

## **PENYELESAIAN SENGKETA SECARA NON LITIGASI DALAM PROSES SERTIFIKASI TANAH AKIBAT DARI SERTIFIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BULELENG**

Putu Cyntia Alika Paramitha<sup>1</sup>, Komang Febrinayanti Dantes<sup>2</sup>, Muhamad Jodi Setianto<sup>3</sup>

Program Studi Ilmu Hukum  
Universitas Pendidikan Ganesha  
Singaraja, Indonesia

E-mail : {[cyntia@undiksha.ac.id](mailto:cyntia@undiksha.ac.id), [febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id](mailto:febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id),  
[Jodi.setianto@undiksha.ac.id](mailto:Jodi.setianto@undiksha.ac.id)}

### **Abstrak**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk (1) Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum kepemilikan yang sah terhadap sertifikat ganda dan (2) Untuk mengetahui jalan penyelesaian sengketa sertifikat ganda secara *non litigasi* di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan sifat penelitian deskriptif. Lokasi penelitian ini dilakukan di Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan cara studi dokumen, observasi dan wawancara. Teknik penentuan subyek yang digunakan adalah teknik purposive sampling. Teknik pengolahan dan analisis data dilakukan secara kualitatif. Adapun hasil penelitian ini adalah Sertifikat ganda merupakan fenomena dimana terjadinya penerbitan lebih dari satu sertifikat pada obyek tanah yang sama, sertipikat sebagai alat bukti yang kuat bukan alat bukti yang mutlak ini dalam pembuktian atas hak kepemilikan tanah mengakibatkan adanya kemungkinan gugatan dari pihak lain. Dalam menyelesaikan kasus sertifikat ganda Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Buleleng dapat berperan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Yang mana penyelesaian sengketa melalui mediator ini menghasilkan kesepakatan kesepakatan yang bersifat *win-win solution* yang terhindar dari kelambatan proses penyelesaian yang diakibatkan karena hal prosedural dan administrative.

**Kata Kunci** : Mediasi, Sertifikat, Hak Milik

### **Abstract**

The purpose of this study is to (1) To find out how the legal protection of legal ownership of double certificates and (2) To find out the way to resolve double certificate disputes in a non-litigation manner at the office of the National Land Agency (BPN). This type of research is empirical legal research with the nature of descriptive research. The location of this study was conducted at the Buleleng Regency Land Office Office. The data collection techniques used are by means of document studies, observations and interviews. The subject determination technique used is the purposive sampling technique. Data processing and analysis techniques are carried out qualitatively. The result of this study is that a double certificate is a phenomenon where the issuance of more than one certificate on the same land object, certificate as a strong evidence is not an absolute evidence in proving land ownership rights resulting in a possible lawsuit from another party. In resolving double certificate cases, the Buleleng Regency Office of the National Land Agency (BPN) can act as a mediator in resolving land disputes. Where dispute resolution through this mediator results in a win-win agreement that avoids the slowness of the settlement process caused by procedural and administrative matters.

**Keywords** : Certificates, Mediation, Property Rights

## PENDAHULUAN

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, tanah memiliki nilai yang sangat tinggi baik secara ekonomi, sosiologi, maupun secara derajat seseorang ditengah masyarakat. Tanah adalah bagian terluar bumi yang memiliki satuan terbatas panjang dan lebar, yang dikuasai oleh negara baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Tanah sebagai salah satu sumber daya alam merupakan kekayaan dan modal dasar dalam berkehidupan baik secara individu, kelompok, maupun bernegara. Tanah merupakan elemen kebutuhan hidup manusia yang yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencarian. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas diatas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah.

Setiap masyarakat wajib untuk mendaftarkan kepemilikan haknya untuk tercapainya kepastian pendaftaran tanah tersebut sesuai dengan yang diwajibkan oleh undang-undang. Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikann kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki, kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh hanya jika pemegang hak atas tanah melakukan pendaftaran tanah. Selain itu didaftarkan hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yaitu siapa pemilik tanah tersebut dan kepastian mengenai objeknya yaitu letaknya, batas tanahnya, luasnya serta ada atau tidaknya bangunan diatas tanah tersebut.

