

**PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT
TANAH DENGAN KEPEMILIKAN GANDA**

(Skripsi)

Oleh

**M. GALIH VIHANDIKA
2112011015**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDARLAMPUNG
2025**

ABSTRAK

PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT TANAH DENGAN KEPEMILIKAN GANDA

Oleh

M. GALIH VIHANDIKA

Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah ialah dokumen yang menjadi bukti kepemilikan seseorang atas tanah yang diakui secara hukum. Namun, pada praktiknya meskipun sebidang tanah telah memiliki SHM, sengketa penerbitan SHM dengan kepemilikan ganda atas sebidang tanah yang sama masih mungkin terjadi. Permasalahan ini disebabkan oleh banyaknya transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan cara yang tidak tepat. Permasalahan dalam penelitian ini yaitu ketentuan hukum yang mengatur tentang pengalihan hak milik atas tanah melalui perbuatan jual beli, penyelesaian hukum terhadap sertifikat tanah lebih dari satu nama (ganda) serta kepastian hukum bagi pemegang SHM atas tanah dalam sengketa sertifikat ganda.

Jenis penelitian yaitu penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian bersifat deskriptif dan menggunakan pendekatan masalah yuridis normatif. Data dan sumber data diperoleh dari data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, hukum sekunder dan hukum tersier. Pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan cara studi pustaka. Metode pengolahan data dilakukan dengan cara seleksi data, klasifikasi data dan penyusunan data yang di analisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dan analisis menunjukkan bahwa ketentuan hukum terkait peralihan sertifikat melalui transaksi jual beli tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1457 KUHPdata, serta Pasal 26 ayat (1) UUPA. Peraturan tersebut menetapkan bahwa adanya kesepakatan antara para pihak serta objek yang jelas. Penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui mekanisme non-litigasi, yang mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 serta penyelesaian melalui jalur litigasi dengan proses pengadilan. Kepastian hukum bagi pemegang SHM harus didasarkan pada prinsip *first registered*, prinsip *good faith*, dan prinsip *Rechtverkrijging*.

Kata Kunci: Jual Beli, Kepastian Hukum, Pengalihan Hak, Penyelesaian Hukum, Sertifikat Tanah Ganda

ABSTRACT

LEGAL SETTLEMENT OF LAND CERTIFICATE LAND CERTIFICATE WITH MULTIPLE OWNERSHIP

By

M. GALIH VIHANDIKA

A Certificate of Title (SHM) to land is a document that proves a person's ownership of land that is legally recognized. However, in practice, even though a piece of land already has a SHM, disputes over the issuance of SHM with multiple ownership of the same piece of land are still possible. This problem is caused by many land sale and purchase transactions that are carried out in an inappropriate manner. The problems in this study are the legal provisions governing the procedure for transferring ownership rights to land through sale and purchase actions, legal settlements against land certificates of more than one name (double) and legal certainty for SHM holders of land in double certificate disputes.

The type of research is normative legal research with a descriptive type of research and uses a normative juridical approach. Data and data sources are obtained from secondary data consisting of primary legal materials, secondary law and tertiary law. Data collection used is by means of literature study. Data processing methods are carried out by selecting data, classifying data and compiling data which is analyzed qualitatively.

*The results of the research and analysis show that the legal provisions related to the transfer of certificates through land sale and purchase transactions in Indonesia are regulated in Article 1320 and Article 1457 of the Civil Code, as well as Article 26 paragraph (1) of the UUPA. The regulation stipulates that the validity of the transfer of land rights must meet the requirements, including an agreement between the parties and a clear object. Settlement of land disputes can be done through a non-litigation mechanism, which refers to the legal provisions as stipulated in Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 21 of 2020, or through litigation in the judicial process. Legal certainty for SHM holders must be based on the principle of first registered, the principle of good faith, and the principle of *Rechtverkrijging*.*

Keywords: Sale and Purchase, Legal Certainty, Transfer of Rights, Legal Settlement, Multiple Land Certificates

**PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT
TANAH DENGAN KEPEMILIKAN GANDA**

Oleh

M. GALIH VIHANDIKA

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDARLAMPUNG
2025**

Judul Skripsi

: **PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP
SERTIFIKAT TANAH DENGAN
KEPEMILIKAN GANDA**

Nama Mahasiswa

: *M Galih Vihandika*

No. Pokok Mahasiswa

: 2112011015

Bagian

: **Keperdataan**

Fakultas

: **Hukum**



1. Komisi Pembimbing

Yulia Kusuma Wardani
Yulia Kusuma Wardani, S.H., LL.M.
NIP. 196907121995122001

Siti Nurhasanah
Siti Nurhasanah, S.H., M.H.
NIP. 197102111998022001

2. Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Ahmad Zazili
Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP. 197404132005011001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua Penguji

: Yulia Kusuma Wardani, S.H., LL.M.



Sekretaris/Anggota

: Siti Nurhasanah, S.H., M.H.



Penguji Utama

: Moh. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.



2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.
NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 22 Juli 2025

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : M. Galih Vihandika
NPM : 2112011015
Bagian : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“Penyelesaian Hukum terhadap Sertifikat Tanah dengan Kepemilikan Ganda”** adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana diatur dalam pasal 43 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 02 Tahun 2024.

Bandarlampung, 28-juli - 2025



M. Galih Vihandika

RIWAYAT HIDUP



Nama lengkap penulis adalah M. Galih Vihandika, penulis lahir di Kalianda pada tanggal 23 Juli 2003. Penulis merupakan anak ke-empat dari empat bersaudara, dari pasangan Bapak Hasan Afriansyah dan Ibu Vitalana. Penulis mengawali pendidikan di Taman Kanak-Kanak Aisyiyah Bustanul Athfal pada tahun 2008,

kemudian melanjutkan ke Sekolah Dasar Negeri 2 Kalianda di Kabupaten Lampung Selatan hingga 2015, Sekolah Menengah Pertama Negeri 1 Kalianda di Kabupaten Lampung Selatan hingga Tahun 2018, Sekolah Menengah Atas Negeri 1 Kalianda di Lampung Selatan hingga tahun 2021.

Tahun 2021, penulis terdaftar sebagai mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum melalui jalur Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNMPTN). Selama menjadi mahasiswa penulis pernah mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode 2 tahun 2024 pada bulan Juni selama 40 hari di desa Cempaka Nuban, Kecamatan Batanghari Nuban, Kabupaten Lampung Timur. Penulis juga selama menjadi mahasiswa pernah mengikuti kegiatan pada HUT RI Ke-78 di Paskibraka Provinsi Lampung 2023 dengan tugas menjadi pamong (pengasuh).

MOTO

"Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya..."

(Q.S Al Baqarah: 286)

"Orang yang meraih kesuksesan tidak selalu orang yang pintar. Orang yang selalu meraih kesuksesan adalah orang yang gigih dan pantang menyerah"

(Susi Pudjiastuti)

“Cepat belum tentu **BERHASIL** dan lambat belum tentu **GAGAL**, semua punya garis finish-nya masing masing “

(Anonim)

PERSEMBAHAN



Puji syukur kepada Allah SWT, karena atas karunia rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dan dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada:

Kedua Orang Tua Tercinta,

Hasan Afriansyah, S.H. dan Vitalana

Terimakasih selama ini telah berjuang dan sabar dalam memberikan yang terbaik untukku, selalu memberikan do"a terbaik dalam setiap langkahku menuju hidup yang bermanfaat dan berguna bagi agama, negara, dan keluarga.

SANWACANA

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik serta hidayah Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Penyelesaian Hukum terhadap Sertifikat Tanah dengan Kepemilikan Ganda”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, saran dan dukungan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini berjalan dengan baik. Maka pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terimakasih yang setulus tulusnya kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakih, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak Moh. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung sekaligus merangkap sebagai dosen pembahas I yang menggantikan Ibu Lindati Dwiatin, S.H., M.Hum., yang sangat baik karena telah memberikan koreksi dan masukan yang membangun demi sempurnanya skripsi ini;
4. Ibu Yulia Kusuma Wardani, S.H., LL.M., selaku Dosen Pembimbing I yang sangat baik karena telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan saran dan masukan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
5. Ibu Siti Nurhasanah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang sangat baik karena telah banyak membantu penulis dan meluangkan waktunya

dalam mencurahkan segenap pemikirannya, motivasi dan arahan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

6. Ibu Sayyidah Sekar Dewi Kulsum, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II yang sangat baik karena telah memberikan koreksi dan masukan yang membangun demi sempurnanya skripsi ini;
7. Bapak Dr. Muhtadi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu atas arahan yang telah diberikan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Seluruh dosen dan karyawan/i Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi;
9. Untuk kakak tersayang Merik Havit, S.H., M.H., Luqvi Rizki Saputra, S.T., M.Eng., dan Rima Karunia Puteri, S.Ars., yang telah memberikan semangat dan motivasi kepada penulis dalam upaya menyelesaikan pendidikan serta selalu menjadi *role model* bagi penulis;
10. Circel Kabupaten yaitu Ginta, Tari dan Wulen yang selalu memberikan motivasi hingga berujung candaan yang sangat random terhadap penulis dari mulai awal perkuliahan hingga penyusunan skripsi di Universitas Lampung;
11. Enake.food yaitu Shafa dan Nisrina sekaligus kawan masa Sekolah Menengah Atas (SMA) dan juga kawan bisnis masa perkuliahan waktu semester 3 yang selalu memberikan arahan dan dukungan dalam proses penyusunan skripsi;
12. Perdata Pride yaitu Firly, Gathan, Zidan, Izqo, Erlangga, Radit, dan Danda yang selalu menemani semester genap pada masa perkuliahan hingga penyusunan skripsi di Universitas Lampung;
13. Almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung;
14. Pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini.
15. Terakhir saya berikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada diri sendiri, di tengah rasa lelah, keraguan, bahkan keinginan untuk menyerah, aku memilih untuk terus melangkah. Aku bangga karena tidak menyerah, karena tetap bertahan, karena terus belajar, meskipun jalan yang ditempuh tidak selalu mudah.

