

**Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda  
Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997**

**Oleh:**

**Maya Anas Taqiyyah / Atik Winanti**

**mayaanaskma@gmail.com & atikwinanti@upnvj.ac.id**

**ABSTRACT**

Kepemilikan tanah diakui secara hukum apabila terlebih dahulu didaftarkan pada kantor pertanahan, sesuai rumusan peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997, dengan tujuan memberikan kepastian hukum serta perlindungan terhadap tanah yang dimiliki, namun pada penerapannya masih banyak sengketa yang timbul berhubungan dengan kepemilikan tanah, Seperti diterbitkannya dua buah Sertifikat diatas bidang tanah yang sama, seperti Sertifikat tanah yang mengalami tumpang tindih sebagaimana dalam putusan PK No.2/PK/Pdt/2008. Permasalahan dalam penelitian ini ialah 1) bagaimana jual beli tanah dalam kasus PK No.2/PK/Pdt/2008 sehingga menjadi pertimbangan hakim?;2) perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang Sertifikat sebenarnya sesuai PP No.24 Tahun 1997? dengan tujuan mengkaji pertimbangan hakim terhadap kasus tumpang tindih Sertifikat dan mengkaji perlindungan hukum yang didapatkan Pemegang Sertifikat tanah . Penelitian menggunakan jenis penelitian normatif untuk dapat menunjukkan sebuah jual beli tanah yang baik dalam kasus putusan PK No.2/PK/Pdt/2008 yang digunakan sebagai pertimbangan hakim serta perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang sebenarnya dalam kasus tersebut.

**Kata Kunci** : JualBeli; Pendaftaran Tanah; Sertifikat; Tumpang Tindih.

---

**PENDAHULUAN**

**A. LATARBELAKANG MASALAH**

Tanah diciptakan bertujuan menjadi tempat bermukimnya makhluk hidup serta memenuhi kebutuhan untuk melangsungkan kehidupannya. Kecenderungan tiap orang yang berjuang untuk secara sah memiliki dan mengelola bidang tanah atau status tanah yang dimiliki<sup>1</sup> akan semakin besar dan semakin kuat. Tanah yang dimaksud adalah tanah yang disebutkan oleh hukum agraria bukan semata-mata dari bermacam aspek tetapi tanah hanya dari aspek yuridis saja, berhubungan secara langsung pada hak atastanah yang menggambarkan bagian dari permukaan bumi itu sendiri. Pengertian Tanah menurut Budi Harsono adalah adalah “Tanah” yang digunakan dalam artian yuridis sebagaimana pengertian yang diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria<sup>2</sup> sebagaimana pada kalimat dalam UUPA, menjelaskan suatu hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya berbagai

---

<sup>1</sup> Samun Ismaya, Pengantar Hukum Agraria, (Graha Ilmu; Yogyakarta), 2011, hlm.27

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm.28

hakatas permukaan bumi, disebut tanahdapat diberikan kepada dan dapaat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum<sup>3</sup>.

Salah satu bentuk kepemilikan tanah adalah dengan diterbitkannya sebuah alat bukti fisik oleh Badan Pertanahan Nasional atau BPN ialah lembaga tunggal secara khusus diberikan wewenang dari Undang-undang untuk mengurus kepentingan dalam aspek pertanahan. BPN ialah sebuah lembaga yang berada di bawah pengawasan dari Kementrian Agraria dengan tugas dan fungsi khusus yakni melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan<sup>4</sup>. Bentuk kepemilikan yang telahditerbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berupa sertipikat tanah menjadi bukti kepemilikan yang sah dan kuat jika kemungkinan adanya sengketa atau permasalahan yang menyangkut tanah tersebut bukan sebagai bukti yang mutlak, sesuai bunyi kalimat pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah(PP) No.24 Tahun1997. Sertipikat memiliki bukti yangkuat dikarenakan hal-hal informasi yang termuat pada sebuah Sertipikat juga harrus dapat diterima sebagai suatu keterangan yang dibenarkan sepanjang tidakadanya alat pembuktian yaang mampu membuktikan sebaliknya.<sup>5</sup>

Sistem pendaftaran tanah yang dijalankan di Indonesia merupakan sistem pendaftaran tanah negatif, dimana Negara menerima data apapun yang dinyatakan pihak yang meminta pendaftaran tanah secara pasif, otomatis memberikan peluang apabila sewaktu-waktu adanya gugatan yang dilayangkan oleh pihak ketiga yangmerasa berhak atas tanahyang sama. Dalam banyak kasuspemeganghak yang memiliki sertipikat hakatas tanah kapanpun dan tanpa batasan waktu tertentu dapat kehilangan haknya dikarenakan gugatan yang dilayangkan pihak ketiga dengan akibat Sertipikat tersebut harus dibatalkan. Contoh yang dapat diangkat dalam penulisan kali ini adalah tanah didaerah Jakarta pusat yang secara kebetulan memiliki dua Sertipikat yang terbit diatas tanah yang sama, akibatnya salah satu Sertipikat tanah harus dibatalkan oleh pihak badan pertanahan nasional. Pendaftaran tanah dalam sistem negatif kenyataannya masih belum bisa memberikan kepastian hukum secara penuh kepada orang yang sudah terdaftar namanya pada Sertipikat tanah sebagai pemegang hakk dikarenakan Negara tidak secara menyeluruh menjamin kebenaran catatan yng disajikan.<sup>6</sup> Mengatasi permasalahan sistem yang dianut oleh Indonesia memiliki sifat yang dapat membahayakan

---

<sup>3</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria , pasal 4 ayat 1.

