesaikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum penerbitan sertifikat jual beli.

¹³ Beberapa penelitian lain yang membahas tentang masalah-masalah sertifikat ganda, lihat dalam Ricardo J. Sorongan, "Dampak Yuridis terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional," *Jurnal Lex et Sociates*, Vol. 3, No. 3 (2015); Darwis Anatami, "Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah," *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 12, No. 1 (2017); Suyanto, "Status Sertifikat Tanah Hak Milik Ganda Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: Studi Kasus Nomor: 629/Pdt.G/2012/PN.Sby," *Jurnal Pro Hukum*, Vol. VI, No. 1 (2017).

¹⁴ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11

Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum, seharusnya aturan yang berlaku dan yang dikehendaki oleh hukum menjadi pedoman tingkah laku di dalam masyarakat. Namun pada prakteknya, hal tersebut belum memberikan jaminan kepastian tentang aturan hukum. Hal ini dikarenakan ketidakakuratan data dan beberapa faktor yang menjadi penyebab munculnya sertifikat ganda telah menghilangkan kepercayaan masyarakat atas kepastian hukum yang dipercayakan kepada BPN selaku lembaga pemerintah yang mengeluarkan sertifikat sebagai bukti hak oleh seorang warga negara.

Dalam sengketa sertifikat ganda, yang perlu diperhatikan adalah penyebab awal atau latar belakang terjadinya sertifikat tersebut digandakan, apakah ia digandakan oleh pihak luar atau karena ketidaktelitian pejabat kantor pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah.

Dalam kasus sertifikat ganda di Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi, penulis menelusuri bahwa ada beberapa faktor masalah ini terjadi, yang dikelompokkan menjadi faktor internal dan eksternal. Adapun faktor internal, ia berasal dari pihak BPN Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi sendiri, di mana belum melaksanakan azas mutakhir dan belum memiliki peta tunggal terhadap tanah-tanah yang berada di wilayah kerjanya. Kebanyakan masalah terjadi pada sertifikat-sertifikat yang terbit tahun delapan puluhan, yang mana pada saat itu pendaftaran tanah masih secara manual. Kemudian tanah tersebut didaftarkan kembali sehingga muncul dua sertifikat pada tanah yang sama.

Kesalahan selanjutnya adalah kurang cermat dan telitinya BPN Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi dalam pengukuran dan pemetaan tanah dilapangan. Hal ini diakui

BPN Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi sendiri dalam laporan Daftar Penanganan Perkara Pertanahan pada tahun 2017, serta ketidak telitian BPN dalam pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan yuridis dari pihak kelurahan.

Sedangkan faktor eksternal yang menjadi sebab adanya sertifikat ganda adalah bersumber dari masyarakat dan kantor kelurahan tempat tanah tersebut berada. Adapun pemicu dari masyarakat, salah satunya disebabkan tanah yang ditelantarkan selama berpuluhan-puluhan tahun menyebabkan dugaan masyarakat bahwa tanah tersebut tidak melekat hak di atasnya, sehingga dalam pendaftaran sertifikat tanah digunakan alat bukti hak yang berbeda-beda atas tanah yang sama oleh 2 (dua) pemohon sertifikat.

Manakala pemicu dari kantor kelurahan, disebabkan tidak adanya tindakan administratif untuk mencatat dalam Buku Register Wajib Pajak Pemilikan Tanah tentang tanah-tanah yang sudah bersertifikat, sehingga kadang-kadang Kantor Kelurahan menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang kedua kalinya atas tanah yang sudah bersertifikat. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang kedua tersebut kemudian digunakan untuk memohon sertifikat baru.

Di samping itu, pemicu lainnya adalah adanya unsur penipuan bahkan pemalsuan data-data di dalam berkas yang diajukan ke BPN. Contohnya data-data dalam Sporadic, bahwa tidak tertutup kemungkinan jika berkas-berkas dari kelurahan itu ada pemalsuan data di dalamnya. Menurut Pak Helmi sebagai Kasubsi Penetapan Hak Tanah Dan Pemberdayaan hak Tanah Masyarakat, BPN hanya mempelajari

data yuridis formal saja yang diajukan oleh pemohon melalui aparat kelurahan.¹⁵

Meskipun demikian, menurut pendapat penulis, BPN juga harus teliti dalam hal ini, karena pihak kelurahan merupakan bagian dari BPN dalam proses ajudikasi pendaftaran tanah. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilakukan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis terhadap objek tanah.¹⁶