Semoga Allah SWT, memberikan balasan atas jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini dan masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak khususnya bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya.

Bandarlampung,..... 2025

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Galih Vihandika', written over a light gray rectangular background.

M. Galih Vihandika

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN COVER	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN JUDUL	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
HALAMAN PERNYATAAN	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
MOTO	ix
PERSEMBAHAN	xiv
SANWACANA	xi
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR GAMBAR	xvi
I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Ruang Lingkup Penelitian	6
1.4. Tujuan Penelitian	6
1.5. Kegunaan Penelitian	7
II. TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1. Tinjauan Umum tentang Kebendaan	8
2.1.1. Pengertian Benda	8
2.1.2. Pengertian Hukum Kebendaan	10
2.1.3. Tata Cara Pengalihan Hak Kebendaan	15
2.2. Tinjauan Umum tentang Sertifikat Hak Milik	17
2.2.1. Pengertian Sertifikat	17
2.2.2. Macam-macam Sertifikat	19
2.2.3. Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak	19
2.2.4. Akta Otentik	20
2.3. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Hukum	22
2.3.1. Non-Litigasi	22

2.3.2. Litigasi.....	24
2.4. Kerangka Pikir.....	29
III. METODE PENELITIAN.....	30
3.1. Jenis Penelitian.....	30
3.2. Tipe Penelitian.....	32
3.3. Pendekatan Masalah.....	32
3.4. Data dan Sumber Data.....	32
3.5. Metode Pengumpulan Data.....	33
3.6. Metode Pengolahan Data.....	33
3.7. Analisis Data.....	34
IV. PEMBAHASAN.....	35
4.1. Ketentuan Hukum tentang Peralihan Hak Milik atas Tanah melalui Perbuatan Jual Beli.....	35
4.2. Penyelesaian Hukum terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah Lebih dari Satu Nama (Ganda)	45
4.3. Kepastian Hukum bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik atas Tanah dalam Sengketa Sertifikat Ganda.....	60
V. PENUTUP.....	66
Kesimpulan.....	66
DAFTAR PUSTAKA	67

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Gambar Mekanisme Peralihan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah melalui Jual... Beli di BPN	44
2. Gambar Tahapan Persidangan dalam Penyelesaian Perkara Sengketa Tanah Lingkup Hukum Perdata	59

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Berbicara mengenai tanah, hal ini tidak terlepas dan erat kaitannya dengan hajat hidup orang banyak. Tanah merupakan sumber kehidupan dan merupakan harta kekayaan yang mempunyai nilai tinggi. Tanah juga merupakan sumber daya alam yang terpenting sekarang ini, disaat populasi manusia terus meningkat sementara luasnya tetap dan tidak bertambah.¹ Sehingga dapat dikatakan bahwa tanah merupakan kebutuhan mendasar dari manusia. Manusia yang melakukan segala aktivitasnya di atas tanah dan merupakan sesuatu yang tidak terpisahkan antara manusia dan tanah selama manusia itu hidup sampai dengan meninggal.

Tanah adalah bagian dari bumi, yang disebut permukaan. Tanah yang dimaksudkan disini tidak mengatur tentang tanah dalam segala hal, tetapi hanya mengatur salah satunya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berdasarkan hal menguasai negara tersebut dalam Pasal 2 bahwa permukaan bumi yang disebut tanah mempunyai bermacam-macam hak yang terdiri dari sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, diberikan, disumbangkan, serta badan-badan hukum.²

Dalam hukum perdata barat (BW) peraturan-peraturan menitik beratkan pada tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 506 BW yaitu tanah dikategorikan sebagai

¹ A. Parlindungan, *Pedoman Pelaksana UUPA dan Tatacara PPAT*, (Bandung: Alumni Bandung, 1987), hlm. 51

² Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 9

barang tak bergerak termasuk bidang tanah dan bangunan di atasnya.³ Jadi pengertian tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan pasal 4 UUPA.⁴

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran dan pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri.⁵ Pengalihan hak merupakan proses beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain melalui berbagai cara yang dibenarkan oleh hukum, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, waris, atau perbuatan hukum lainnya yang bertujuan untuk memindahkan hak milik. Dalam hal ini, hak milik dapat dipindahkan atau dialihkan kepada pihak lain dengan dasar kesepakatan atau perjanjian yang sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁶

Pengalihan hak ini tidak hanya terbatas pada jual beli sebagai bentuk transaksi yang paling umum, tetapi juga mencakup bentuk-bentuk lain seperti hibah yang dilakukan atas dasar pemberian sukarela, tukar-menukar yang melibatkan pertukaran barang dengan nilai sepadan, pewarisan yang terjadi karena hubungan keluarga, serta tindakan hukum lainnya yang secara eksplisit bertujuan untuk memindahkan kepemilikan suatu benda dari satu pihak ke pihak lain. Dalam konteks ini, penulis akan membahas secara khusus mengenai pengalihan hak yang diperoleh melalui perbuatan jual beli tanah. Dalam transaksi jual beli benda tidak bergerak, seperti rumah dan tanah, aspek yang paling penting adalah pemindahan atau pengalihan nama yang harus dilakukan dengan benar agar hak kepemilikan dapat beralih secara sah dari penjual kepada pembeli.

Berdasarkan hukum perdata, jual-beli (*koop en verkoop*) adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu

³ Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia – Hukum Tanah Nasional* (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 25

⁴ *Ibid*, hlm. 36

⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm.72

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.65

kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.⁷ Pernyataan tersebut, dapat dipahami bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, seperti dalam jual beli tanah yang hanya memindahkan hak penguasaan atas tanah tersebut. Hak penguasaan atas tanah apabila sudah dihubungkan dengan tanah orang (badan hukum) tertentu, maka yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak penguasaan yang didasarkan pada suatu hak maupun suatu kuasa yang pada kenyataannya memberikan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana layaknya orang yang mempunyai hak.⁸ Oleh karena itu, diperlukan prosedur balik nama sertifikat untuk memastikan bahwa hak milik penjual dapat beralih kepada pembeli secara sah.

Balik nama sertifikat tanah merupakan proses administratif untuk mengubah nama pemilik yang tercantum pada sertifikat tanah. Prosedur ini dilakukan ketika terjadi peralihan hak kepemilikan atas suatu bidang tanah, baik melalui jual beli, hibah, waris, maupun cara lain yang sah menurut hukum. Tujuan utamanya adalah memastikan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) selalu akurat dan mutakhir.⁹

SHM adalah bukti hukum yang sah atas kepemilikan tanah, diterbitkan oleh BPN, dan memiliki kekuatan hukum yang diakui oleh negara. Menurut Pasal 570 KUHPerdara, hak milik memberikan pemiliknya hak untuk sepenuhnya menikmati dan menguasai suatu objek, dengan syarat tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku dan tidak mengganggu hak orang lain. Hak milik juga dapat dicabut untuk kepentingan umum dengan pembayaran penggantinya.¹⁰ Namun pada kenyataannya sengketa penerbitan SHM ganda masih mungkin terjadi, salah satu sengketa penerbitan sertifikat tanah ganda yang terjadi di daerah, Ambon, Lampung dan Manado.

⁷ Soedharyo Soimin, “*Kitab Undang–Undang Hukum Perdata*”, (Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan Kesepuluh, 2011), hlm. 72

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), hlm. 23

⁹ Cara Mengurus Balik Nama Sertifikat Tanah: Simak Panduan Lengkapnya,” *Liputan6.com*, diakses 17 Februari 2025, <https://www.liputan6.com/feeds/read/5789795/cara-mengurus-balik-nama-sertifikat-tanah-simak-panduan-lengkapnya?page=3>.