<sup>4</sup> Republik Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, Pasal 2

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta; Sinar Grafika, 2013, hlm.112

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm.113

kepastian hukum suatu kepemilikan tanah, maka dengan dirumuskannya pasal 32 dalam PP No.24 Tahun 1997 dimaksud sebagai penunjang terwujudnya kepastian hukum yang merupakan penerapan hukum adat *Rechtvending*, sehingga menimbulkan sistem stelsel negatif dengan unsur positif. Namun, dengan adanya keseimbangan yang diciptakan belum sepenuhnya mengatasi permasalahan yang terjadi dalam pertanahan. Sistem pendaftaran negatif bersifat positif tidak jarang menimbulkan sebuah permasalahan juga, seperti halnya tumpang tindih Sertipikat hak atas tanah dalam satu bidang tanah sebaliknya.

Permasalahan terjadi pada daerah Ciliwung Jakarta Pusat adanya tumpang tindih Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang diperoleh dari dilakukannya jual beli dan juga keputusan menteri terkait antara pihak Edy Widodo (ED) dengan pihak BNI (BN) yang diselesaikan melalui jalur pengadilan hingga mencapai upaya hukum luar biasa yakni Peninjauan Kembali No. 2/PK/Pdt/2008.<sup>7</sup> Dalam kasus ini, ada permasalahan terkait tumpang tindih Sertipikat atas tanah serta latar belakang proses perolehan hak atas tanah tersebut yakni jual beli tanah. Hal ini mengakibatkan ketidakjelasan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang menjadi hak pemilik tanah sebenarnya. Dengan adanya penelitian ini diharapkan hasil yang dapat memberikan gambaran lebih jelas akan penyelesaian sebuah kasus tumpang tindih sertifikat yakni akan mendapatkan kejelasan terkait kepastian dan keadilan hukum berdasarkan kasus yang penulis angkat kali ini.

## **B. PERMASALAHAN**

Dari latar belakang yang telah diuraikan sebagaimana di atas, permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yakni :

1. Bagaimana jual beli yang terjadi dalam putusan PK No.2/PK/Pdt/2008 sehingga dapat dijadikan sebuah pertimbangan hakim?
2. Bagaimana perlindungan yang diterima oleh pemegang sebenarnya sertifikat hak atas tanah?

## **C. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian ini menggunakan penelitian jenis Normatif yakni menemukan suatu kebenaran, apakah terdapat aturan hukum yang sesuai norma hukum dan apakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan

---

<sup>7</sup> Peninjauan Kembali No.2/PK/Pdt/2008, Tumpang Tindih Sertipikat, tanggal 23 Mei 2008

seseorang itu sudah sesuai norma hukum (bukan hanyasesuai aturan hukum)atau prinsip hukum.<sup>8</sup>

Penelitian ini juga menggunakan sebuah pendekatan yaitu pendekatan undang-undang, dengan cara mempelajari dan mengumpulkan dari bahan hukum primer dan sekunder Bahan Hukum Primer (Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan lain-lain), Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoratif dan mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim. Adapun bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi dan sifatnya tidak mengikat yang dapat berupa buku teks, jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>9</sup>

Untuk menganalisis data dan menarik kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan Analisis data yang bersifat Normatif terhadap bahan hukum sekunder. Pada dasarnya analisa data yang bersifat Normatif menghasilkan laporan penelitian yang bersifat tipe penelitian preskriptif analisis, yaitu mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum<sup>10</sup> tersebut berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia.

## **PEMBAHASAN**

### **A. JUAL BELI TANAH DALAM PUTUSAN PK NO.2/PK/PDT/2008**

Jual beli tanah adalah salah satu bentuk pengalihan hak atastanah yang diizinkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) <sup>11</sup>. Isi pasal tersebut menyatakan bahwa setiap orang yng melakukan jual beli atastanah miliknya diakui oleh hukum sepanjang sesuai dengan seluruh persyaratan dan prosedur yang telah ditetapkan dalam perundang-undang terkait lainnya. Kalimat padapasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun1997 tentanng Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwakta yng dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan dasar yag kuat atas pendaftaran maupun pemindahan hakatas tanah. Pasal tersebut memberikan pemahaman bahwa dengan dibuatnya Akta Jual Beli(AJB) dan dilakukannya baliknama di Kantor Pertanahan, maka pada saat itu hak atastanah sudah dinyatakan beralihdari penjual kepda pembeli. Pendaftaran baliknama sendiri bermaksud untuk memberikan kekuatanlebih sebuah perlindungan terhadap pembeli atas kepemilikan hakatas tanahnya, sebagaimana

---

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, Penelitian hukum, Jakarta; kencana pranda media Group, 2014. hlm.47

<sup>9</sup> *Ibid*, h.131

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 22.