Setelah dilakukannya pendaftaran tanah akan muncul produk hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah oleh pemerintah atau yang sering disebut dengan sertifikat. Sertifikat ini merupakan alat bukti yang kuat yang berisikan tentang data fisik dan data yuridis atas tanah. Data fisik dan data yuridis tersebut harus sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah hak yang didaftarkan. Fungsi utama dari sertifikst adalah sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang Pokok Agraria. Oleh karena itu siapa saja dapat

dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila namanya tercantum dalam sertifikat tersebut (Rizki, 2020:32). Kepemilikan hak atas tanah harus dapat membuktikan keadaan-keadaan dari tanahnya tersebut misalnya luasnya, batas-batasnya ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud. Apabila dikemudian hari nanti terjadi tuntutan hukum di pengadilan mengenai hak kepemilikan atau penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertifikat atas tanah itu memiliki kekuatan pembuktiana yang kuat dan oleh karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Bentuk perlindungan Hukum terkait tentang hak atas tanah adalah sertifikat atau hak milik atas tanah, namun fenomena yang kerap kali terjadi di masyarakat terdapat sejumlah kasus sertifikat ganda, yaitu dimana sebidang tanah terdaftar dalam dua buah sertifikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Akibat dari terbitnya sertifikat ganda tersebut menimbulkan konflik atau sengketa perdata antar para pihak, yang mana akan ada salah satu pihak yang dirugikan dalam kasus sertifikat ganda ini. Sertifikat ganda adalah terjadinya penerbitan lebih dari satu sertifikat pada obyek tanah yang sama (Mulyadi, 2019:88). Hal ini seharusnya tidak terjadi karena penerbitan sebuah sertifikat hanya dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut sebagai BPN) sehingga sebelum dilakukan penerbitan sertifikat tanah dilakukan pengecekan ulang terhadap buku induk tanah (Sutedi, 2012:74).

Salah satu contoh kasus mengenai sertifikat ganda yang terjadi adalah di Kabupaten Buleleng, sertifikat dengan nomor surat hak milik (selanjutnya disingkat dengan SHM) 00656, Kelurahan Kampung Kajanan, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, tanggal 18 Oktober 1996, Surat Ukur Sementara Tanggal 12-9-1996, Nomor 5724/1996, luas 10m2 atas nama pemegang hak : I Gusti Bagus Made M (disamarkan) yang

diperoleh berdasarkan atas warisan dari sang Nenek yang bernama Alm Gusti Ayu T (disamarkan). Namun Pada Tanggal 2 September 2019 BPN menerbitkan sertifikat hak milik Nomor 00622 Kelurahan Kampung Kajanan, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Tanggal 26-8-2019, Nomor 00180/2019, luas 18m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak :l Ketut Dharma P (disamarkan). Sertifikat dengan SHM 00656 dengan sertifikat nomer SHM 00622 memiliki lokasi yang sama persis titik dengan bidang tanah yang sama persis, yang artinya sertifikat SHM 00656 tumpang tindih dengan sertifikat SHM 00622 atau sertifikat ganda. Berdasarkan uraian fenomena dalam kasus diatas adalah sertifikat ganda, yaitu sebidang tanah terdaftardalam 2 (dua) buah sertifikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Akibat dari terbitnya sertifikat ganda tersebut menimbulkan Konflik perdata antar para pihak. kemudian untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat dan perlindungan hukum terhadap penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Penyelesaian sengketa sertifikat ganda dapat diselesaikan melalui proses *litigasi* maupun proses *non-litigasi*. Penyelesaian sengketa melalui proses *litigasi* merupakan proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Sedangkan penyelesaian melalui *non-litigasi* merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar persidangan atau sering disebut dengan alternatif penyelesaian sengketa. Proses pengadilan (*litigasi*) menghasilkan kesepakatan yang bersifat adversial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya. Sebaliknya, melalui proses di luar pengadilan (*non-litigasi*) menghasilkan kesepakatan kesepakatan yang bersifat *win-win solution* yang terhindar dari kelambatan proses penyelesaian yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif. Mediasi merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa diluar lembaga peradilan (*non litigasi*) dengan

bantuan orang lain atau pihak ketiga yang netral dan tidak memihak serta tidak sebagai pengambil keputusan yang disebut mediator.