¹⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata, Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1974), hlm. 42

Salah satu contoh nyata ini dapat dilihat dalam **Putusan MA nomor 1134/Pdt.G/2019 PN AMB**, di mana Helmi Algladie mengklaim sebagai pemilik sah tanah berdasarkan SHM No. 296/Rumah Tiga yang diterbitkan pada tahun 1976. Namun, terdapat 49 tergugat lainnya yang juga mengklaim hak atas tanah yang sama, menunjukkan betapa rumitnya situasi sertifikat ganda di Ambon. Meskipun program Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) telah dilaksanakan untuk meningkatkan pendaftaran tanah, masalah sertifikat ganda masih sering terjadi dan menimbulkan sengketa.¹¹

Sengketa penerbitan SHM ganda kedua **Putusan MA nomor 1/Pdt.G/2024/PN KLA**, yang terjadi di Desa Sumur, Kecamatan Ketapang, Kabupaten Lampung Selatan. Dalam kasus ini, I Nyoman Santi Wijaya dan Jeffry Djakaria terlibat dalam perselisihan terkait Sertifikat Hak Milik (SHM) ganda. Sertifikat yang diterbitkan untuk tanah seluas 10.869 m² atas nama I Nyoman Santi Wijaya bertentangan dengan SHM lain seluas 11.067 m² atas nama Jeffry Djakaria. Kedua sertifikat tersebut menimbulkan kebingungan dan sengketa hukum yang memerlukan penyelesaian.¹²

Sengketa penerbitan SHM ganda yang ketiga yakni **Putusan nomor 99/Pdt.G/2020 PN MND** berkaitan dengan sengketa tanah yang melibatkan penggugat Frans Ngantung dan enam tergugat. Sengketa ini muncul akibat adanya klaim atas sebidang tanah yang bersertifikat, di mana penggugat mengklaim sebagai pemilik sah berdasarkan sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Tanah tersebut diketahui memiliki sertifikat ganda, yang berarti ada lebih dari satu sertifikat yang mengklaim hak atas tanah yang sama, sehingga menimbulkan konflik antara penggugat dan tergugat.¹³

Ketiga contoh sengketa penerbitan SHM ganda menunjukkan bahwa ketidakcermatan dalam proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat yang dapat

¹¹ Makamah Agung, "Putusan Sengketa Tanah" Nomor 134/Pdt.G/2019PNAmbon, 15 Januari 2020, hlm.5

¹² Makamah Agung, " Putusan Sengketa Tanah" Nomor 1/Pdt.G/2024/PNKLA, 10 Januari 2024, hlm. 7

¹³ Mahkamah Agung, "Putusan Sengketa Tanah" Nomor 99/Pdt.G/2020 PN MND, 20 Mei 2021, hlm.6

menyebabkan konflik hukum yang berkepanjangan. Ketidaktelitian ini tidak hanya merugikan pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum yang berdampak luas. Sengketa sertifikat ganda ini menjadi salah satu permasalahan serius yang menciptakan tantangan besar bagi sistem hukum pertanahan di Indonesia, karena menguji kemampuan sistem tersebut dalam memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah.

Maka dari itu diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan kebijakan pertanahan serta meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah sebagai langkah preventif terhadap sengketa. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan memilih judul skripsi : **“Penyelesaian Hukum terhadap Sertifikat Tanah dengan Kepemilikan Ganda ”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang maka dapat diidentifikasi tiga pokok permasalahan yang akan dibahas oleh penulis.

1. Bagaimana ketentuan hukum yang mengatur tentang pengalihan hak milik atas tanah melalui perbuatan jual beli?
2. Bagaimana penyelesaian hukum terhadap sertifikat tanah lebih dari satu nama (ganda)?
3. Bagaimana kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah dalam sengketa sertifikat ganda?

1.3. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini mencakup dua aspek utama, yaitu ruang lingkup keilmuan dan ruang pembahasan. Secara keilmuan, penelitian ini berada dalam ranah Hukum Keperdataan, khususnya dalam aspek hukum kebendaan yang berkaitan dengan pengaturan hak atas tanah. Adapun ruang lingkup pembahasan dalam penelitian ini mencakup analisis terhadap ketentuan hukum yang mengatur pengalihan hak milik atas tanah melalui perbuatan jual beli, penyelesaian hukum terhadap sertifikat tanah yang memiliki lebih dari satu nama (ganda), serta kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak milik dalam sengketa sertifikat ganda.

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah untuk :

1. Menganalisis ketentuan hukum yang mengatur tentang pengalihan sertifikat hak milik atas tanah yang melalui perbuatan jual beli menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
2. Menganalisis mekanisme penyelesaian hukum terhadap permasalahan sertifikat tanah ganda (*overlapping*) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Menganalisis kepastian hukum yang diberikan kepada pemegang sertifikat hak milik atas tanah dalam hal terjadi sengketa sertifikat ganda.

1.5. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1.5.1. Kegunaan Teoritis

Secara teori hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan yang khususnya di bidang ilmu hukum terkait kebendaan.

1.5.2. Kegunaan Praktis

Bagi Masyarakat luas dan khususnya Mahasiswa Fakultas Hukum diharapkan dapat menjadikan penelitian ini sebagai referensi dan bahan bacaan untuk menambah wawasan pembaca terkait dengan kebendaan.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum tentang Kebendaan

2.1.1. Pengertian Benda

Pengertian benda dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat ditemui dalam ketentuan Pasal 499, yang menyatakan bahwa: “Menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah, tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik”. Kata dapat mempunyai arti yang penting, karena membuka berbagai kemungkinan, yaitu pada saat-saat yang tertentu sesuatu itu belum berstatus sebagai objek hukum, namun pada saat-saat yang lain merupakan objek hukum seperti aliran listrik.”¹⁴ Dari penjelasan tersebut, jelas bahwa dalam undang-undang (KUHPerdata), "kebendaan" didefinisikan sebagai segala sesuatu yang dapat dikuasai dengan hak milik, tanpa memperdulikan jenis atau bentuknya. Di sini penting untuk diingat bahwa penguasaan dalam bentuk hak milik ini adalah penguasaan yang memiliki nilai ekonomis. Sesuatu yang dapat dimiliki tetapi tidak memiliki nilai ekonomis bukanlah subjek diskusi.¹⁵

a. Klasifikasi benda

1) Pengertian Benda Bergerak

Benda bergerak ialah benda yang dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain tanpa mengubah bentuk atau sifatnya. Contoh benda bergerak termasuk kendaraan, peralatan, barang dagangan, dan uang. Benda bergerak (*roerende goederen*)

¹⁴ Badruzaman, Mariam Darus, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, (Bandung: Alumni Bandung, 2010), hlm. 35

¹⁵ Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, *Kebendaan Pada Umumnya*, (Jakarta, Kencana Prenada, Media Group, 2005), hlm. 31-34

merupakan benda-benda yang sifatnya dan tujuannya atau penetapan Undang-Undang dinyatakan sebagai benda bergerak dan diatur dalam Pasal 509, 510 dan 511 KUHPerdato.

Menurut Frieda Husni Hasbullah¹⁶, ada dua kategori kebendaan bergerak:

- a) Menurut Pasal 509 KUHPerdato, benda-benda yang memiliki kemampuan untuk bergerak, seperti ayam, kambing, buku, pensil, meja, kursi, dan lain-lain, dianggap bergerak (Pasal 510 KUHPerdato). Kapal, perahu, gilingan, dan tempat pemandian yang dipasang di perahu juga dianggap bergerak.
- b) Barang bergerak dilindungi oleh ketentuan undang-undang, seperti yang disebutkan di bawah ini:
 - i. Hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan;
 - ii. Penagihan-penagihan atau piutang-piutang;
 - iii. Saham-saham atau andil-andil dalam persekutuan dagang, dan sebagainya (Pasal 511 KUHPerdato).

2) Pengertian Benda Tidak Bergerak

Benda yang tidak dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain tanpa mengubah bentuk atau sifatnya disebut benda tidak bergerak. Benda tidak bergerak merupakan benda-benda yang karena sifatnya, tujuannya atau penetapan Undang-Undang dinyatakan sebagai benda tak bergerak. Benda tak bergerak diatur dalam Pasal 506, 507 dan 508 KUHPerdato Menurut Frieda Husni Hasbullah¹⁷, benda tidak bergerak termasuk dalam tiga kategori:

- a) Benda tidak dapat bergerak karena sifatnya (Pasal 506 KUHPerdato), seperti tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya, pohon dan tanaman yang akarnya menancap di tanah, atau buah-buahan di pohon yang belum dipetik, atau barang tambang.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 44-45

¹⁷ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan, nd-Hil-Co*, 2005, hlm. 43-44

- b) Benda tidak bergerak karena peruntukannya atau tujuan pemakaiannya (Pasal 507 KUHPerdara), seperti pabrik dan produk yang dihasilkannya, penggilingan, dan sebagainya. Selain itu, perumahan termasuk benda-benda yang melekat pada dinding atau papan, seperti cermin, lukisan, perhiasan, dan sebagainya; kemudian, hal-hal yang berkaitan dengan tanah, seperti madu di pohon, ikan di kolam, dan sebagainya; dan juga bahan bangunan yang berasal dari reruntuhan gedung yang akan digunakan untuk membangun bangunan baru.
- c) Barang tidak bergerak karena hak undang-undang, seperti hak pakai hasil dan kebendaan tidak bergerak, hak pengabdian tanah, hak numpang karang, hak usaha, dan hak lainnya (Pasal 508 KUHPerdara). Selain itu, Pasal 314 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang menyatakan bahwa kapal dengan berat kotor lebih dari 20 m³ dapat dibukukan dalam register kapal untuk dimasukkan ke dalam kategori benda-benda tidak bergerak.

Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 KUH Perdata.