<sup>11</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 26

kalimat dalam pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan utama dari pendaftaran tanah ialah memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukumnya kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang sudah terdaftar di BPN agar mudah untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Kalimat dalam UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)<sup>12</sup>, akta notaris ialah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris sesuai dengan tata cara dan bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Pada Penjelasan Umumnya, dikatakan jika akta notaris itu hakikatnya memuat kebenaran formil sesuai pada apa yang diberitahukan oleh para pihak kepada notaris yang merupakan syarat subjektif yang sangat fatal sehingga harus disertai sebuah asas kehati-hatian untuk memasukkan informasi tersebut. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat sebagai bentuk pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli tersebut memiliki fungsi mempersiapkan juga memperkuat perjanjian utama Jual beli hak atas tanah penting dibuat dihadapan PPAT<sup>13</sup>. Jual beli harus dilakukan secara baik dan benar oleh karena itu, sudah semestinya Syarat-syarat dalam pasal 1320 KUHPerdara harus dipenuhi dengan baik. Syarat tersebut merupakan syarat sah jual beli secara umum, yang berarti berlaku pula pada kegiatan jual beli tanah. Nurqomsah, selaku notaris dan PPAT<sup>14</sup> menjelaskan syarat penting yang harus dipenuhi adalah syarat subjektif serta syarat obyektifnya. Syarat subjektif yang dimaksud ialah informasi-informasi yang tercantum dalam surat-surat yang ditentukan sebagai syarat jual beli, yakni identitas diri seorang penjual maupun pembelinya disesuaikan dengan Kartu Tanda Penduduk atau Kartu Keluarga dari orang tersebut. Sedangkan syarat objektifnya terletak pada objeknya yakni tanah itu sendiri, apakah tanah tersebut layak untuk diperjualbelikan atau tidak. Cara mengetahui tanah tersebut layak atau tidak dengan melakukan pengecekan tanah dilokasi serta menunjukkan batas-batas fisiknya. Dalam memenuhi kelengkapan syarat-syarat jual beli tersebut tidak jarang ditemukannya sebuah penyimpangan atau tidak tertibnya prosedur yang dijalankan dan tidak bertanggung jawab atas apa yang telah dilakukannya, pentingnya sebuah jual beli tanah dilakukan dihadapan seorang PPAT yakni mengurangi adanya kesalahan dan penyimpangan atas jual beli tanah yang dapat menimbulkan sengketa tanah yang semakin rumit dan merugikan pihak-pihak yang menggunakan iktikad baiknya.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Jabatan Notaris, pasal 1 angka 7

<sup>13</sup> Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, Pasal 37

<sup>14</sup> Nurqomsah Kantor Notaris dan PPAT, Hasil Wawancara 06 Mei 2020.

<sup>15</sup> *Ibid*

Jika pembuktian dalam persidangan disebut pengadilan memiliki salah satu aspek yang tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta yang bersangkutan diturunkan kekuatannya hanya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan<sup>16</sup>. Akta PPAT merupakan salah satu sumber yang utama dalam sebuah pemeliharaan data pendaftaran tanah maka tugas utama dari PPAT juga tercantum pada kalimat di dalam PP No. 24 tahun 1997 diantaranya membahas mengenai tanggungjawab wajib seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menyampaikan akta tanah yang telah dibuatnya beserta dokumen yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan (BPN).<sup>17</sup> Jual beli tanah memang sudah semestinya dilakukan dihadapan seorang Notaris atau PPAT maka dengan mudah akan mendapatkan sebuah kepastian hukum atas jual beli tanah yang dilakukannya.

Kepastian Hukum adalah sebuah jaminan suatu hukum dijalankan sebagaimana yang berhak atas miliknya menurut hukum akan memperoleh haknya, serta merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan yang tidak sesuai dengan wewenang, mendefinisikan jika seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diinginkan nya di waktu tertentu. Kepastian hukum bertujuan mewujudkan sebuah ketertiban hukum dalam masyarakat.<sup>18</sup> Gustav Radburch menjelaskan unsur dari kepastian hukum harus dijaga demi sebuah keteraturan atau ketertibannya sebuah negara, hukum positif disini mengatur kepentingan-kepentingan manusia yang harus ditaati, sekalipun hukum positif tersebut sedikit tidak adil atau kurang mencapai tujuan dari hukum itu.<sup>19</sup> Berdasarkan pengertian yang diberikan oleh Gustav dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum didapat apabila kita menaati sebuah peraturan yang berlaku, walaupun peraturan itu masih memiliki kekurangan di dalamnya, namun setidaknya masyarakat mendapatkan sebuah kepastian dari peraturan tersebut. Dalam hal ini Kepastian hukum yang didapatkan berasal dari adanya Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN setelah melakukan balik nama atas Akta Jual beli yang telah dibuatkan oleh PPAT. Pengertian Sertipikat terdapat dalam kalimat pasal 13 PP Nomor 10 Tahun 1961 ialah sebutan atas surat tanda bukti yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah. Sertipikat dialokasikan pada tanah-tanah yang sudah memiliki

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm.21

<sup>17</sup> Mudakir Isyandar Syah, Panduan Mengurus Sertipikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah, (Bhuana Ilmu Populer; Jakarta), 2019, hlm.292

<sup>18</sup> Tata Wijayanta, Asas Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga, Jurnal Dinamika Hukum, Vol.14, No.2, Mei, 2014.

<sup>19</sup> Ida Nurlinda, Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum, (Rajawali Pers; Jakarta), 2009, hlm.33

surat ukur atau tanah yang sudah dilakukan pengukuran, karena Sertipikat merupakan bukti yang kuat baik secara subyeknya, maupun obyektari ilmu hakatas tanah.<sup>20</sup>

Penerbitan sertipikat tanah memiliki tujuan untuk membrrikan kepntingan bagi pemegang hak yng didasarkan paada data fisik serta data yuridis seperti halnya yang telah tercatat dalam bukutanah. Salah satu alat bukti kepemilikan tanah berupa tanda buktii hak dari kepemilikan tanah yng diakui di Indonesia sejak diberlakukannya sistem pendaftaran tanah. Sertipikat tanah berbeda dengan buku tanah. Buku tanah ialah sebuah dokumen mengandung didalamnya data yuridis seta data fisik yang tertera sebuah hak, sedangkan Sertipikat ialah tanda bukti kepemilikan hak atastanah yag dibukukan dan dijadikan satu dengan buku tanah yangdiakui kebenarannya selama tidak ada yng membuktikan sebaliknya.<sup>21</sup> Permasalahan jual beli tanah yng menimbulkan sengketa msih cukup banyak terjadi dikalangan masyarakat, diantaranya pajak dan pemalsuan baik identitas maupun Sertipikat, terlebih pada daerah-daerah yang belum memadai sistem keamanannya.<sup>22</sup> Hal ini juga yang memicu terjadinya sebuah sengketa berupa tumpang tindih Sertipikat, karena tumpang tindih ini baru diketahui jika salah satu pihak merasa dirugikan. Seperti halnya dalam kasus putusan Mahkamah Agung(MA) No.2/PK/PDT/2008 ini dimana pihak ED merupakan seorang pembeli yang beritikad baik dimana semua prosedur hukum dan syarat-syaratnya telah dipenuhi dan ia dengan jelas membeli tanah dari seorang ahli waris tanah tersebut yang memperoleh tanahnya dari Negara langsung melalui Surat Keputusan Pemerintah.