Penelitian ini mengkaji suatu norma yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dengan pendekatan terhadap realita yang ada di lapangan yaitu Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi Dalam Proses Sertifikasi Tanah Akibat Dari Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng. Terdapat kesenjangan *das sollen* dan *das sein* antara Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dengan realita keadaan di lapangan terkait pendaftaran tanah di dalam Peraturan tersebut sudah dijelaskan bagaimana prosedur-prosedur terkait pendaftaran tanah khususnya Pada Pasal 11 dan Pasal 12 yang menjelaskan mengenai pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk mendapatkan sertifikat sebagai kepemilikan hak dan sebagai kepastian hukum, Dimana dalam proses penerbitan sertifikat terdapat proses yang kompleks salah satunya pembuktian hak milik, namun realita yang ada di lapangan bertentangan dengan apa yang sudah dijelaskan di dalam peraturan yang sudah di atur sehingga terjadi penerbitan sertifikat ganda dengan satu objek tanah yang sama. Dengan adanya dua sertifikat dalam satu bidang tanah yang sama ini mengakibatkan adanya salah satu pihak yang dirugikan dalam kasus ini. Maka peneliti tertarik ingin mengkaji penelitian tentang Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi Dalam Proses Sertifikasi Tanah Akibat Dari Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng.

Berdasarkan uraian latar belakang, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah yang sah terhadap munculnya sertifikat ganda?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa sertifikat ganda secara *non litigasi* di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kabupaten Buleleng?

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitiannya ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian terhadap efektifitas hukum, yang membahas mengenai bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat (Zainudin, 2011:31). Penelitian hukum empiris sebagai penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis terkait ketentuan hukum yang berlaku di dalam masyarakat (Suharsini, 2012:126). Adapun tata cara yang peneliti gunakan untuk mendapatkan data primer yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dilakukan dengan wawancara, pengamatan (observasi) secara langsung (Ibrahim, 2018:151).

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum empiris ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif dapat digunakan pada penelitian secara umum, termasuk pula dapat digunakan dalam penelitian ilmu hukum. Penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan secara nyata, sistematis, dan akurat mengenai keadaan hukum pada suatu tempat penelitian atau menggambarkan suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat (Muhamin, 2020:124). Penelitian deskriptif dapat membentuk teori-teori baru atau dapat memperkuat teori yang sudah ada (Rahayu, 2019:70). Adapun sikap penelitian deskriptif yang digunakan dalam penelitian hukum empiris ini berusaha memberikan gambaran secara nyata tentang konflik yang sering terjadi di masyarakat mengenai sertifikat ganda.

Teknik pengumpulan data merupakan suatu cara atau metode khusus yang digunakan sebagai sarana untuk mencari dan mengumpulkan data dalam suatu penelitian (Kadarudin, 2021:251).

Teknik penentuan sample penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum empiris ini adalah Teknik *Purposive Sampling* dimana penarikan subyek dilakukan berdasarkan tujuan tertentu, yang mana penunjukan dan pemilihan subyek didasarkan pertimbangan bahwa subyek telah memenuhi kriteria dan sifat-

sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri utama dari populasinya (Lachlan, 2012 : 78).

Data atau bahan hukum yang diperoleh dapat dianalisis menggunakan analisis secara kualitatif dan kuantitatif. Pada penelitian ini data yang diperoleh dianalisis menggunakan analisis kualitatif, yaitu menguraikan data secara deskriptif dan komprehensif dalam bentuk kalimat yang teratur, logis tidak tumpang tindih, dan efektif untuk memudahkan pemahaman dan interpretasi data (Ishaq, 2017: 73).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Yang Sah Terhadap Munculnya Sertifikat Ganda

Proses pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah yang memuat data yuridis, kemudian dilampiri Surat Ukur yang memuat data fisik lalu dijilid menjadi satu dan diberi sampul bergambar burung garuda. Dalam hal peralihan hak milik atas tanah sering timbul permasalahan dimana salah satunya adalah sertifikat ganda. Sertifikat ganda adalah sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Menurut PP No. 24 Tahun 1997 sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Jika dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah tidak lain adalah sebagai sarana penting mewujudkan kepastian hukum. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern adalah tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sertifikat

tanah belum menjamin sepenuhnya tentang kepastian hukum pemilikannya karena dalam peraturannya itu sendiri masih memberikan kesempatan kepada pihak lain yang juga merasa memiliki tanah tersebut untuk menggugat balik kepada pihak yang berwenang seperti Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dalam pendaftaran tanah juga dikenal dengan sistem publikasi yang digunakan untuk menguji kekuatan pembutian sertipikat yaitu kuat atau tidak kuat dan mutlak atau tidak mutlak. Sistem publikasi dibagi menjadi sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif menggunakan sistem pendaftaran hak, maka harus ada Register atau Buku Tanah untuk penyimpanan dan penyajian data yuridis, sedangkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak. Pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang hak membuat seseorang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.