2.1.2. Pengertian Hukum Kebendaan

Hukum Benda adalah terjemahan dari istilah bahasa Belanda, yaitu "*Zakenrecht*". Dimana yang dimaksud dengan hukum benda adalah peraturan-peraturan hukum yang mengatur mengenai hak-hak kebendaan. Dengan demikian definisi dari hukum benda yaitu hukum yang mengatur pengertian dari benda, kemudian pembedaan macam-macam benda, dan selanjutnya bagian yang terbesar mengatur mengenai macam-macam hak kebendaan.¹⁸

Pengertian kebendaan secara hukum di sini termasuk kebendaan yang karena hukum perlekatan menjadi satu kesatuan dengan kebendaan itu atau kebendaan yang timbul karena hubungan hukum tertentu atau hasil perdata. Hal ini

¹⁸ Soediman Kartohadiprodjo, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Cet. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1984), hlm. 92

ditegaskan lebih lanjut dalam ketentuan Pasal-Pasal 500, 501, dan 502 KUHPerdata.¹⁹

Ketentuan dalam Pasal 500 KUHPerdata menyatakan bahwa segala sesuatu yang menurut hukum melekat pada suatu benda, termasuk hasil-hasil dari benda tersebut, baik yang berasal dari alam maupun dari pekerjaan manusia, selama hasil tersebut masih melekat pada benda itu seperti dahan dan akar pada tanahnya, merupakan bagian dari benda tersebut. Sementara itu, Pasal 501 KUHPerdata menegaskan bahwa tanpa mengurangi ketentuan khusus yang diatur undang-undang atau perjanjian, setiap hasil perdata tetap dianggap sebagai bagian dari benda tersebut selama hasil tersebut belum dapat ditagih.

Adapun ketentuan dalam Pasal 502 KUHPerdata menyatakan: yang dinamakan hasil karena alam ialah:

- a. Segala apa yang tumbuh timbul dari tanah sendiri;
- b. Segala apa yang merupakan hasil dari atau dilahirkan oleh binatang-binatang;

Hasil karena pekerjaan orang yang ditarik dari tanah ialah segala apa yang diperoleh karena penanaman di atasnya; “yang dinamakan dengan hasil perdata ialah uang sewa, uang upeti, uang angsuran, dan uang bunga”. kemudian pembedaan macam-macam benda, dan selanjutnya bagian yang terbesar mengatur mengenai macam hak kebendaan.

a. Asas-Asas Hukum Kebendaan

Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan atas kebendaan (tanah) dan memiliki beberapa asas yang melekat padanya, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegangnya diantaranya asas kepastian hukum, asas kecermatan, asas aman, asas sederhana, asas terjangkau, asas mutakhir.

¹⁹ Lihat Penjelasan Pasal 500,501,502 *Burgerlijk Wetboek*

- 1) Asas kepastian hukum merupakan salah satu prinsip, atau asas utama dari penerapan hukum selain asas keadilan. Kepastian hukum menuntut lebih banyak penafsiran secara harfiah dari ketentuan undang-undang.²⁰ Paham negara hukum memiliki keyakinan bahwa kekuasaan negara harus dijalankan atas dasar hukum yang baik dan adil. Jadi ada dua unsur dalam paham negara hukum.²¹ Pertama, bahwa hubungan antara yang memerintah dan yang diperintah tidak berdasarkan kekuasaan, melainkan berdasarkan suatu norma objektif yang juga mengikat pihak yang memerintah. Kedua, bahwa norma objektif itu, hukum yang bukan hanya memenuhi syarat formal, melainkan dapat dipertahankan dengan idea hukum.²²
- 2) Asas kecermatan dimaksudkan sebagai asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.
- 3) Asas aman menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 4) Asas sederhana maksudnya dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 5) Asas terjangkau maksudnya menegaskan bahwa keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

²⁰ Ridwan Syahrani, *Kata-Kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni Bandung, 2009), hlm. 124

²¹ Frans Magnis Suseno, *Etika Politik: Prinsip-Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1994), hlm. 295

²² *Ibid.* hlm. 297

- 6) Asas mutakhir ialah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.²³

b. Hak Kebendaan

Hak kebendaan adalah hak mutlak atas suatu benda, yang memberikan kekuasaan langsung atas benda tersebut dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun. Dengan kata lain, hak kebendaan adalah hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Hak kebendaan terbagi menjadi empat yakni hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, hak guna usaha.

- 1) Hak milik, dalam Pasal 570 KUHPdata, definisi hak milik (*hak eigendom*) adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu benda sepenuhnya dan berbuat secara bebas terhadap benda itu, dengan syarat tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh yang berwenang menetapkan serta tidak menimbulkan kerugian bagi hak-hak orang lain, dan dengan tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak untuk kepentingan umum dengan landasan ketentuan undang-undang dan adanya pembayaran ganti rugi.²⁴ Hak milik berdasarkan undang-undang adalah hak yang terpenuh dan terkuat serta merupakan hak turun menurun. Pembahasan mengenai hak milik tidak dapat dipisahkan dari *bezit*, karena keduanya merupakan hak yang mengatur kepemilikan dan kebendaan, serta keduanya merupakan hak kebendaan yang memberikan kenikmatan.²⁵ Melihat beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan, bahwa hak milik adalah hak yang paling utama jika dibandingkan dengan hak-hak kebendaan yang lain.

²³ Anhar, "Penerapan Asas Aman dan Terbuka Terhadap Proses Pendaftaran Tanah" (Studi Kantor Pertanahan Agraria Tata Ruang Lombok Barat), *"Jurnal Jatiswara 32, Nomor 3(2017),* hlm.6

²⁴ Nugrahaningtyas, "Kepemilikan Atas Virtual Property Dalam Hukum Benda Di Indonesia", (Bandung: Universitas Islam Indonesia, 2017), hlm. 79

²⁵ Andhika Mopeng, "Hak-Hak Kebendaan Yang Bersifat Jaminan Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata," *Lex privatum 5, no. 9, 2017*

- 2) Hak utama, dikatakan hak utama karena hak milik adalah hak yang lebih dulu terjadi dibandingkan hak-hak lainnya. Tanpa hak milik, tidak akan ada hak kebendaan yang lainnya pada suatu benda.²⁶
- 3) Hak tetap dan tidak lenyap, maksudnya hak milik itu tidak akan lenyap oleh hak kebendaan yang lain. Hak milik hanya akan lenyap apabila objek yang dimiliki berpindah tangan kepada orang yang berhak menguasainya setelah tenggang waktu tertentu atau biasa disebut daluarsa.
- 4) Hak utuh dan lengkap, hak milik dapat secara utuh dan lengkap melekat di atas benda milik sebagai satu kesatuan. Misalnya hak milik rumah, karena rumah sifatnya utuh dan lengkap sebagai satu kesatuan tidak ada hak milik atas kamar, karena kamar adalah bagian dari sebuah rumah.
- 5) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.²⁷
- 6) Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak atas tanah yang memberi kewenangan untuk membangun sesuatu di atasnya. Adapun, dalam UUPA, pengertian HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.²⁸
- 7) Hak Guna Usaha (HGU) yang sesuai dengan Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu. Seseorang atau badan usaha yang memiliki sertifikat HGU dari pemerintah berarti diberikan izin untuk mengelola sebidang tanah dengan tujuan tertentu. HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikontrol

²⁶ Nugrahaningtyas, *op. cit.*, hlm. 52–53

²⁷ Pasal 41 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*

²⁸ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke dua belas (edisi revisi). (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 287

secara langsung oleh negara untuk waktu tertentu yang dapat diberikan perusahaan yang berusaha didalam bidang pertanian, perikanan atau peternakan. HGU dapat digunakan sebagai kolateral pinjaman dengan menambahkan hak tanggungannya.²⁹

2.1.3. Tata Cara Pengalihan Hak Kebendaan

Menurut sistem hukum perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

- a. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- b. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihannya dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.³⁰

Tata cara pengalihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) melibatkan beberapa langkah penting. Pengalihan hak dapat dilakukan melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, warisan, atau pemasukan dalam perusahaan. Pertama, pengalihan hak harus didasarkan pada akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan disaksikan oleh minimal dua saksi. Setelah akta dibuat, pengalihan hak wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik baru.

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami bahwa pengalihan hak milik harus sesuai dengan ketentuan KUHPdata dan UUPA, yang menyatakan bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda-benda yang tidak bergerak. Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan

²⁹ S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: PT. Grasindo, 2005), hlm.14

³⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm.72

cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, pemberian dengan wasiat dan perbuatanperbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

- a. Jual beli, berdasarkan hukum perdata, jual-beli (*koop en verkoop*) adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.³¹ Unsur pokok dalam jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme, perjanjian jual-beli lahir/sah/ mengikat para pihak pada saat tercapainya kesepakatan antara pembeli dan penjual. Dalam KUHPerdata menyatakan bahwa jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Menurut Salim H.S., perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli di dalam perjanjian yang dibuat antara pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.³² Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

- 1) Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
 - 2) Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
 - 3) Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli
- dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan obyek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari obyek barang yang ditentukan.