Berdasarkan Jual Beli tanahdan bangunan yag terletak di Jalan Biak No. 28A Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Ny. Njaju Hasnah Masko Reksosusilo adalah sah berdasarkan Akta Jual Beli No. 148/JB/HGB.89, tanggal 30 September 1989, sudah sesuai dengan ketentuan yag berlaku, sebagaimana kalimat dalam Pasal 1320 KUHPerdato<sup>23</sup> hal ini pihak ed dapat dikatakan pembeli yang sah dan beritikad baik, atau pemilik sah atas tanah tersebut maka dapat dipastikan mendapatkan sebuah kepastian hukum atas tanah tersebut. Bahwa perlu Pemohon Peninjauan Kembali pertegas dan garis bawah bahwa Pemohon Peninjauan kembali sebagai Pembeli yangberitikad baik harus mendapat perlindungan hukum sebagaimana telah dijelaskan pada Yurusprudensi Putusan Mahkamah Agung(MA) RI No. 1230 K/Sip/1980, tertanggal 29

---

<sup>20</sup> Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan, (Prestasi Pustaka; Jakarta), 2002, hlm.123

<sup>21</sup> Mudakir Isykandar Syah, *Op.Cit*, hlm.51

<sup>22</sup> Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, Hasil Wawancara 11 Mei 2020.

<sup>23</sup> *Republik Indonesia*, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal. 1320

Maret 1982. Hal ini disebabkan karena semenjak Akta Jual Beli No. 148/JB/HGB/89, tertanggal 30 September 1989, dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris/PPAT, maka hak kepemilikan atastanah tersebut telah beralih kepada Pembeli (dr. Eddy Widodo/Pemohon Peninjauan Kembali), sehingga sejak tanggal 30 September 1989 sampai dengan saat ini, Tanah sengketa adalah milik sah dari dr. Eddy Widodo/Pemohon Peninjauan Kembali, sebagaimana yang dikuatkan dan didukung oleh Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung (MA) RI No. 992 K/Sip/1979, tertanggal 14 April 1980, yang mengemukakan ; Semenjak Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani di depan PPAT, hak milik atastanah yang dijual telah berpindah kepada Pembeli ; Namun kondisi ini sangat merugikan bagi pihak ED dikarenakan kepastian hukum yang diberikan tidak memberikannya kepastian secara harfiah karena Sertipikat hak atastanah masih mengalami peluang adanya gugatan yang dilayangkan pihak ketiga yang merasa memegang hak atastanah tersebut, sehingga jika dibuktikan secara hukum ia merupakan pemilik sebenarnya maka Sertipikat hak atastanah pihak ED tersebut dapat dibatalkan.<sup>24</sup>

Dikarenakan terdapat gugatan dari pihak BN yang mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya jauh sebelum pihak ED membelinya, hal ini diperkuat dengan pernyataan yurisprudensi **Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018 dalam kaidah hukumnya menyatakan,** *“Jika terdapat Sertipikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat ialah Sertipikat hak yang terbit lebih dahulu”* Dalam hal ini adalah pihak BN, karena ada bukti kuat lainnya yakni Sertipikat HGB nya yang ternyata lebih dulu memiliki tanah tersebut yang otomatis Pihak BN lah yang berhak mendapatkan kepastian hukum yang sebenarnya. Dengan demikian, pihak ED merasa dirugikan karena gugatan tersebut, dalam hal ini pihak ED telah melakukan jual belinya secara sah dan diakui hukum dengan mengedepankan asas *bona fides* (itikad baik)nya harus terganggu kejelasannya karena sebuah Sertipikat lama milik pihak BN. hal ini bukanlah lagi sebuah tanggung jawab PPAT dikarenakan tanggung jawabnya hanya sampai Akta Jual Beli selesai dibuat dan disepakati, kecuali menggunakan kuasa mutlak, maka PPAT dapat bertanggung jawab karena tidak sesuai dengan kalimat intruksi Kementerian Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai sarana pemindahan hak atastanah serta kalimat dalam pasal 39 ayat (1) huruf d pada PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, (Universitas Trisakti; Jakarta), 2002, hlm. 398.

<sup>25</sup> Nurqomsah Kantor Notaris dan PPAT, Hasil Wawancara 06 Mei 2020.