Sedangkan pada sistem publikasi negatif, sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahkannya hak kepada pembeli, bukan pendaftarannya. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang haknya yang baru. Dalam sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus iuris*, yaitu orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punya, oleh karena itu negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan (Rahmi, 2011: 78). Meskipun pendaftaran telah dilakukan,

Dari kedua jenis sistem publikasi tersebut, Indonesia tidak menggunakan sistem publikasi positif murni, namun tidak juga menggunakan sistem publikasi negatif murni. Pasal 19 UUPA secara tersirat menyatakan bahwa Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif, namun dengan unsur-unsur positif yang mengikuti, sehingga daya pembuktian sertipikat di Indonesia bukan mutlak atau tidak mutlak, melainkan kuat. Jadi, sertipikat hak atas tanah merupakan alat

pemuktian yang kuat atas kepemilikan suatu tanah. Maksud dari sertipikat merupakan alat bukti yang kuat yaitu seperti yang dinyatakan dalam penjelasan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut".

Penerapan sistem publikasi negatif berunsur positif yang mengakibatkan kurangnya jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Seseorang yang berkepentingan dapat dengan mudah mengajukan blokir terhadap kepemilikan tanah, namun demikian dengan sistem publikasi negatif berunsur positif ini masyarakat ini mempunyai kesempatan yang sama untuk membuktikan sebaliknya terhadap kepemilikan suatu tanah. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, tersebut membuat seseorang dapat dengan mudah mengajukan gugatan atau keberatan atas kepemilikan suatu tanah, namun demikian kemudahan tersebut membuktikan bahwa kepastian bagi pemilik tanah yang tercantum di sertipikat masih sangat kurang, meskipun dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertipikat yang diterbitkan merupakan alat bukti paling kuat.

Permasalahan sertifikat ganda umumnya disebabkan oleh beberapa faktor yang salah satunya yaitu dari pihak yang menerbitkan sertipikat tanah yang salah dalam melakukan tata cara pendaftaran tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan yang telah dijelaskan dalam PP No. 24 tahun 1997 dan kecerobohan petugas pendaftaran tanah (Sutedi, 2014: 30). Faktor lainnya juga dapat disebabkan oleh masyarakat itu sendiri yang kurang memahami pentingnya sertipikat tanah untuk bukti kepemilikan yang sah dan wilayah tersebut belum ada peta pendaftaran tanah yang tersedia. Dengan adanya permasalahan sertipikat

ganda yang terjadi maka diperlukan prinsip kepastian hukum di bidang pertanahan dan perlindungan hukum bagi pemilikan tanah. Untuk mendapatkannya masyarakat perlu mendaftarkan tanahnya guna mendapatkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti yang sah atas kepemilikan tanah tersebut (Tehupeiory, 2012: 97).

Terjadinya sertipikat ganda selain akibat faktor-faktor tersebut diatas, timbulnya sertipikat ganda sebagai akibat adanya kelemahan sistem publikasi yang digunakan di Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif seperti yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan digunakannya kata-kata "kuat", maka dapat dilihat bahwa sistem publikasi yang digunakan negatif, sebab jika yang digunakan sistem publikasi positif, maka kata yang tepat adalah mutlak, sehingga sertipikat hanya merupakan bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak.

Sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Apabila terjadi sertipikat ganda atau tumpang tindih atas satu bidang tanah, maka salah satunya harus dibatalkan. Dalam kasus sertifikat ganda yang terjadi di Kota Singaraja antara Nomor SHM 00656 dengan SHM 00622 Kepala Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa BPN menjelaskan bahwa terjadinya sertipikat ganda di Kota Singaraja ini kemungkinan besarnya terjadi akibat dari Kantor Pertanahan Buleleng yang pernah terbakar pada tahun 1999 sehingga hal ini menyebabkan data yang ada hingga tahun tersebut musnah, sehingga hal ini menyebabkan banyak data di Badan Pertanahan Nasional (BPN) saat itu tidak beraturan sehingga muncul adanya sertipikat ganda atau ada juga kemungkinan sertifikat tersebut merupakan sertifikat lama yang belum pernah dialihkan sehingga tidak tercatat pada data Badan Pertanahan Nasional (BPN) saat pemindahan data perekaman sertipikat di Kabupaten Buleleng.