³¹ Soedharyo Soimin., “*Kitab Undang–Undang Hukum Perdata*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 72

³² Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 49

- b. Tukar menukar atau barter adalah suatu bentuk pengalihan hak yang melibatkan pertukaran barang atau hak antara dua pihak tanpa menggunakan uang sebagai alat pembayaran. Dalam konteks hukum, perjanjian tukar menukar dapat dilakukan atas berbagai jenis hak, termasuk hak milik atas tanah.
- c. Penghibahan tanah, hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.
- d. Pewarisan tanah, perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.³³

Pernyataan di atas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang.

2.2 Tinjauan Umum tentang Sertifikat Hak Milik

2.2.1. Pengertian Sertifikat

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan bukti hukum yang sah kepemilikan tanah. Sertifikat ini diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan memiliki kekuatan hukum yang diakui secara resmi oleh negara. Menurut Pasal 570 KUHPdata, hak milik adalah hak untuk sepenuhnya menikmati dan menguasai sesuatu dengan syarat tidak bertentangan dengan hukum atau peraturan umum yang berlaku yang ditetapkan oleh penguasa yang berwenang, dan tidak mengganggu hak-hak umum orang lain. Hak dapat dicabut untuk kepentingan umum dengan

³³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.71

pembayaran penggantinya.³⁴ Dalam hal ini, dapat terjadi pengecualian. Dalam konsep hukum, "hak" adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan hubungan antara seseorang dan suatu objek. Sebagai contoh, seseorang memiliki hak untuk memiliki sesuatu. Untuk memperoleh hak milik atas tanah, ada proses penguasaan yang harus diikuti.

Dalam jangka waktu tertentu, pendudukan harus mengalahkan dominasi. Pasal 28 Undang-Undang Dasar 1945, huruf h ayat (4) mengatur hak milik atas tanah, menyatakan bahwa hak milik pribadi adalah hak setiap orang dan bahwa tidak ada orang yang boleh mengambil hak tersebut secara tidak sengaja. Sertifikat kepemilikan tanah pada dasarnya dianggap sebagai dokumen tertulis yang memiliki kekuatan bukti karena proses penerbitannya melalui administrasi tanah yang rumit memberikan kesempatan yang cukup bagi pihak yang mengklaim kepemilikan tanah untuk menantang data fisik dan hukum dalam waktu yang cukup lama. Selain itu, sertifikat hak milik atas tanah memiliki keabsahan hukum yang kuat³⁵, sesuai dengan Pasal 32 ayat 1, jika sertifikat memenuhi persyaratan berikut:

- a. Sertifikat yang secara sah dikeluarkan atas nama seseorang atau badan hukum.
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik.
- c. Tanah dikuasai secara nyata.
- d. Dalam waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan, tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau ke pengadilan terkait penguasaan tanah.³⁶

Dalam hukum perdata, Sertifikat Hak Milik (SHM) memainkan peran penting dalam memastikan bahwa benda-benda dilindungi secara hukum. Meskipun sertifikat ini mungkin tidak sempurna atau aman dari penipuan, sertifikat ini tetap menjadi alat penting untuk menjaga stabilitas dan kepercayaan dalam transaksi hukum yang berkaitan dengan kepemilikan properti.

³⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H., *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1974), hlm. 42

³⁵ Klaudius Ilkam Hulu, "Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Bukti Kepemilikan Hak," *Jurnal Panah Keadilan*, vol. 1, no. 1, (2021), hlm. 27-31

³⁶ Santoso Urip, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 319

2.2.2. Macam-macam Sertifikat

Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang untuk saat ini menjadi Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021, yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik;
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara;
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan;
- e. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara;
- f. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan;
- g. Sertifikat Tanah Hak Pengelola lahan;
- h. Sertifikat Wakaf Tanah Hak Milik;
- i. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- j. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun;
- k. Sertifikat Hak Tanggungan.³⁷

2.2.3. Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak

Ada dua macam sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:

- a. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat. Begitu pentingnya peranan sertipikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal terhadap pihak luas, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang atau pemiliknya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya; paling-paling harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya.
- b. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Dengan diterbitkannya sertifikat, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum

³⁷ Urip Santoso, *Ibid.*, hlm. 261

bagi pemegang haknya. Dengan demikian dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.³⁸

2.2.4. Akta Otentik

Istilah akta berasal dari bahasa Belanda yaitu *Acte*. Mengenai pengertian akta ini terdapat 2 (dua) pendapat, antara lain: Pendapat pertama, mengartikan akta sebagai surat, sedangkan Pendapat kedua, mengartikan akta sebagai perbuatan hukum. Akta adalah surat yang disengaja dibuat sebagai alat bukti, untuk pembuktian yang berkenaan dengan perbuatan-perbuatan hukum di bidang keperdataan yang dilakukan oleh para pihak. Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan dan dibuat di depan ataupun oleh pegawai umum atau pejabat pembuat akta tanah itu sendiri, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Unsur paling penting terkait dengan pembuktian adalah tanda tangan. Barang siapa yang telah menandatangani suatu surat dianggap mengetahui isinya dan bertanggung jawab. Syarat penandatanganan dapat dilihat pada pasal 1874 *Burgerlijk Wetboek*.

Pengertian akta otentik menurut Prof. R. Subekti, S.H., adalah suatu bukti yang “mengikat”, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan.³⁹ Pengertian akta otentik juga diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta itu dibuat.”

Sebagai catatan pula, berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata beberapa pejabat umum yang berwenang bukan terbatas pada notaris saja melainkan pejabat umum lainnya seperti pejabat lelang dan pejabat pembuat akta tanah.

³⁸ <http://repository.uin-suska.ac.id/19520/8/8.%20BAB%20III%20%281%29.pdf>

³⁹ A. Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni Bandung, 1983), hlm. 73

Akta otentik memiliki manfaat yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the benefits of deed authentic*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *wet uitkeringen authentiek* yang berarti berkaitan dengan kegunaan atau keuntungan dari sebuah akta autentik. Manfaat tersebut meliputi⁴⁰:

- a. Menentukan secara jelas mengenai hak dan kewajiban
- b. Menjamin kepastian hukum
- c. Menghindari terjadinya sengketa
- d. Alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh
- e. Memuat kebenaran formal sesuai dengan permintaan para pihak kepada Notaris.

Selain itu Habib Adjie telah mengemukakan 3 (tiga) manfaat akta notariil atau akta otentik, yaitu antara lain:⁴¹

- 1) Mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian sesuai dengan yang tertuang dalam isi perjanjian.
- 2) Memberikan rasa aman bagi para pihak karena dapat menuntut pihak lainnya apabila terjadi wanprestasi atau yang membuat salah satu pihak merasa dirugikan.
- 3) Pembuktian yang sempurna tanpa perlu dinilai atau ditafsirkan lain selain yang tertuang dalam isi perjanjian. Pembahasan mengenai akta otentik jika disematkan dengan teori kepastian hukum yang merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan memiliki keterkaitan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan.⁴²

⁴⁰ Salim, *Hukum Kontrak dan Teknik Pembuatan Akta Satu Konsep Teoritis*, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 27

⁴¹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2018), hlm. 49

⁴² Ansil, *Kamus Istilah Hukum*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009), hlm. 385

Keberadaan kepastian hukum ini akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Untuk itu dengan diaturnya tugas dan wewenang notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik, maka teori kepastian hukum ini ditujukan untuk memberikan kepastian, kemanfaatan, dan keadilan para pihak.

Notaris wajib menjamin kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap yang tercantum atau disebutkan pada bagian awal akta notaris, sebagai bukti bahwa para pihak menghadap dan menandatangani akta pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul yang tersebut dalam akta dan semua prosedur pembuatan telah dilakukan sesuai aturan hukum yang berlaku, dalam hal ini yang dimaksud adalah Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Jika pihak di hadapan notaris pada saat yang diyakininya benar, tapi ternyata dalam salinan dan minuta akta tidak sesuai dengan kenyataan yang diyakininya, maka pihak yang bersangkutan melakukan tindakan pengingkaran terhadap kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap yang tercantum dalam akta.

Adanya profesi notaris ini mendukung banyak pihak yang ingin memperoleh kepastian hukum atas semua perbuatannya yang dirasa butuh suatu pengakuan atau legalitas diatas sebuah akta otentik. Nantinya juga akan dibahas mengenai Majelis Pengawas Notaris (MPN) yang didirikan agar menjamin penegakan kepastian hukum oleh para notaris. Notaris harus berpedoman sebagaimana apa yang sudah ditetapkan dalam UUJN agar akta-akta yang dibuat dibuatnya memiliki pembuktian yang sempurna.

3.3. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Hukum

2.3.1. Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa non-litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat tanpa melalui proses persidangan yang panjang dan memakan biaya. Khusus untuk penyelesaian sengketa tanah non-litigasi, terdapat peraturan yang

mengaturnya secara khusus, yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berikut beberapa metode penyelesaian sengketa non-litigasi :

- a. Mediasi yaitu sebuah bentuk penyelesaian sengketa dimana para pihak dibantu oleh pihak ketiga sebagai mediator yang sifatnya tidak memihak salah satu pihak (netral). Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, penanganan kasus pertanahan dilakukan untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan tanah, penyelesaian sengketa tanah (*overlapping*) sertifikat dilakukan dengan jalur mediasi meliputi:

- 1) Pembukaan,
- 2) Pemaparan kasus *overlapping* Sertifikat,
- 3) Tanggapan dan Diskusi,
- 4) Kesimpulan dan Penutupan

Kedua Saksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan diminta untuk segera membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa. Pemanggilan ini bertujuan untuk mengatur pelaksanaan mediasi yang akan diadakan dalam rangka menyelesaikan sengketa yang ada. Dengan adanya mediasi, diharapkan para pihak dapat mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan dan menyelesaikan konflik secara damai.