Pihak PPAT dapat ditarik dalam sebuah kesaksian di muka sidang terkait validasi proses dalam pelaksanaan jual belinya dan kebenaran lainnya terhadap jual beli tanah tersebut, oleh karena itu pihak ED berhasil memberikan bukti bahwa pihaknya dengan jelas telah sesuai dengan hukum terkait jual belinya dengan begitu dapat membuat kepemilikan jatuh ketangan pihak ED sesuai dengan pernyataan bahwa alat bukti bukan hanya Sertipikat satu-satunya. Sertipikat hanya alat bukti yang kuat dalam pembuktian sengketa pertanahan, hakim harus memberikan pertimbangan lebih apabila ada kesalahan baik itu pada Sertipikat terdahulu maupun yang baru, karena adanya kemungkinan jika Sertipikat yang terdahulu tidak selalu benar begitupun sebaliknya. Setelah terbukti adanya masalah pada pihak BN yang mengklaim bahwa tanah tersebut miliknya yang seharusnya masih milik Kota Jakarta, serta adanya kelalaian BPN dalam penerbitan Sertipikat milik BN yang menyebabkan kekeliruan dalam Sertipikat yang terdahulu serta pihak BN tidak menempati tanahnya secara fisik dengan baik, maka dengan otomatis pihak ED mendapatkan hak sepenuhnya atas tanah tersebut dan mendapatkan kembali kepastian hukum atas tanahnya tersebut dikarenakan jual beli yang dilakukan oleh pihak ED berlandaskan itikad baik serta pihak BN tidak menyertakan Ny. Njaju hasnah selaku pemilik lama tanah tersebut maka gugatan ditolak dan tanah tersebut jatuh ketangan pihak ED. Berdasarkan hal ini sebuah jual beli tanah yang mengikuti prosedur dan menjalankan syarat-syaratnya secara benar sesuai dengan hukum serta peraturan yang berlaku dengan tidak meninggalkan asas-asas terkait jual beli yang telah diatur dalam KUHPerdara sehingga dapat menjadi pertimbangan hakim apabila adanya sebuah sengketa tanah yang memiliki ketidakjelasan terhadap alat bukti terkuatnya yaitu sertifikat. Sertifikat yang terbit terlebih dahulu juga dapat dikalahkan dengan adanya pembuktian sebaliknya dari bukti kuat dalam pertanahan yaitu Sertipikat hak atas tanah seperti halnya pada kasus putusan PK No.2/PK/pdt/2008.

## **B. PELINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK TANAH SEBENARNYA DALAM HAL SERTIPIKAT GANDA PADA PUTUSAN PK NO.2/PK/PDT/2008**

Kepemilikan sebuah bidang tanah pada dasarnya memiliki semua kekuatan hukum didalamnya, baik kepastian hukum dari kepemilikan haknya, tanah fisiknya, maupun sebuah perlindungan hukum guna pemilik sah atas tanah tersebut dari adanya gangguan atau sengketa tanah lainnya. Kalimat pada pasal 3 dalam PP No.24 Tahun 1997 menjelaskan sebuah Pendaftaran Tanah sangat identik sebagai jaminan mendapatkan kepastian hukum dibidang pertanahan. Adapun pengertian pendaftaran tanah tercantum pada kalimat dipasal 1 angka (1) PP No.24 Tahun 1997, Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan yaitu menjamin

kepastian hukum serta kepastian hak atastanah yaitu pemegang hak atastanah agar dengan sederhana membuktikan siapa yang berwenang memiliki tanah tersebut, melalui sebuah Sertipikat tanah.<sup>26</sup> Seperti halnya yang tercantum pada kalimat pasal 19 ayat (1)UUPA tentang Pendaftaran Tanah dengan inti pembahasan pasal tersebut, dapat dipahami dengan jelas bahwa tujuan utama pendaftaran tanah yaitu **menjamin sebuah kepastian hukum** yakni mengenai subjek hak dan objeknya.

Proses pembuatan Sertipikat tanah sebagai salah satu alat pembuktian yang mutlak didahului dengan pendafataran tanah. Semakin banyak tanah yang tidak didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, maka masalah tanah akan semakin banyak dan rumit. Dikatakan demikian karena tanah yang tidak didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional tidak akan terdata dalam *database*, sehingga Dapat dikatakatakan tanahnya tidak memiliki kepastian hukum, berarti tidak ada pula jaminan kepastian hukum. Istilah Sertipikat memang daalam UUPA tidk pernah disebut Sertipikat tanah,tetapi dalaam kalimat pasal 19 ayat (2)huruf c dijelaskan ialah surat tanda buktihak. Surat tanda bukti hakatau Sertipikat tanah itu memiliki fungsi untuk melahirkan sebuah tertib hukum dan kepastian hukum pertanahan yang akan mempunyai dampak positif terhadap semua kegiatan khususnya pada manusia, terlebih kepada pemilik atau pemegang hakatas tanah. Pendaftaran tanah di Indonesia terdapat pada kalimat yang tercantum dalam pasal2 PP No.24 Tahun1997 tentang pendaftaran tanah menggunakan 5 asas :

- 1) **Asas Sederhana**, memberikan pengertian bahwa proses pendaftaran tanah yang dilakukan dengan prosedur yang mudah dimengerti oleh pihak yang bersangkutan.
- 2) **Asas Aman**, memberikan pengertian bahwa jaminan keamanan diberikan karena prosedur pendaftaran tanah dilakukan dengan cermat dan teliti sehingga meminimalisir adanya kekeliruan.
- 3) **Asas Terjangkau**, memberikan pengertian pendaftaran tanah tidak menyulitkan pihak-pihak yang memerlukan, baik dari segi ekonomi maupun segi yang lainnya.
- 4) **Asas Mutakhir**, memberikan pengertian bahwa pendaftaran tanah memberikan pelayanan yang sangat memadai, serta terus mengikuti perkembangan perubahan yang dialami data-data dalam pertanahan dengan didasarkan pada kemajuan zaman yang cepat.

---

<sup>26</sup> Aartje Tehupeior , Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia, (Penebar Swadaya Grup; Jakarta), 2012,hlm.9

- 5) **Asas Terbuka**, memberikan pengertian bahwa dapat dipertanggungjawabkan data yang tersedia karena bersifat terbuka dan siapapun yang berkepentingan dapat mengaksesnya, termasuk masyarakat.