Munculnya sertipikat ganda membawa akibat ketidak pastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam rangka mencegah terjadinya sertipikat ganda tidak ada jalan lain untuk mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran tanah. Sertipikat hak atas tanah merupakan benang merah yang menghubungkan antara kepastian hukum, bidang tanah dan pemegang hak. Walaupun dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c PP No. 24 Tahun 1997 belum menjamin sepenuhnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi hak atas tanah. Jaminan perlindungan terhadap hak milik atas sertipikat tanah harusnya dilindungi dengan sebuah aturan.

Kegunaan sertipikat hak milik itu sendiri bagi pemegang hak milik adalah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang diakui secara hukum, yang telah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yaitu sertipikat sebagai bukti hak atas tanah yang berkekuatan hukum tetap yang memuat data fisik dan data yuridis. Kegunaan yang lain dari sertipikat hak milik adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik. Kepastian hukum ini berhubungan dengan beberapa makna bahwa hukum itu positif, berdasarkan atas fakta dan fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas dan hukum positif itu tidak dapat dirubah-ubah (Entiman, 2013: 54).

Dalam pelaksanaannya memang tidak dapat dipisahkan dengan tindakan manusia lainnya. Selain kepastian hukum, perlindungan hukum juga di butuhkan oleh pemilik tanah yang berarti negara memberikan jaminan kepada setiap warga yang melakukan perbuatan hukum atas dasar hak milik. Perlindungan hukum pertanahan nasional terhadap hak perorangan atas tanah yang dimaksudkan adalah perlindungan hukum melalui peraturan perundangundangan terhadap hubungan hukum antara perorangan dengan tanah yang menghasilkan hak-hak perorangan atas tanah (Ginting, 2010: 19).

Pengertian asas kepastian hukum yaitu asas dalam negara hukum yang meletakkan hukum dan ketentuan

peraturan perundang-undangan sebagai dasar setiap kebijakan dan tindakan dalam setiap bidang (Wijayanti, 2014: 216). Lebih sederhana nya asas kepastian hukum ini adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat. Dalam asas kepastian hukum ini tidak diperbolehkan adanya aturan hukum yang saling bertentangan sehingga asas kepastian hukum ini dengan mudah dapat dimengerti oleh masyarakat. Asas kepastian hukum merupakan suatu jaminan dimana suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan tepat (Tata, 2014: 112). Tujuan utama dari hukum ialah kepastian. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati dirinya serta maknanya, dan jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman berlaku setiap orang.

Perlindungan hukum yang dapat diberikan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memberikan perlindungan, dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah 5 tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan (Sutedi, 2010: 198). Sesuai Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 bahwa jika Sertipikat dimiliki dalam jangka waktu belum lima tahun maka sertipikat tersebut merupakan alat bukti yang tidak kuat sesuai dengan Pasal 19 UUPA (pendaftaran tanah dengan sistem negatif) tetapi jika sertipikat tanah telah dimiliki dalam jangka waktu selama lebih dari lima tahun, diperoleh dengan itikad baik, tanah dikuasai secara nyata dan tidak ada yang mengajukan keberatan serta gugatan maka sertipikat dapat menjadi alat bukti yang sempurna (pendaftaran tanah dengan sistem positif).

Selain itu, dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa, "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai

alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan." Hal ini berarti bahwa data fisik, yang meliputi keterangan mengenai letak, batas dan luas tanah serta data yuridis yang meliputi keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani tanag tersebut, yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya. (Santoso, 2017: 318).

Dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa dalam pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif, namun juga mengandung unsur sistem positif. Stelsel positif dituangkan dalam hal adanya campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kantor Pertanahan terhadap peralihan-peralihan hak atas tanah yang memberikan jaminan bahwa nama orang yang terdaftar benar-benar yang berhak tanpa menutup kesempatan kepada yang berhak sebenarnya untuk masih dapat membelanya (Murad, 2013: 53). Jadi, walaupun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, namun keabsahannya tetap dapat digugat oleh pihak lain dengan didukung oleh bukti-bukti yang kuat yang dapat membuktikan sebaliknya.