Secara garis besar, dapat ditarik kesimpulan bahwa penyebab terjadinya sengketa pertanahan dan sertifikat ganda adalah sebagai berikut:

1. Kurangnya transparansi informasi mengenai kepemilikan tanah.
2. Nilai tanah yang ekonomis dan tanah yang dijadikan masyarakat sebagai simbol eksistensi sosial bermasyarakat, sehingga setiap orang menggunakan segala cara untuk mempertahankannya.
3. Lemahnya regulasi, padahal sengketa pertanahan bersifat multidimensional.
4. Tumpang tindihnya keputusan-keputusan yang dikeluarkan lembaga-lembaga negara yang berkepentingan mengenai kepemilikan hak atas tanah.
5. Tafsiran di kalangan masyarakat yang salah mengartikan mana tanah adat atau memiliki hak ulayat¹⁷ dan mana yang

15 Wawancara dengan Pak Helmi Kasubsi Penetapan Hak Tanah Dan Pemberdayaan hak Tanah Masyarakat. 15 Februari 2018.

16 Mujiono, *Hukum Agraria* (Yogyakarta: Liberty, 1992) 24.

17 Hak ulayat adalah hak yang dimiliki oleh suatu persekutuan hukum (desa, suku), di mana para warga masyarakat (persekutuan hukum) tersebut mempunyai hak untuk menguasai tanah, yang pelaksan-

merupakan tanah bukan milik adat atau tanah negara.

6. Dan yang paling kompleks adalah tidak dimanfaatkannya peta pendaftaran tanah dan sistem komputerisasi yang belum modern.
7. 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.¹⁸

Pemalsuan sertifikat atau sering dikenal dengan sertifikat ganda ini juga bisa terjadi dalam proses pembuatan sertifikat tanah sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaian pihak BPN atau pun juga kerja sama antara pihak BPN dan pihak pemohon atau pembuat sertifikat. Menurut pasal 264 KUH Pidana, pemalsuan surat bisa terjadi dalam hal: akta-akta autentik, surat utang atau surat tanda utang dari suatu Negara, atau bagian dari Negara itu, atau dari suatu lembaga umum, sero atau surat utang (obligasi) atau surat tandanya dari suatu perkumpulan, yayasan, atau perseroan, talon atau Dividen atau tanda bunga dari surat-surat tersebut di atas ke-2 dan ke-3, surat kredit atau surat dagang yang dapat diedarkan. Pemakaian surat ini dapat dihukum dalam ayat (2).¹⁹

aannya diatur oleh ketua persekutuan (kepala suku/ kepala desa yang bersangkutan. Lihat G. Kertasaputra, dkk., *Hukum Tanah, Jaminan Undang-Undang Pokok Agraria bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta: Bina Aksara, 1985) 88.

18 Angga. B. Ch. Eman “Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional,” *Jurnal Lex et Societatis*, Vol. 1, No. 5 (2013), 36.

19 Deky Purwanto Bagali, “Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 3, No. 4 (2015), 16.

Akibat Hukum Dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah

Akibat hukum dengan adanya sertifikat ganda adalah tidak memberikan kepastian hukum dalam hal pendaftaran tanah, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna.²⁰ Dikatakan tidak memberikan kepastian hukum karena tidak ada dua status hukum berada pada satu tanah. Di samping itu, sertifikat ganda juga dapat menyebabkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah, atau dengan kata lain, ketidakpercayaan terhadap sertifikat. Jika seharusnya sertifikat hak atas tanah adalah sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin dapat dikatakan kuat apabila ada dua sertifikat yang objek tanahnya sama, manakah yang dianggap kuat yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah tersebut.²¹

Utoyo Sutopo mencatat bahwa setidaknya ada lima akibat hukum jika adanya sertifikat ganda hak atas tanah, yaitu:

1. Terjadi kekacauan kepemilikan.
2. Terjadi sengketa hukum.
3. Terjadi ketidakpastian hukum.
4. Terjadi tindak pidana atas pemakaian

20 Penelitian tentang pentingnya kepastian hukum dalam menyelesaikan sengketa tanah berikut dengan kasusnya, lihat misalnya Syarifah Lia Malini Sari dan Lathifah Hanim, "Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah: Studi Kasus di Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kota Pontianak," *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1 (2017), 33-36.