Sistem yang digunakan di Negara Indonesia dalam hal pendaftaran tanah masih sama dengan apa yang terdapat dalam PP No.10 Tahun 1961 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Unsur positif yang dimaksudkan karena pendaftaran yang dilakukan akan menghasilkan tanda bukti hak yang dapat dijadikan alat pembuktian kuat seperti halnya dikemukakan kalimat pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) pasal 38 ayat (2) UUPA. Demikian Indonesia tidak murni menggunakan sebuah sistem publikasi negatif, dikarenakan masih diterapkannya sistem pendaftaran hak yang menyatakan bahwa Sertipikat adalah sebuah alat pembuktian yang kuat.<sup>27</sup> Kuat tidak berarti secara mutlak, artinya adalah jika mendaftarkan hak atas maka sama saja memperkuat pembuktian kepemilikannya, tidak menutup kemungkinan adanya gugatan terhadap tanah tersebut karena tidak menerima perlindungan yang dijelaskan kalimat dalam PP No.10 Tahun 1961.<sup>28</sup>

Sistem pendaftaran tanah yang negatif, yang memberikan kemungkinan pemegang hak terdaftar dapat dilayangkan sebuah gugatan, maka alat pembuktian yang utama dan memiliki kekuatan dalam sebuah persidangan adalah akta pemerintah dan Sertipikat.<sup>29</sup> Kalimat dalam pasal 32 PP No.24 Tahun 1997 menjelaskan pada ayat (1) yakni Sertipikat ialah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik serta data yuridis yang tercantum didalamnya, selama data fisik dan data yuridis masih sesuai dengan data yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang berkaitan. Dilanjutkan penjelasannya dalam ayat ke-2 jika di atas suatu bidang tanah telah diterbitkan Sertipikat secara hukum yang sah atas nama orang atau badan hukum yang mendapatkan tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata telah menguasai, maka pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas tanah itu sudah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut jika dalam waktu 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya Sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan (BPN) yang berkaitan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan terkait penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat tersebut. Kesimpulan penjelasannya bahwa pendaftaran tanah yang pelaksanaannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, melainkan dengan sistem publikasi negatif,

---

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm.89

<sup>28</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya tulis pendaftaran tanah*, Kumpulan Penelitian, Tanpa Penerbit, Tanpa Tahun, hlm.44

<sup>29</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm.124

dikarenakan kebenaran data yang disajikan tidak sepenuhnya terjamin oleh pemerintah namun Indonesia tidak menggunakan sistem negatif dengan murni masih mengandung unsur sistem publikasi positif dalam hal penerbitan alat pembuktian berupa Sertipikat. Sertipikat ini lah yang menjadi alat bukti kuat dalam pembuktian dihadapan pengadilan apabila terdapat sengketa sepanjang tidak ada yang membuktikan sebaliknya.<sup>30</sup>

Pasal ini menggambarkan perwujudan dari tujuan sebuah pendaftaran tanah yakni kepastian hukum dan perlindungannya kepada pemegang hak atastanah dalam peraturan pemerintah ini dijelaskan sejauh mana perlindungan itu diberikan dari kekuatan pembuktian yang dimiliki oleh Sertipikat tanah berdasarkan ketentuan UUPA, informasi yang tercantum dalam Sertipikat harus dinyatakan kebenarannya sepanjang selaras dengan apa yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah. Hal lain yang disebutkan dalam pasal menyatakan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang telah bersertifikat atasnama orang atau badan hukum lain, apabila selama 5(lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat tidak melayangkan gugatan pada pengadilan, lain hal jika tanah tersebut diperoleh oleh orang atau badan hukum lain dengan itikad baik, secara fisik telah dikuasai olehnya atau orang lain dan badan hukum yang mendapat persetujuannya. Walaupun Indonesia menggunakan sistem negatif sebagai sistem pendaftaran tanahnya, dengan adanya pasal 32 ini yang dibentuk bertujuan menerapkan sebuah sistem hukum adat yang dianut oleh Indonesia, yakni *rechtsverwerking* bahwa apabila seseorang selama beberapa waktu menelantarkan tanahnya tidak dikelola kemudiantanah itu dikelola oleh oranglain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilang sudah hak untuk menuntut kembali tanah tersebut.<sup>31</sup> Ketentuan ini tidak sedikitpun menyusutkan asas pemberian perlindungan hukum yang seimbang baik terhadap pihak yang memiliki tanah dan dikuasai serta dikelola sesuai dengan peruntukannya begitupun kepadapihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan. Semua warga berhak mendapatkan perlindungan hukum apabila sudah melakukan tindakan hukum dengan itikad baik karena Indonesia adalah Negara hukum, sebagai perwujudan konkrit dan penerapan ketentuan UUPA dalam aspek Penelantaran Tanah, serta hukum adat yang merupakan bagian dari tata hukum tanah nasional di Indonesia.<sup>32</sup> Kalimat yang berbunyi dipasal 32 Ayat (2) PP No.24 Tahun1997 membahas sebuah perlindungan hukum yang mutlak kepada pemilik Sertipikat hakatas tanah dan mengatur jugatentang hilangnya hak seseorang atas hakatas tanah yang di Sertipikatkan oleh oranglain mempunyai probleb yuridis, namun

---

<sup>30</sup> Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, p.32

<sup>31</sup> Mudakir Isykandar Syah, *Op.Cit.*, hlm.313.