Dalam hal adanya dua sertifikat atas sebidang tanah atau sertifikat ganda, maka ada kemungkinan bahwa kedua sertifikat tersebut sama-sama memiliki kekuatan yang sah menurut undang-undang. Sebagai alat pembuktian yang kuat, maka sertifikat harus menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya.

### **Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Secara Non Litigasi Di Kantor Badan**

### **Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Buleleng**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) selain diberikan tugas dan tanggung jawab untuk melakukan kegiatan administratif pertanahan mulai dari pendataan tanah sampai penerbitan sertipikat, kepadanya juga diberikan kewajiban untuk melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan Badan atau Lembaga satu-satunya yang harus bertanggung jawab dalam hal terjadi sengketa. Tugas tersebut harus dijalankan mengingat bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah badan yang berwenang menerbitkan sertipikat untuk itu pencabutan atau pembatalannya pun harus oleh Badan Pertanahan Nasional

Dasar pembentukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Sebagai panduan operasional Badan Pertanahan Nasional (BPN), pimpinan lembaga ini kemudian mengeluarkan SK No. 11/KBPN/1988 juncto Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 1 Tahun 1989 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Provinsi Dan Kabupaten. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelola bidang pertanahan. Penyelesaian sengketa pertanahan merupakan salah satu bidang tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Objek sengketa yang menjadi kewenangan BPN disebutkan dalam Pasal 11 ayat (3) Perkab No.11 Tahun 2016 antara lain mengenai tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 dalam Pasal 11 Ayat (3) menjelaskan bahwa sengketa atau Konflik yang menjadi kewenangan kementerian yang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) termasuk pada tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah yang salah satu alas hanya terdapat kesalahan atau

dapat dikatakan sebagai sertipikat ganda. Kemudian Pasal 24 ayat (7) peraturan ini juga menjelaskan upaya penyelesaian apabila dalam satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertipikat hak atas tanah maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai kewenangannya dapat menerbitkan pembatalan sertipikat yang terbit ganda sehingga dalam sebuah bidang tanah hanya terdapat satu sertipikat yang sah. Dalam hal ini menurut penulis kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) hanya menunggu sampai salah satu sertipikat yang terbit ganda dinyatakan sah, baru Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat membatalkan salah satu sertipikat yang tidak sah. Kemudian pada Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011, menyatakan bahwa penyelesaian sengketa yang bukan merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) diselesaikan dengan cara mediasi yaitu apabila kedua belah pihak menolak untuk dilakukan mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam penyelesaian sengketa melalui jalur *litigasi* (proses pengadilan) Badan Pertanahan Nasional baru bisa memproses setelah adanya putusan pengadilan yang inkrah atau berkekuatan hukum tetap maka sudah pasti dalam putusan tersebut akan dibatalkan salah satu sertipikat dari kedua belah pihak. Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan mengeluarkan putusan untuk membatalkan sertipikat yang telah dinyatakan tidak sah oleh pengadilan. Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan memberikan pengertian pembatalan hak atas tanah sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah inkrah. Selain karena alasan administratif, pembatalan sertipikat hak



atas tanah juga dapat terjadi dalam hal ada pihak lain yang dapat membuktikan bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat itu adalah secara sah dan nyata miliknya dan hal tersebut didukung dengan adanya putusan pengadilan yang telah inkrah. Pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (panget, 2013: 167).

Upaya hukum di dalam sengketa tanah dapat dilakukan di beberapa pengadilan yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Umum Perdata, dan Pengadilan Umum Pidana sehingga menimbulkan beberapa putusan yang saling bertentangan. Hasilnya adalah beberapa keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap namun isinya saling bertentangan, sehingga mengakibatkan putusan tersebut tidak dapat dieksekusi (*non eksekutabel*) (Angga, 2013: 154). Penyelesaian sengketa pertanahan dapat diselesaikan dengan cara musyawarah oleh para pihak, melalui peradilan umum dan melalui arbitrase dan alternatif. Penyelesaian sengketa tanah dalam kasus ini ditempuh melalui *non litigasi* (diluar peradilan).