Penyelenggaraan mediasi diatur berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan yaitu Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/DV/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Mediasi yaitu suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat diluar pengadilan dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus.⁴³ Pihak netral tersesebut disebut mediator yang dengan tugasnya hanya memberikan bantuan prosedural dan substansial.

⁴³ Asmawati, "Dosen Hukum Perdata Fakultas Hukum Univ. Jambi", *Ilmu Hukum* 6, no.4 (1999): hlm.57

b. Mengecek Keabsahan Sertipikat Ganda (Verifikasi Dokumen)

Setiap mempunyai hak untuk mengecek apakah sertifikat yang dimiliki merupakan bukti autentik satu-satunya yang dimilikinya atau dimiliki oleh orang lain juga.

Pertama, meminta penjelasan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁴⁴

Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan pihak yang berkepentingan adalah pihak yang memiliki hak yang sama atas objek tersebut, objek yang menjadi salah satu alasan sengketa tersebut menjadi hak para pihak untuk mempertahankannya. Kedua, ketentuan Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa setiap orang yang berkepentingan harus melihat fisik dan juga bukti kepemilikan, maka tidak akan ada kepemilikan ganda jika setiap orang dapat membuktikan kepemilikannya.

c. Melakukan Upaya Administratif di Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Upaya administrasi artinya arsip-arsip tentang kepemilikan tanah harus tersimpan rapih, dapat diakses, lokasi tanah, luas tanah, tanggal pengajuan sertifikat, tanggal tebit sertifikat, nomor sertifikat atas nama siapa harus disusun rapih sehingga tidak terjadi tumpang tindih.

Selain itu, Pasal 75 UUPA mengatur bahwa masyarakat yang merasa dirugikan oleh suatu keputusan berhak mengajukan keberatan, baik pada tingkat banding maupun kasasi. Jika seseorang merasa haknya telah diambil atau dimiliki oleh pihak lain, ia dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara hukum.

2.3.2. Litigasi

Litigasi adalah penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan melalui lembaga peradilan. Diantaranya Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan Peradilan Umum.

⁴⁴ Wignyosoebroto, S, *Pengertian Kepentingan Umum Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Gema Clipping Service Hukum, 1991), hlm.19

Pada PTUN fokus dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang berkaitan dengan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau pejabat lainnya yang berkaitan dengan pertanahan sedangkan peradilan umum lebih menitikberatkan dengan permasalahan perdata.⁴⁵ Dan juga di jelaskan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, penyelesaian sengketa termasuk sengketa pertanahan diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman⁴⁶.

Pasal 1 Undang-undang tersebut menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka guna menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Sesuai dengan peraturan yang berlaku, penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan diserahkan kepada lembaga Peradilan Umum, dan terhadap sengketa keputusan lembaga pertanahan diserahkan kepada ranah Peradilan Tata Usaha Negara, serta sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama.⁴⁷

Pengadilan negeri mengacu pada KUHPerdata, Undang-Undang, dan regulasi lain yang relevan terhadap suatu perkara perdata. Tugas dan kewenangan pengadilan negeri dalam menangani sengketa pertanahan telah diatur secara khusus oleh Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum Jo. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang berbunyi “Pengadilan Negeri bertugas, dan berwenang, memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama”.⁴⁸

⁴⁵ Prasetyo Aryo Dewandaru, dkk, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Seritikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal Notarius, Vol. 13. No. 1, 2020, hlm.165.

⁴⁶ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman

⁴⁷ Prasetyo Aryo Dewandaru, dkk., *op. cit.*, hlm. 166.

⁴⁸ Indonesia, *Undang-Undang Peradilan Umum*, UU No. 2 Tahun 1986, LN. 1986, TLN. 3327, Ps. 50

Berikut adalah proses atau tahapan persidangan dalam penyelesaian perkara sengketa tanah lingkup hukum perdata, yaitu:

- a. Proses Pra Mediasi dan Mediasi, proses ini merupakan proses pertama yang wajib untuk dilakukan dan diatur dalam PERMA No.1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;
- b. Proses Gugatan atau Permohonan. Gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri dan harus ditandatangani oleh Penggugat atau kuasa hukumnya, kemudian membayar biaya perkara yang sudah ditentukan dan kemudian akan didaftarkan ke dalam buku register agar mendapatkan nomor register. Permohonan sengketa tanah harus didukung dengan adanya sertifikat tanah atau penetapan ahli waris harus berdasarkan surat gugatan waris yang telah dibuat oleh seseorang sebelum meninggal;
- c. Jawaban Tergugat dan Termohon Tergugat atau Kuasa Hukum Tergugat membacakan gugatan yang berupa penyangkalan atau pembelaan atas klaim yang dibacakan oleh Penggugat atau Kuasa Hukum Tergugat;
- d. Replik Duplik Replik dibuat oleh Penggugat sebagai penyangkalan dari jawaban Tergugat dan duplik dibuat oleh Tergugat sebagai penyangkalan replik yang dibuat oleh Penggugat;
- e. Pembuktian Penggugat harus memberikan alat bukti atau barang bukti yang jelas agar tidak terjadinya fitnah atau penuduhan yang tidak berdasar dan Tergugat juga dapat melakukan pembuktian dengan menunjukkan beberapa barang bukti untuk memperkuat penyangkalan atau pembelaannya;
- f. Kesimpulan, kesimpulan dibuat oleh kedua pihak yang lagi bersengketa sebagai bahan pertimbangan hakim;
- g. Musyawarah Majelis dan Pembacaan Putusan, hal ini merupakan langkah paling akhir yang mana para Majelis Hakim akan bermusyawarah untuk menentukan putusan terhadap perkara yang sedang diperiksa.⁴⁹

Upaya hukum merupakan mekanisme yang disediakan oleh peraturan perundang-undangan bagi setiap orang atau badan hukum yang merasa dirugikan oleh suatu

⁴⁹ Junaidi, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan dan Di Luar Pengadilan*, Notary Law Research, Vol. 6, No. 1, Desember 2024, hlm. 127

putusan pengadilan. Mekanisme ini bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang merasa bahwa putusan hakim tidak mencerminkan keadilan, tidak sesuai dengan fakta hukum, atau tidak memenuhi rasa keadilan yang seharusnya ditegakkan dalam proses peradilan.

Dalam pelaksanaannya, upaya hukum menjadi sarana penting untuk mengoreksi kemungkinan adanya kekeliruan yang dilakukan oleh hakim. Hal ini wajar mengingat hakim juga merupakan manusia biasa yang tidak luput dari kekhilafan atau kesalahan dalam menilai dan memutus suatu perkara. Oleh karena itu, sistem peradilan menyediakan ruang bagi para pihak untuk menempuh jalur hukum lebih lanjut apabila merasa bahwa putusan sebelumnya tidak adil atau tidak memihak pada kebenaran yang objektif.⁵⁰

Upaya hukum dapat bersifat biasa seperti banding dan kasasi, maupun luar biasa seperti peninjauan kembali (PK). Melalui upaya hukum ini, diharapkan setiap putusan yang dijatuhkan oleh pengadilan benar-benar mencerminkan keadilan substantif, bukan sekadar keadilan formal. Selain itu, upaya hukum juga menjadi kontrol terhadap kekuasaan kehakiman agar senantiasa berhati-hati, objektif, dan profesional dalam menjalankan tugasnya..

- 1) Upaya hukum biasa seperti banding dan kasasi adalah langkah pertama yang bisa ditempuh untuk melawan putusan yang dianggap tidak adil. Upaya hukum ini umumnya memiliki batasan waktu dan prosedur yang harus diikuti. Terdapat tiga jenis upaya hukum biasa, yaitu:
 - a) Perlawanan (*Verzet*) ialah terdakwa atau penuntut umum dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan keinginan atau rasa keadilan. Perlawanan ini harus mengikuti prosedur dan batas waktu yang ditentukan.
 - b) Banding ialah upaya hukum yang memungkinkan terdakwa atau penuntut umum menggugat putusan pengadilan di tingkat yang lebih tinggi

⁵⁰ "Upaya Hukum dalam Hukum Acara Perdata," Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan RI, 18 Mei 2011, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2296/Upaya-Hukum-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html> (diakses pada 10 Februari 2025)

(pengadilan tinggi). Banding bertujuan untuk menggugat keputusan pengadilan yang mengandung pemidanaan.

- c) Kasasi merupakan upaya hukum yang diajukan ke Mahkamah Agung. Kasasi bertujuan untuk mencapai kesatuan penafsiran hukum oleh pengadilan.