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm.291.

pada kenyataan bahwa kemungkinan adanya pemilik lain yang memiliki tanah tersebut dengan ketidakjelasan dari pasal 32 ini, sehingga menimbulkan samarnya perlindungan hukum yang akan diberikan. Tidak sedikit permasalahan yang terus berhubungan dengan pasal 32 khususnya mengenai tumpang tindih Sertipikat atau kerap disebut juga Sertipikat Ganda. Ali Achmad Chomzah menjelaskan Sertipikat Ganda<sup>33</sup>, ialah Sertipikat-Sertipikat yang memaparkan satu bidang tanah yang sama, dengan satu bidang tanah dijabarkan dengan 2(dua) Sertipikat atau lebih yang berlainan datanya.<sup>34</sup> Sertipikat ganda termasuk kedalam golongan Sertipikat yang cacat dikarenakan beberapa faktor kesalahan baik dari pihak yang mendaftarkan ataupun pihak pemerintah yang melakukan administrasi pada data yuridis tanah tersebut. Sertipikat ganda bisa terjadi ketika Sertipikat-Sertipikat yang belum dipetakan di dalam Peta Pendaftaran Tanah di daerah tertentu. Sertipikat ganda dapat diketahui apabila ada satu pihak yang merasakan dirugikan atas hak atas tanahnya.<sup>35</sup> Ada beberapa faktor yang memungkinkan terjadinya Sertipikat ganda:

- 1) Pada saat dilaksanakannya pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon baik dengan sengaja maupun tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah.
- 2) Terdapat surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari telah terbukti mengandung ketidakbenaran, kecurangan atau sudah tidak berlaku lagi.
- 3) Pada Wilayah yang berkaitan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.

Sertipikat tanah atau disebut Sertipikat Hak yang didalamnya Memuat<sup>36</sup> :

- 1) Data Fisik : menerangkan letak, juga batas-batas, luas, dan keterangan fisik tanah serta beban yang ada di atas tanah tersebut;
- 2) Data Yuridis : menerangkan jenis hak seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, dan hak pengelolaan, serta nama pemegang hak.

Berdasarkan penjelasan kalimat pasal 31 dan pasal 32, Sertipikat tanah bertujuan agar pemegang hak dengan mudah membuktikan haknya. Phillipus M Hadjon<sup>37</sup> menjelaskan pengertian prinsip perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia adalah prinsip pengakuan

---

<sup>33</sup> Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*

<sup>34</sup> Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, (PT. Raja Grafindo Persada; Jakarta), 1996, hlm.139

<sup>35</sup> Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, Hasil Wawancara, 11 Maret 2020.

<sup>36</sup> *Ibid*

<sup>37</sup> Phillipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administration Law)*, (Gadjah Mada University Press; Yogyakarta), 2005, hlm.20

serta perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang berdasar pada Pancasila dan prinsip-prinsip sebuah negara hukum Pancasila. Negara yang menganut sebuah prinsip negara hukum salah satunya adalah terdapat jaminan secara konstitusional terkait hak-hak asasi manusia dimana perlindungan hukum terhadap warga negara termasuk di dalamnya. Perlindungan hukum yang diberikan terhadap pihak ED dalam kasus putusan Peninjauan Kembali No.2/PK/Pdt/2008 ini ialah adanya pencabutan atas Sertipikat pihak BN yang menyebabkan adanya ketidakpastian pada tanah miliknya. Pasal 32 cukup melindungi pihak ED dikarenakan pembuktian yang diberikan oleh pihak BN tidak sesuai dengan data asli ada sebuah kesalahpahaman dalam mengartikan SK yang diturunkan pemerintah kepada Pihak BN dan pengeluaran Sertipikat yang dilakukan oleh BPN merupakan kelalaian dalam administrasi yang menyebabkan tidak dapatnya diperpanjang sertifikat milik BN. Keputusan majelis hakim untuk memenangkan pihak ED sudah sangat sesuai dengan pertimbangan bukti bukti yang ada, serta perundang-undangan dan hukum yang berlaku, adanya pernyataan pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 Sertipikat adalah alat pembuktian yang kuat selama tidak ada yang dapat membalikkan kebenarannya, Serta adanya jangka waktu penuntutan yang sudah dilewatkan oleh pihak BN yakni sudah 5 tahun lamanya, maka tidak dapat dipertimbangkan oleh hakim.

Pasal 32 di atas sangat memberikan keuntungan bagi pihak ED dikarenakan pihak BN selaku penggugat atau disebut sebagai pihak ketiga justru melakukan kesalahan dalam memperoleh Sertifikat kepemilikannya maka dari itu yang seharusnya pihak BN dapat bertahan dibalik dalih yurisprudensi bahwa Pemilik Sertifikat terlebih dahulu lah yang berhak mendapatkan pengakuan hukum harus mendapatkan hasil kebalikan dari apa yang diinginkannya karena kesalahan prosedur penerbitan dan mendapatkan tanahnya, dan juga Sertifikat pihak BN sudah tidak dapat berlaku lagi karena batas waktu kepemilikannya yang sudah melewati batas waktu, walaupun tak dapat dipungkiri adanya sebuah asas prioritas namun, dikarenakan adanya kesalahpahaman kepemilikan pihak BN maka tidak seharusnya pihak BN memiliki tanah tersebut, karena itu asas prioritas pun tidak berlaku di atasnya. Bahwa selama + 40 (empat puluh) tahun, Pihak BN tidak mengajukan keberatan apapun, sehingga harus dianggap secara diam-diam telah melepaskan haknya. Sertifikat atas nama Pihak ED telah lebih dari 5 (lima) tahun sehingga kepemilikan tanah obyek sengketa tersebut tidak diperbolehkan untuk digugat kembali. Kalimat dalam PP No. 24 Tahun 1997 menjelaskan jika pemilik tanah wajib menggunakan tanahnya selaku fisik agar mengetahui batas dan pemeliharaan batas di atas tanahnya, kecuali ada batas alam atau batas mutlak, jadi jelas

sudah ada pengukuran terhadap tanah tersebut. Pengecekan secara fisik juga dapat dilakukan oleh pihak BPN sehingga dapat memastikan dengan jelas kebenaran tanahnya,<sup>38</sup> seperti pihak BN yang tidak menemptati dan mengetahui jelas batas-batas tanahnya otomatis Pihak ED lah yang selama ini menemptati tanah tersebut maka secara jelas yang berhak memiliki tanah tersebut adalah pihak ED. Perlindungan yng dapat diberikan sepenuhnya kepada pihak ED yng secara hukum dan sebagai pemilik sah atastanah tersebut dengan itikad baik, Sesuai degan amar putusan peninjauan kembali bahwa pihak ED berhak atas semua ganti kerugian yng dideritanya daan menjadi satu-satunya pemilik tanah tersebut .