Terjadinya sengketa tanah antara dua pihak, apabila diselesaikan secara kekeluargaan dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai mediator, maka penyelesaian seperti ini dapat dipastikan dapat memuaskan kedua belah pihak. Apabila penyelesaian harus melalui jalur hukum sesuai dengan ketentuann yang berlaku, maka dapat dipastikan bahwa para pihak memerlukan biaya tambahan, apalagi menggunakan jasa Penasehat hukum, biaya yang diperlukan terkadang diluar kemampuan pengguna jasa, sedangkan hasil yang diharapkan tidak selalu berpihak kepadanya. Putusan Majelis Hakim, baik Majelis Hakim Pengadilan Negeri, maupun Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang membatalkan putusan pejabat negara dalam hal ini membatalkan salah satu sertipikat hak milik, tidak mungkin memenangkan kedua belah pihak, salah satu diataranya pasti kalah dan pihak yang kalah merasa sudah dirugikan, walaupun masih ada upaya hukum yang dapat

ditempuh, yang kalah tersebut tetap saja merasa dirugikan. Apabila kerugian pihak yang kalah disebabkan oleh kelalaian, ketidaktelitian dan atau kesengajaan dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka yang bertanggung jawab secara moril dan materil adalah pihak Badan pertanahan Nasional (BPN) sendiri. Pengajuan permohonan ganti rugi dapat diajukan dengan cara menggugat melalui Pengadilan Negeri setempat.

Dengan diterbitkannya Perkanan No. 11 Tahun 2016, Mediasi digunakan sebagai mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan di BPN secara *non litigasi*. Di dalam Pasal 4 Perkanan No. 11 Tahun 2016 dasar penyelesaian dibedakan berdasarkan datangnya laporan. Dalam hal ini, laporan dapat berasal dari "Inisiatif Kementerian" atau "Pengaduan Masyarakat".

Dalam hal Sengketa dan Konflik merupakan kewenangan Kementerian atau BPN, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melaporkan hasil pengumpulan data dan hasil analisis sebagaimana kepada Kepala Kantor Pertanahan. Sedangkan apabila Sengketa dan Konflik bukan merupakan kewenangan BPN dan menjadi kewenangan instansi lain, maka pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara menyampaikan penjelasan secara tertulis kepada pihak pengadu. Penyelesaian Sengketa dan Konflik diserahkan kepada pihak pengadu, namun BPN dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) tempuh adalah musyawarah. Begitu juga dalam sengketa sertipikat ganda, Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang

bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak.

Dalam pandangan penulis, Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berdasarkan peraturan perundang-undangan memiliki kewenangan untuk melakukan pendaftaran tanah yang menghasilkan sebuah sertifikat berdasarkan Peraturan menteri Nomor. 11 Tahun 2016, harusnya juga mampu memper tanggung jawabkan dasar pengeluaran keputusan yang mereka keluarkan dalam hal ini adalah sertifikat tanah karena seperti yang ketahui bahwa keluarnya sebuah keputusan yang berupa sertifikat haruslah memiliki data yuridis dan data fisik sehingga apabila salah satu tidak terpenuhi maka keputusan tersebut tidak dapat diterbitkan. Setelah keputusan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berupa sertifikat tidak lantas Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi lepas tanggung jawab. Badan Pertanahan Nasional (BPN) harusnya tetap harus menjamin kepastian hukum terhadap keputusan yang dikeluarkannya agar tidak merugikan pihak manapun.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

### **Simpulan**

Fenomena munculnya sertifikat ganda antara Nomor SHM 00656 Dengan SHM 00622 adalah karena data yang tidak beraturan setelah adanya insiden kebakaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Singaraja pada tahun 1999, sehingga hal ini menyebabkan data yang ada hingga tahun tersebut musnah dan menyebabkan banyak data di Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada saat itu tidak beraturan sehingga timbul adanya sertifikat ganda. Sertifikat tanah yang memberikan kepastian pada pemilikinya adalah sertifikat tanah yang diterbitkan dengan memenuhi segala unsur-unsur penerbitan sertifikat baik data fisik maupun data yuridis. Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dapat menjadi dasar perlindungan hukum bagi kepemilikan hak atas tanah.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan sesuai dengan Permen No. 11 Tahun 2016, yaitu melakukan pendaftaran tanah. Selain itu

juga Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan untuk melakukan kegiatan administratif pertanahan mulai dari pendataan tanah sampai penerbitan sertifikat, selain itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga memiliki peran sebagai mediator atau saksi ketika terjadi sengketa sertifikat ganda karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) hanya menerbitkan sertifikat setelah data itu valid. Bentuk penyelesaian sengketa sertifikat ganda dapat dilakukan secara litigasi (melalui pengadilan) ataupun non-litigasi (diluar pengadilan).