2) Upaya hukum luar biasa seperti peninjauan kembali (PK) dan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) diajukan dalam situasi yang lebih spesifik dan ketat. Dalam hukum acara perdata, terdapat dua jenis upaya hukum luar biasa diantaranya:

a) Peninjauan Kembali (PK)

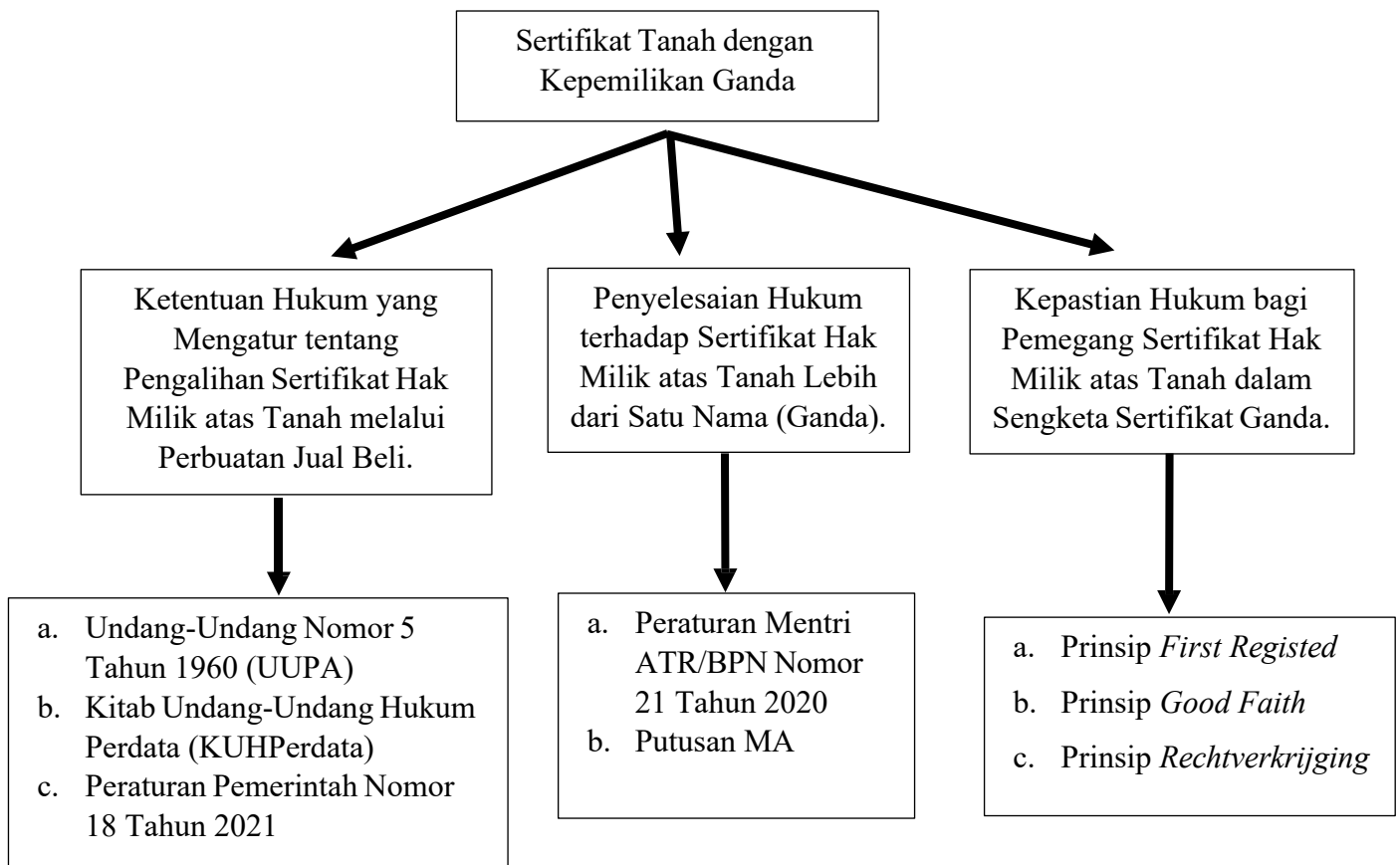
Dilakukan untuk mencapai kesatuan penafsiran hukum. PK memungkinkan pengadilan mengkaji kembali putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Syarat mengajukan PK antara lain; adanya kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang baru diketahui setelah putusan, temuan alat bukti baru (disebut "*Novum*"), dan poin tuntutan yang belum diputus tanpa pertimbangan sebab-sebabnya.

b) Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)

Upaya hukum ini dikenal sebagai perlawanan pihak ketiga, yaitu mekanisme yang diberikan kepada seseorang atau pihak yang tidak ikut serta dalam suatu perkara, namun merasa hak-haknya dirugikan akibat putusan pengadilan tersebut. Pihak ketiga ini merasa bahwa putusan yang telah dijatuhkan oleh pengadilan menyentuh atau mengganggu kepentingan hukumnya, padahal ia tidak pernah menjadi bagian dari proses persidangan yang menghasilkan putusan tersebut. Contohnya, apabila ada seseorang yang memiliki hak atas suatu objek, seperti tanah atau bangunan, Melalui perlawanan ini, ia meminta pengadilan untuk meninjau kembali dampak putusan itu terhadap hak-haknya, dengan harapan bahwa pengadilan akan mengoreksi atau menyesuaikan putusannya agar tidak merugikan pihak yang tidak terlibat langsung dalam perkara..⁵¹

⁵¹ "Perbedaan Upaya Hukum Biasa dengan Luar Biasa," Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, diakses dari <https://fahum.umsu.ac.id/info/perbedaan-upaya-hukum-biasa-dengan-luar-biasa/> (diakses pada 10 Februari 2025).

2.4. Kerangka Pikir



Berdasarkan bagan kerangka berpikir ini, penulis akan mengkaji ketentuan hukum tentang pengalihan sertifikat hak milik atas tanah melalui perbuatan jual beli. Meskipun terdapat beberapa metode pengalihan hak seperti hibah, wakaf, dan tukar-menukar, penelitian ini secara spesifik berfokus pada transaksi jual beli yang Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 dan 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHperdata) serta Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Proses jual beli tanah yang melibatkan berbagai pihak hanya menghasilkan peralihan hak penguasaan kepada pembeli. Untuk memperoleh kepastian hukum, diperlukan proses pengalihan sertifikat hak milik yang terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang kemudian diwujudkan dalam bentuk Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti sah peralihan hak atas tanah.

Permasalahan kedua yang akan dibahas berkaitan dengan penyelesaian hukum terhadap sertifikat tanah ganda yang banyak terjadi di Indonesia, khususnya yang

penulis jadikan objek penelitian pada Putusan MA Nomor 134/Pdt.G/2019 PN Amb, Putusan MA Nomor 1/Pdt.G/2024/PN KLA, Putusan Nomor 99/Pdt.G/2020 PN MND. Dalam menyelesaikan sengketa ini, terdapat dua jalur utama yang dapat ditempuh, yaitu penyelesaian litigasi melalui jalur pengadilan dan penyelesaian non-litigasi melalui dengan Upaya pengecekan keabsahan sertifikat ganda, Upaya penyelesaian sengketa di BPN, Upaya administrative dan Upaya mengajukan gugatan ke pengadilan yang diatur sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 tahun 2020. Penelitian ini akan mengkaji kedua jalur penyelesaian tersebut dan menilai keefektifannya dalam mengatasi sengketa yang berkaitan dengan sertifikat tanah ganda. Pendekatan litigasi dan non-litigasi akan dianalisis secara kritis untuk memahami mana yang lebih memberikan keadilan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah.

Permasalahan ketiga yang akan dianalisis dalam penelitian ini adalah mengenai kepastian hukum bagi pemegang sertifikat tanah ganda. Dalam konteks ini, penelitian ini akan membahas tiga prinsip *first registred* (Pendaftaran Pertama), *good faith* (itikad baik) dan prinsip *rechtverkrijging* (perolehan hak). Hal ini menjadi penting untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat, agar mereka tidak dirugikan akibat ketidakjelasan status kepemilikan tanah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi yang lebih jelas dan menyeluruh terhadap masalah sertifikat ganda serta meningkatkan kualitas sistem pertanahan di Indonesia.

III. METODE PENELITIAN

Menurut Soerjono Soekanto menyatakan bahwa metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁵² Sedangkan penelitian adalah kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode pencarian asas sesuatu (*inquiry*) secara sistematis dengan adanya penekanan bahwa pencarian ini dimana dilakukan terhadap suatu masalah-masalah yang dapat dipecahkan. Yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.⁵³ Dengan demikian, peneliti dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative law research*), yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder. Penelitian hukum normatif yang nama lainnya adalah penelitian hukum doktrinal yang disebut juga sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.⁵⁴

⁵² Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 6

⁵³ *Ibid.*, hlm. 43

⁵⁴ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 14

3.2. Tipe Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Penelitian bersifat deskriptif merupakan penelitian hukum doktrinal yang bisa disebut juga sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini hanya dilakukan atau ditujukan pada peraturan-peraturan yang tertulis dan bahan-bahan hukum yang lain.⁵⁵

3.3. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mempelajari teori-teori dan konsep-konsep yang berhubungan dengan masalah. Pendekatan normatif atau pendekatan kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.⁵⁶

3.4. Data dan Sumber Data

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan atau materi yang sudah ada. Contohnya adalah dokumen resmi, buku, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, artikel, dan pembahasan yang berkaitan dengan topik penelitian. Data sekunder terdiri dari:⁵⁷

- a. Bahan hukum primer yaitu berbagai bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHper).
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelola, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm.14

⁵⁶ Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hlm. 13-14

⁵⁷ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Op. Cit*, hlm. 12

- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku ilmu hukum, bahan kuliah, serta literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian atau masalah yang dibahas.
- c. Bahan hukum tersier merupakan berbagai bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, serta Ensiklopedia.