21 Lihat lebih lanjut dalam Ricardo J. Sorongan, "Dampak Yuridis terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional," *Jurnal Lex et Sociates*, Vol. 3, No.3 (2015).

sertifikat yang palsu yang merugikan pemilik sertifikat asli ataupun pihak lainnya.

5. Ketidakpercayaan masyarakat terhadap sertifikat.²²

Sedangkan Mudakir Iskandar Syah memaparkan lebih rinci bahwa setidaknya ada lima poin mengenai akibat dari sertifikat ganda hak atas tanah, yaitu: pertama, terjadi sengketa hak atas tanah, dan penyelesaiannya sering terjadi melalui pengadilan, sedangkan penyelesaian dengan cara musyawarah sangat kecil kemungkinannya karena masing-masing pihak akan tetap mempertahankan kebenaran bukti masing-masing. Kedua, terjadinya keresahan masyarakat, terlebih bagi masyarakat pencari tanah akan selalu dihinggapi perasaan kekawatiran. Takut tanah yang akan dibeli ternyata tanah sengketa. Ketiga, bagi para pihak yang bersengketa atas tanahnya bisa timbul anarkis dengan main hakim sendiri, yang berdampak timbulnya ketegangan di masyarakat. Keempat, menimbulkan kesan tidak baik terhadap lembaga BPN sebagai lembaga pemeroses sertifikat tanah. Kelima, menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah. Seharusnya sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti pemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi tidak bisa disebut kuat karena adanya sertifikat kedua dan seterusnya dari obyek tanahnya yang sama.²³

Dengan demikian, sertifikat ganda jelas membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak

22 Utoyo Sutopo, *Masalah Penyalahgunaan Sertifikat Dalam Masyarakat dan Upaya Penanggulangannya* (Yogyakarta, 1992), 5.

23 Mudakir Iskandar Syah, "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara Fakultas Hukum Universitas Suryadarma*, Vol. 4, No. 2 (2014), 54.

diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda tidak ada jalan lain kecuali harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran tanah. Hal ini harus dilakukan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda. Dengan adanya peta pendaftaran tanah dan administrasi pertanahan yang baik, kesalahan batas dapat diketahui sedini mungkin.²⁴

Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik bersertifikat Ganda oleh BPN Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi

Kabupaten Batanghari merupakan salah satu kabupaten di bagian timur Provinsi Jambi dengan luas 5.804,83 km² atau 580.483 Ha., dengan ibukotanya adalah Muara Bulian. Kabupaten ini merupakan Kabupaten yang paling tinggi tingkat laju pertumbuhan penduduknya sesudah Kabupaten Merangin.²⁵

Kabupaten Batanghari telah mengalami dua kali pemekaran wilayah. Pemekaran pertama manjadikan kabupaten ini terbagi menjadi dua daerah Tingkat II, yaitu Kabupaten Batanghari yang pada saat itu ibukotanya Kenali Asam dan Kabupaten Tanjung Jabung yang ibukotanya adalah Kuala Tungkal.²⁶ Pemekaran kedua sejalan dengan era reformasi dan tuntutan otonomi daerah, dimekarkan lagi menjadi dua Kabupaten, yaitu Kabupaten Batanghari dengan ibukota Muara Bulian dan Kabupaten Muaro Jambi dengan ibukota Sungai Senggeti.

24 Ricardo J. Sorongan, "Dampak Yuridis terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional," *Jurnal Lex et Sociates*, Vol. 3, No. 3 (2015), 126.

25 www.batangharikab.go.id, diakses pada tanggal 27 februari 2018.

26 www.batangharikab.go.id, diakses pada tanggal 27 februari 2018.

Bagi masyarakat Kabupaten Batanghari, tanah sangat penting untuk pelaksanaan usaha atau mendirikan tempat tinggal dan/atau tempat usaha. Kadangkala, warga masyarakat yang memiliki tanah sangat luas lupa dengan letak batas tanahnya dan tidak memperdulikan hal tersebut atau tidak mengelola tanahnya secara penuh. Hal ini lah yang sering menjadi pemicu terjadinya sengketa sebagaimana yang telah dijabarkan pada latar belakang terjadinya sengketa pada pembahasan sebelumnya.

Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sengketa tanah merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya. Selain berakibat hukum terhadap status hak tanah, juga berakibat adanya ketidakpercayaan dan kerugian. Maka, setidaknya ada dua cara yang dapat ditempuh dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, yaitu:

1. Penyelesaian sengketa langsung dengan cara musyawarah.
2. Penyelesaian melalui badan peradilan, baik peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara.²⁷

Tidak dapat dipungkiri bahwa cara penyelesaian masalah tanah, dilihat dari sudut yuridisnya, merupakan hal yang tidak sederhana. Tidak jarang beberapa instansi terlibat langsung atau berkaitan dengan sengketa yang diajukan ke pengadilan. Disebabkan sertifikat tanah merupakan produk hukum yang dikelu-

27 Lihat ulasan lebih lengkapnya, dalam Ardiles Eric Panget, "Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda," *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 1, No.3 (2013); Ricardo J. Sorongan, "Dampak Yuridis terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional," *Jurnal Lex et Sociates*, Vol. 3, No.3 92015).

arkan oleh BPN, maka jika terjadi sengketa, BPN bertanggungjawab dalam menyelesaikan sengketa pada tahap awal. Secara teoritis, penyelesaian sengketa tanah oleh BPN merupakan implementasi dari fungsi pemerintah dalam konsepsi negara hukum.

Dasar penyelesaian sengketa dilakukan karena adanya inisiatif dari kementerian melalui BPN atau adanya pengaduan masyarakat. Dari beberapa sengketa yang terjadi akan di analisa apakah sengketa tersebut merupakan kewenangan BPN atau bukan kewenangan BPN. Oleh sebab itu, perlu kehati-hatian dalam mengambil keputusan dan kebijakan dalam rangka mencari solusi hukum dengan memperhatikan fungsi ganda tanah sebagai *social asset* dan *capital asset* dalam kehidupan manusia.

Yang dimaksud *social asset* di sini adalah tanah berperan sebagai sarana pengingat kesatuan sosial bagi masyarakat Indonesia. Sedangkan yang dimaksud *capital asset* adalah tanah merupakan bahan perniagaan dan sebagai objek spekulasi.²⁸ Sengketa atau Konflik yang menjadi kewenangan Kementerian di dalam Pasal 11 ayat (3) Permen Agraria No 11 tahun 2016, meliputi:

1. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas.
2. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan/ataupengakuan hak atas tanah bekas milik adat.
3. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah.

28 Istanti dan Akhmad Khisni, "Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT," *Jurnal Universitas Islam Sultan Agung*, Vol. 4, No. 2 (2017), 271.

4. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar.
5. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan.
6. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah.
7. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti.
8. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan.
9. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin.
1. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang.
2. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Selain cara penyelesaian di atas, yang harus diperhatikan oleh para pihak maupun pemerintah dalam penyelesaian sengketa tanah yaitu asas penguasaan dan pemilikan tanah, yaitu:

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional.
2. Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya,tidak dibenarkan bahkan diancam dengan sanksi pidana (Undang-undang nomor 51/Prp tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak Mau Kuasanya).
3. Penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan siapapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun pihak penguasa/pemerintah sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya.
4. Dalam perolehan atau pengambilan tanah,

baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pihak pemilik tanah berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian.

Dalam penelitian ini, kasus penyelesaian sengketa sertifikat ganda, penulis mengacu pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Jika kita lihat di dalam peraturan ini, tujuan dari dibentuknya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Dengan demikian, akibat terjadinya sengketa pertanahan yaitu sertifikat ganda Peraturan perundang-undangan ini, memberikan wewenang kepada BPN untuk menyelesaikan sengketa tersebut.²⁹

Jika melihat dalam daftar di atas, sengketa sertifikat ganda merupakan kewenangan BPN sehingga BPN dapat langsung mengambil tindakan penyelesaiannya. Pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara mengumpulkan data kemudian melaporkan hasil pengumpulan data dan hasil analisis kepada kepala kantor Badan Pertanahan dan akan melahirkan suatu putusan, atau Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa atau konflik melalui mediasi.

Dari hasil penelitian yang sudah dilaksanakan di BPN Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi, penulis menyimpulkan bahwa sebanyak 5 (lima) kasus mengenai sertifikat ganda di tahun 2017 dan belum ada yang mencapai kata sepakat melalui jalur mediasi oleh BPN Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi, sehingga para pihak memilih jalur pengadilan untuk menyelesaikan masalahnya.

Dalam prakteknya, penyelesaian terhadap

sengketa pertanahan khususnya mengenai sertifikat ganda bukan hanya dilakukan oleh BPN, tetapi juga bisa diselesaikan oleh lembaga peradilan, baik dalam lingkup peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara, melihat bahwa kurang efektifnya penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi oleh BPN, khususnya BPN Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi.