### **Saran**

1. Bagi pemerintah
  - a. Pemerintah dalam hal ini khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) lebih cermat, teliti dan hati-hati dalam pendataan mengenai bukti kepemilikan tanah agar tidak terjadi penerbitan sertifikat ganda hak kepemilikan hak atas tanah yang dapat menjadi sengketa sehingga memberikan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah.
  - b. Bahwa dengan dasar pertimbangan bahwa kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat tanah seharusnya bertanggung jawab atas kerugian materil dan imateril yang dialami oleh pihak yang dirugikan.
  - c. Selain itu diharapkan adanya penyempurnaan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan, agar tidak lagi menyebabkan adanya sengketa sertifikat ganda kedepannya.
2. Bagi Notaris PPAT  
Bagi para notaris PPAT diharapkan untuk memeriksa dengan teliti setiap tanah yang akan didaftarkan ke BPN sebelum diproses untuk menjadi sertifikat. Karena Notaris PPAT merupakan pintu gerbang pertama yang harus dilewati dalam pendaftaran tanah ke BPN.
3. Bagi masyarakat :  
Bagi masyarakat diharapkan untuk selalu hati-hati dalam poses sertifikasi tanah dan rutin memeriksa sertifikatnya secara berkala.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Arba, H.M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika Offset.
- Ginting, D. (2010). *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Harun, B. (2013). *Solusi Sengketa Tanah Dan Bangunan*. Yogyakarta: Pustaka Yudistia.
- Handoko. 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta.
- Ibrahim, D.J. (2018). *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Depok: Prenada Media Grup.
- Ishaq. (2017). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.
- Kadarudin. (2021). *Penelitian Di Bidang Ilmu Hukum (Sebuah Pemahaman Awal)*. Semarang: Formaci.
- Murad, R. (2013). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni Pustaka.
- Rahmi, E. (2011). *Hukum Pertanahan Dalam Sistem Hukum Indonesia*. Bandung: Unpad Press.
- Santoso, U. (2017). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Sutedi, A. (2012). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syarief, E. (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kpg.
- Tehupeiory, A. (2012). *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Zainal, A. (2012). *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.

### Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Naskah

Sesuai Lembaran Negara Republik Indonesia, No. 75, 1959)

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (Tambahan Lembar Negara Nomor 104 Tahun 1960)

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21)

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia No. 83 Tahun 2020)

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

### Jurnal

Arisaputra, A., & Bakar, A. (2017). *Administrasi Pertanahan Dalam Penerbitan Sertifikat*. *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 29 Nomor 2 Jun, 188.

Auri. (2014). *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Edisi I, Vol 2, 12.

Bronto, S. (2014). *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasar Kan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 10 Nomor 20 Agustus, 162.

Entiman, F. (2013). *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah*

- Yang Sudah Bersertifikat. *Lex Privatum*, Volume 1 No.5, 54.
- Ganda. *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20 No. 2 Desember, 67.
- Haposan, S. (2016). Penerapan Prinsip Negara Hukum Di Indonesia. *Sosiohumaniora*, Volume 18 No. 2 Juli, 122.
- Indri, H. (2014). Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. Volume 2, Nomor 1, 118.
- Mulyadi, S. (2019). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda, Vol.6 No.1. *Jurnal Yuridis*, 88.
- Nia, K. (2016). Mediasi Arbitrase untuk Penyelesaian Sengketa Tanah. *Sosiohumaniora*, Volume 18 No. 3 Nopember, 197.
- Prasetyo, A. D. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Notarius*, Volume 13 Nomor 1, 93.
- Rizki, K. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum. *Jurnal Aktualita*, 32.
- Safitri, F. A. (2020). Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang. *Jurnal Notarius*, Vol.13 No.2, 73.
- Tata, W. (2014). Asas Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Sertifikat. *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol 14 No 2 Mei, 112.
- Wijayanti, T. (2014). Asas Kepastian Hukum Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Keputusan Kepailitan Pengadilan Niaga. *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol 14 No 2 Mei 2014, Hlm 216. *Jurnal Dinamika Huku*, Vol 14 No 2 , 216.
- Zuman, M., & Adjie, H. (2017). Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Terhadap Terbitnya Sertifikat