3.5. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui:

- a. Studi kepustakaan (*library research*), yaitu studi yang dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan serta dokumen-dokumen lainnya yang mendukung penulisan ini.
- b. Studi dokumen, yaitu studi yang dilakukan dengan cara membaca dan menelaah, yang menjadi objek penelitian ini yaitu, Putusan MA Nomor 134/Pdt.G/2019 PN AMB, Putusan MA Nomor 1/Pdt.G/2024/PN KLA, Putusan Nomor 99/Pdt.G/2020 PN MND.

3.6. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan untuk mempermudah analisis data yang telah diperoleh sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Pengolahan data dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Seleksi data, yaitu memeriksa kembali apakah data yang diperoleh itu relevan dan sesuai dengan bahasan, selanjutnya apabila data yang salah akan dilakukan perbaikan dan terhadap data yang kurang lengkap akan dilengkapi.
- b. Klasifikasi data, yaitu pengelompokan data sesuai dengan pokok bahasan agar memudahkan pembahasan.

- c. Sistematika data, yaitu penelusuran data berdasarkan urutan data yang telah ditentukan sesuai dengan ruang lingkup pokok bahasan secara sistematis.⁵⁸

3.7. Analisis Data

Menurut Soerjono Soekanto, analisis data adalah menguraikan data dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis, jelas dan terperinci, yang kemudian diinterpretasikan untuk memperoleh suatu kesimpulan.⁵⁹ Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini, adalah analisis kualitatif dan penarikan kesimpulan dilakukan dengan metode induktif, yaitu menguraikan hal-hal yang bersifat khusus lalu menarik kesimpulan yang bersifat umum, sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian.

⁵⁸ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum, Bandung*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004) hlm. 126

⁵⁹ Soerjono Soekanto. *Op. Cit.* 1983, hlm. 112

V. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka kesimpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tidak cukup hanya dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), melainkan harus melalui proses formal berupa pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran di kantor pertanahan sesuai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2021. Momentum peralihan hak secara yuridis terjadi ketika nama pembeli telah tercatat resmi dalam buku tanah dan sertifikat baru diterbitkan.
2. Sengketa sertifikat tanah ganda yang disebabkan kelemahan administrasi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi dengan berbagai upaya yang sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan litigasi (gugatan pengadilan), dengan pengadilan menerapkan prinsip senioritas sertifikat, pembatalan sertifikat cacat hukum, dan ganti rugi, sehingga pencegahan ke depan memerlukan reformasi sistem administrasi pertanahan melalui digitalisasi, penguatan verifikasi, dan edukasi masyarakat.
3. Kepastian hukum dalam sengketa sertifikat ganda ditentukan oleh penerapan prinsip *First Registered*, *Good Faith*, dan *Rechtverkrijging* secara terpadu, dimana pengadilan tidak hanya mempertimbangkan prioritas waktu pendaftaran tetapi juga keabsahan proses perolehan dan itikad baik para pihak, sehingga pemegang sertifikat yang beritikad baik tetap mendapat perlindungan hukum meskipun dalam kasus kesalahan administratif negara dapat memberikan ganti rugi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Adjie, H. 2018. *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Ansil. 2009. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Badruzaman, and M Darus. 2010. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni Bandung.
- Chandra, S. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT. Grasindo.
- Harsono, B. 2008. *Hukum Agraria Indonesia – Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan.
- _____. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- _____. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Hasbullah, Freda Husni. 2005. *Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*.
- Kartini, Muljadi, and Gunawan Widjaja. 2005. *Kebendaan Pada Umumnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Kartohadiprodjo, Soediman. 1984. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Kohar, A. 1983. *Notaris Dalam Praktek Hukum*. Bnadung: Alumni Bandung.
- Muhammad, A. 2004. *Hukum Dan Penelitian Hukum, Banding*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Nugrahaningtyas. 2017. *Kepemilikan Atas Virtual Property Dalam Hukum Benda Di Indonesia*. Bandung: Universitas Islam Indonesia.
- Parlindungan, A. 1987. *Pedoman Pelaksana UUPA Dan Tatacara PPAT*. Bandung: Alumni Bandung.

- Salim, H. S. 2008. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, U. 2012. *Hukum Agraria*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Soekanto, S, and S Maamudji. 2004. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1974. *Hukum Perdata, Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- Soimin, Soedharyo. 2011. *Kitab Undang–Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika
- Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Suseno, Frans Magnis. 1994. *Etika Politik: Prinsip-Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sutedi, A. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahrani, Ridwan. 2009. *Kata-Kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni Bandung.
- Wignyosoebroto, S. 1991. *Pengertian Kepentingan Umum Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Gema Clipping Service Hukum.

Peraturan Perundang-Undangan :

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelola, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum.

Jurnal :

- Andhika Mopeng. (2017). "Hak-Hak Kebendaan Yang Bersifat Jaminan Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata," *Lex Privatum* 5.
- Anhar. (2017). "Penerapan Asas Aman dan Terbuka Terhadap Proses Pendaftaran Tanah (Studi Kantor Pertanahan Agraria Tata Ruang Lombok Barat)," *Institut Pemerintahan Dalam Negeri (IPDN)*.
- Iwan Permadi. (2016). "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum," *Jurnal Yustisia* Vol. 5, No. 2.
- Junaidi. (2024). *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan dan Di Luar Pengadilan*. Notary Law Research, Vol. 6, No. 1, Desember 2024, hlm. 125–135. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang. DOI: <https://doi.org/10.56444/nlr.v6i1.2050>.
- Kilapong, Johanes, Hendrik Pondaag, dan Vecky Yanni Gosal (2021). "Tinjauan terhadap Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Juridische Levering) Karena Adanya Perjanjian Jual Beli." *Artikel Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi*.
- Klaudius Ilkam Hulu. (2021). "Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Bukti Kepemilikan Hak," *Jurnal Panah Keadilan*, Vol. 1, No. 1.
- Kusuma, Dadi Arja, Rodliyah, dan Sahnan. (2017) "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak yang Kuat." *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. V, No. 2.
- Mahkamah Agung, "Putusan Sengketa Tanah" (Nomor 1/Pdt.G/2024/PNKLA, 10 Januari 2024)
- Mahkamah Agung, "Putusan Sengketa Tanah" (Nomor 134/Pdt.G/2019 PNAmbon, 15 Januari 2020)
- Mahkamah Agung, "Putusan Sengketa Tanah" (Nomor 5/Yur/Pdt/2018 PN Sekayu, 15 Februari 2018)
- Mira Novana Ardani, Yusriyadi Yusriyadi, dan Ana Silviana. (2022) "Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan." *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 4 (3).
- Paujiah, Siti Fuji. (2023) "Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 KUHPdata Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021." *Jurnal Ilmiah Hukum dan Pembangunan*, Vol. 1, No. 1.
- Prasetyo Aryo Dewandaru. (2020). dkk, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional," *Jurnal Notarius* Vol. 13, No. 1.

Sa'diyah, Adibatus, dan Aminah (2024). "Sengketa Tanah Bersertipikat Ganda (Analisis Putusan Pengadilan Negeri No. 134/Pdt.G/2019/PN Amb)." *NOTARIUS*, Vol. 17, No. 1.

Teni, S. O. (2021). "Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaran Jual Beli Tanahnya," *Lex Privatum* Vol. 9, No. 5.

Wagiu, S. D., Kalalo, M. E., & Koloay, R. N. (2023). "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional," *Lex Administratum*, Vol. 11, No. 4.

Yurisprudensi Putusan No. 743PK/Pdt/2017.

Tesis/Skripsi :

Jaka Mulyata. (2015). "Keadilan, Kepastian dan Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 100/PUU-X/2012 Tentang Judicial Review Pasal 96 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan," Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Loudri Oktavio Widiyanto. (2018). "Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Sebagai Hak Milik," Skripsi Fakultas Hukum Universitas Jember.

Sumber Internet :

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan RI. "Upaya Hukum dalam Hukum Acara Perdata," diakses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2296/Upaya-Hukum-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html>, pada 10 Februari 2025, pukul 11:00 WIB

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. "Perbedaan Upaya Hukum Biasa dengan Luar Biasa," diakses dari <https://fahum.umsu.ac.id/info/perbedaan-upaya-hukum-biasa-dengan-luar-biasa/>, diakses pada 10 Februari 2025, pukul 11:00 WIB.

Niken dan Eka Marthasari, "Tahapan Jual Beli", 2020, diakses dari <http://smartlegal.id/4smarticle/2018/12/05/tahapanjual-beli-tanah/>, diakses pada 27 Januari 2023, pukul 19.00 WIB.

Syarat Sahnya Jual Beli Tanah Sesuai Hukum di Indonesia, diakses dari <https://www.rumah123.com/panduan-properti/syarat-sahnya-jual-beli-tanah-sesuai-hukum-di-indonesia/>, pada 10 Januari 2025, pukul 12:00 WIB.