Beberapa sengketa sertifikat ganda dibawah ini yang terdaftar di BPN Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi yang sedang ditangani oleh BPN Kabupaten Batanghari dan yang telah selesai oleh melalui jalur Pengadilan Negeri Muara Bulian Provinsi Jambi, yaitu:

1. Kasus sengketa tanah bersertifikat Hak Milik No. 146 atas nama Surti dan No. 147 atas nama Suwarno dengan tanah bersertifikat Hak Guna Usaha PT. Hutan Alam Lestari. Terhadap kasus ini dilakukan penyelesaian sengketa di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Batanghari yang saat ini kasusnya masih dalam tahap pemeriksaan berkas-berkas yang terkait oleh BPN Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi.
2. Perkara No.1/Pdt.G/2017/PN Mbn, penggugatnya adalah Ibu Mulyani, tergugatnya Ibu Murniati dan BPN kabupaten Batanghari Provinsi Jambi. Inti dari permohonan penggugat adalah meminta agar dilakukan pembatalan sertifikat milik ibu murniati No. 1407 Tahun 1997 yang tumpang tindih dengan tanah milik penggugat dengan No. 72 Tahun 1979. Dalam kasus ini, penulis melihat bahwa ada kesalahan pada awal terbitnya sertifikat No. 1407 tersebut yaitu surat jual beli yang tidak sah antara Ibu

29 Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016.

Murniati dengan Bapak Aziz, karena adanya pemalsuan surat kuasa atas nama Bapak Aziz yang merupakan dasar dari pembuatan surat jual beli tersebut. Sebelum sengketa ini masuk ke pengadilan, terlebih dahulu BPN telah melakukan upaya mediasi bagi para pihak, namun dalam menyelesaikan sengketa tanah tersebut, BPN Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi mengalami kendala yaitu para pihak tidak puas dengan hasil mediasi tersebut, sehingga para pihak sepakat untuk melanjutkannya ke pengadilan. Dari amar putusan hakim tentang kasus ini, dapat disimpulkan bahwa sengketa ini terjadi karena ada kesalahan pada saat pendaftaran tanah. Dengan demikian, Pengadilan menerima gugatan penggugat dan menyatakan bahwa perbuatan pemalsuan surat kuasa yang dilakukan oleh Ibu Murniati dan Bapak Aziz adalah perbuatan melawan hukum.

3. Perkara No.34/Pdt.G/2017/PN SNT, antara Bapak Sjukur Laman dengan ahli waris Bapak Ranu, yang mana sertifikat penggugat No. 408 Tahun 1985 tumpang tindi 8h dengan sertifikat Bapak Ranu No. 871 Tahun 1989, perkara tersebut saat ini masih dalam proses pemeriksaan di pengadilan.³⁰

Mengenai penanganan perkara di pengadilan, penyelesaian sengketanya ada yang melibatkan BPN sebagai pihak, ataupun tidak melibatkan BPN sebagai pihak, namun perkaranya menyangkut BPN. Dalam Pasal 43 Permen Agraria No. 11 tahun 2016, menyatakan bahwa dalam proses pengadilan BPN dapat dilakukan tindakan meliputi:

1. Penerimaan panggilan sidang (*relaas*).
2. Pengumpulan data dalam rangka penanganan perkara.
3. Penyiapan surat tugas dan surat kuasa.
4. Penyiapan gugatan/jawaban.
5. Penyiapan replik/duplik.
6. Penyiapan bukti.
7. Penyiapan saksi dan/atau ahli.
8. Pemeriksaan setempat.
9. Kesimpulan.
10. Upaya hukum.

Mengenai pertimbangan hakim yang merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim, meski mengandung keadilan dan kepastian hukum, di samping juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan, sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik dan cermat.

Terkait dengan eksekusi, tindakan yang dilakukan BPN Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi untuk menjalankan perannya dalam menyelesaikan sengketa tanah hak milik bersertifikat ganda di sini adalah dengan melaksanakan putusan pengadilan. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/ atau pembatalan penetapan tanah terlantar, dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat. Setelah permohonan diterima, pejabat yang bertanggung jawab menangani Sengketa, Konflik dan Perkara selanjutnya akan melakukan penelitian berkas permohonan, kemudian dilakukan pengujian untuk mempertahankan produk yang dikeluarkannya. Setelah memenuhi semua syarat, baru kemudian putusan pengadilan tersebut dapat

30 Laporan Penanganan Perkara Pertanahan BPN K - bupaten Batanghari Provinsi Jambi Tahun 2017

dilaksanakan.