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Proses Jual beli tanah yag dilakukan pihak ED dalam putusan PK 2/PK/pdt/2008 Dapat dikatakan sah dan diakui kebenarannya dalam hukum dikarenakan kebenaran data dan itikad baik pembeli serta adanya latarbelakang mendapatkan tanah yang jelas dibandingkan dengan latarbelakang kepemilikan tanah pihak BN, artinya asas kepemilikan terlebih dahulu tidak berlaku digunakan pada putusan ini dikarenakan adanya pelaksanaan prosedur mendapatkan tanah yang tidak jelas dibelakangnya, sehingga yang patut dibenarkan adalah jual beli yang dilakukan pihak ED yang secara sah diakui oleh hukum. Selaras dengan pertimbangan Hakim putusan PK 2/PK/PDT/2008 Pihak ED berhak mendapatkan sebuah kepastian hukumnya karena dalam kalimat pasal 32 PP 24 Tahun1997 dijelaskan Sertipikat ialah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, selama data tersebut sudah sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yng berkaitan, Maka sudah sangat jelas sertipikat seperti apa yang dikatakan sah otomatis pihak ED mendapatkan kepastian hukum atas tanah tersebut dengan dicabutnya Sertipikat pihak BN.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara kpada pemilik sebenarnya sudah diberikan kepada pihak ED yakni pemilik sah atas tanah tersebut dengan berlandaskan sebuah itikad baik didalamnya, yakni menjadikan satu-satunya Sertipikat yang berdiri diatas tanah tersebut. Dengan berlandaskan bahwa tidak selalu Sertipikat yang lebih dulu diterbitkan lah yang benar, ada alat bukti lain yng dapat dijadikan pertimbangan oleh hakim apabila keduanya sama-sama memiliki Sertipikat yng kuat yakni salah satunya dengan cara mengetahui asal-usul tanah tersebut (latar belakangnya). Hal ini sangat jelas tercantum dalam kalimat Pasal 32 ayat (2) jika Sertipikat telah diterbitkan secara sah dan pemegang Sertipikat

---

<sup>38</sup> Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, Hasil Wawancara, 11 Maret 2020.

mendapatkan tanah tersebut dengan itikad baik serta secara fisik telah menguasainya, maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat menuntut kepemilikan haknya tersebut apabila dalam jangka waktu 5(lima) tahun tidak mengajukan gugatan terhadap penguasaan atau penerbitan Sertipikat tersebut.<sup>39</sup> Dalam konteks ini pihak ED berhasil membuktikan bahwa Sertipikat miliknya lah yang seharusnya diakui oleh hukum karena keberatan yang diajukan pihak BN sudah lewat dari 5(lima) Tahun, maka pihak ED berhak mendapatkan sebuah perlindungan hukum atas tanah miliknya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Adjie , Habib, *Hukum Notaris Indonesia*. Surabaya : Refika Aditama, 2011.

Chomzah , Ali Achmad, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan*

*Permasalahan*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002.

Hadjon , Philipus M., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administration Law)*, Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 2005.

Harahap, Krisna, *Hukum Acara Perdata*, Bandung : Grafiti Budi Utami, 2005.

Harsono , Boedi, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Universitas Trisakti, 2002.

Ismaya , Samun, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2011.

Isykandar Syah , Mudakir, *Panduan Mengurus Sertipikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta : Bhuana Ilmu Populer, 2019.

Marzuki , Peter M, *Penelitian hukum*, Jakarta : kencana pranda media Group, 2014.

Nurlinda , Ida, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers, 2009.

Perangin , Effendi, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada,1996.

Sutedi , Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, 2013.

Tehupeiory , Aartje, *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*, Jakarta : Penebar Swadaya Grup, 2012.

---

<sup>39</sup> Putu Ade Harriestha Martana , *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997*, Tesis, Universitas Udayana, Tanpa Tahun Terbit, Tanpa Kota Terbit

## **B. Artikel Jurnal**

Christin Sasauw , Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris , *Lex Privatum*, Vol.Iii , No. 1 , Jan-Mar , 2015.

Tata Wijayanta , Asas Kepastian Hukum , Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan

Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga, *Jurnal Dinamika Hukum* , Vol.14,No.2, Mei, 2014.

## **C. Hasil Penelitian/Tugas Akhir**

Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya tulis pendaftaran tanah*, Kumpulan Penelitian, Tanpa Penerbit, Tanpa Tahun.

Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, Hasil Wawancara , 11 Maret 2020

Nur Qomsah Kantor Notaris & PPAT, Hasil Wawancara, 06 Maret 2020

Putu Ade Harriestha Martana , *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas*

*Tanah Dalam Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997*, Tesis, Universitas Udayana, Tanpa Kota Terbit, Tanpa Tahun Terbit.

## **D. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disahkan pada tanggal 2 januari 1974

Undang-Undang Pokok Agraria Lembaran-Negara No. 104 tahun 1960 disahkan pada tanggal 24

September 1960

Undang-Undang Jabatan Notaris No.2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-undang No.30 tahun

2004 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia

Nomor 3696

## **E. Putusan Pengadilan**

Peninjauan Kembali No.2/PK/Pdt/2008, Tumpang Tindih Sertipikat, tanggal 23 Mei 2008