Penutup

Penelitian ini menemukan terjadinya sengketa tanah hak milik bersertifikat ganda atau tumpang tindih sertifikat, yang dibahas di dalamnya lebih pada sengketa sertifikat hak milik ganda sebagian tanah. Berdasarkan hasil penelitian penulis, dapat menyimpulkan bahwa ada dua faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda di Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi yaitu faktor internal dari pihak BPN dan faktor eksternal dari pihak masyarakat atau kelurahan.

Bentuk penyelesaian sengketa dikelompokkan menjadi kewenangan BPN ataupun bukan kewenangan BPN. Untuk kewenangan BPN, diselesaikan langsung oleh BPN dan akan melahirkan suatu putusan, sedangkan apabila bukan kewenangan BPN diselesaikan melalui mediasi di luar pengadilan. Berdasarkan temuan di lapangan, mediasi yang dilakukan BPN Kabupaten Batanghari belum efektif untuk menyelesaikan sengketa sertifikat ganda. Apabila tidak dapat diselesaikan, maka dapat dilanjutkan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Negeri.

Bibliography

Journals

Anatami, Darwis. "Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah." *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 12, No. 1, 2017.

B. Ch. Eman, Angga. "Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional." *Jurnal Lex et Societatis*, Vol. 1, No. 5, 2013.

Badan Pertanahan Nasional." *Jurnal Lex et So-*

ciates

Iskandar Syah, Mudakir. "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara Fakultas Hukum Universitas Suryadarma*, Vol. 4, No. 2, 2014.

Istanti & Khisni, Akhmad. "Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT." *Jurnal Universitas Islam Sultan Agung*, Vol 4, No. 2, 2017.

Malini Sari, Syarifah Lia & Hanim, Lathifah. "Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah: Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak." *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, 2017.

Panget, Ardiles Eric. "Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda." *Lex Administratum*, Vol. 1, No.3, 2013.

Purwanto Bagali, Deky. "Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda." *Lex Privatum*, Vol. 3, No. 4, 2015.

Sorongan, Ricardo J. "Dampak Yuridis terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda oleh Suyanto. "Status Sertifikat Tanah Hak Milik Ganda Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendafataran Tanah: Studi Kasus Nomor: 629/Pdt.G/2012/PN.Sby," *Jurnal Pro Hukum*, Vol. VI, No. 1, 2017.

Books

G. Kertasapoetra, et. al., *Hukum Tanah, Jaminan Undang-Undang Pokok Agraria bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Bina Aksara, 1985.

Joses Sembiring, Jimmy. *Cara Menyele-*

- saikan Sengketa di Luar Pengadilan Jakarta:Visimedia, 2011.
- Laporan Penanganan Perkara Pertanahan BPN Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi Tahun 2017
- Lubis, Yamin & Lubis, Abd. Rahim. Hukum Pendaftaran Tanah: Edisi Revisi. Bandung: Mandar Maju, 2010.
- Parlindungan, A.P. Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Perangin, Effendi. Hukum Agraria di Indonesia:Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum. Jakarta:Rajawali Pres,1994.
- Perangin, Effendi. Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah (Jakarta: Rajawali, 1986.
- Santoso, Urip. Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Surabaya: Prenada Media Group, 2012.
- Santoso, Urip. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Cetakan ke 2. Jakarta: Ken-cana, 2010.
- Soekanto, Soejono,et. al. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Sutedi, Adrian. Sertifikat Hak Atas Tanah. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Sutopo, Utoyo. Masalah Penyalahgunaan Sertifikat Dalam Masyarakat dan Upaya Penanggulangannya. Yogyakarta, 1992.
- Ajudikasi dan Contohnya”, www.definisimenurutparaahli.com, diakses pada tanggal 20 Januari 2018.
- www.batangharikab.go.id, diakses pada tanggal 27 februari 2018.

Laws

- Undang-Undang Pokok Agraria
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Theses

- Dewi Kirana, Margaretha. “Sertifikat Ganda Tinjauan Juridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 156/K/TUN/2005.” Tesis, Universitas Indonesia, 2012.

Website

- Pengertian Menurut Para Ahli,“Pengertian

