

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah anugerah Allah S.W.T. yang diberikan kepada kita semua untuk dikelola, digunakan, dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Kita semua diberi amanah untuk mengelola dan memelihara fungsi serta kegunaan tanah. Sebab kita semua adalah makhluk Allah S.W.T. yang paling sempurna yang memiliki akal dan pikiran. Sehingga Allah S.W.T. menundukan alam semesta ini termasuk tanah dibawah penguasaan dan pengelolaan kita semua. Namun tanah tidak boleh dieksploitasi secara berlebihan sehingga dapat merusaknya.

Berbagai pengalaman telah membuktikan bahwa tanah merupakan kebutuhan yang sangat vital dan sangat erat hubungannya dengan perilaku masyarakat. Kemanapun kita berkeliling di dunia ini akan kita saksikan bagaimana manusia ingin memperoleh sebidang tanah untuk kehidupannya dan setelah diperoleh akan dipertahankan sebagai tempat tinggal atau kebutuhan lainnya. Begitu bernilainya suatu bidang tanah bagi seseorang, sebab di situ ia hidup dan dibesarkan. Dan tanah itu pula yang memberi kehidupan kepadanya. Bahkan tanah juga dapat menimbulkan masalah. Masalah pertanahan merupakan salah satu sektor pembangunan yang memerlukan penanganan yang amat serius dan ekstra hati-hati dari Pemerintah. Diperlukannya ekstra kehati-hatian ini karena permasalahan tanah sejak dahulu hingga sekarang merupakan persoalan hukum yang sangat pelik dan kompleks.

Tingginya masalah pertanahan tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga sangat mempengaruhi kinerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai institusi yang mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan. Tanah-tanah yang sedang dalam sengketa tentu tidak dapat dikelola oleh pemegang sertipikat Hak Milik atas tanah maupun pihak-pihak lainnya. Salah satu sengketa yang kerap kali terjadi adalah masalah kepemilikan sertipikat tanah. berdasar kasus-kasus yang terungkap telah diketemukan sertipikat ganda, ada klaim kepemilikan ganda atas suatu obyek yang sama. Sehingga menimbulkan rasa tidak aman bagi pemegang sertipikat Hak Milik atas Tanah.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut :

- a. Apakah setiap pemegang sertipikat Hak Milik atas tanah dijamin kepastian hukumnya ?
- b. Apa akibat hukum yang ditimbulkan dengan adanya penerbitan sertipikat ganda ?

3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai adalah :

- a. Untuk mengkaji dan menganalisis jaminan kepastian hukum terhadap pemegang sertipikat Hak Milik atas tanah agar dapat mempertahankan hak miliknya dengan adanya penerbitan sertipikat ganda.
- b. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan dengan adanya penerbitan sertipikat ganda.

4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

a. Manfaat Teoritis

Mengharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat membantu para Mahasiswa dalam memahami Hukum Tanah Nasional Kita, khususnya pembahasan mengenai hak-hak atas tanah, pendaftaran tanah, dan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah.

b. Manfaat Praktis

- a. Mengharapkan bahwa hasil penelitian ini memberikan pengetahuan kepada masyarakat tentang perlindungan hukum beserta akibat hukumnya atas sengketa tanah dengan adanya penerbitan sertipikat ganda.

- b. Mengharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat memberikan jalan keluar atau solusi yang akurat bagi pengambil kebijakan atau pihak yang berwenang terhadap permasalahan yang diteliti.

5. Metode Pengumpulan dan Analisa Data

Dalam penelitian ini begitu isu hukum ditetapkan, peneliti melakukan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi. Bahan hukum yang diperoleh baik dari studi kepustakaan akan dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu metode analisa bahan hukum yang mengelompokkan dan menyeleksi bahan hukum yang diperoleh menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan.

6. Landasan Teori

6.1. Kerangka Teoritis

Teori-teori yang digunakan untuk melakukan penjelasan-penjelasan ilmiah diantaranya adalah :

1. Teori Kewenangan

Kewenangan dapat diartikan sebagai kedaulatan. Menurut teori kedaulatan negara, kekuasaan tertinggi terletak pada negara. Pemerintah adalah pelaksana tunggal kekuasaan negara. Pengaturan kewenangan pemerintahan di bidang pertanahan diatur dalam UUD Tahun 1945 dan UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945

dijelaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut J. M. Otto yang dikutip Tatiek Sri Djatmiati mengemukakan kepastian hukum terdiri dari beberapa unsur yakni :

- a. Adanya aturan yang konsisten dan dapat diterapkan yang ditetapkan negara;
- b. Aparat pemerintah menetapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut;
- c. Rakyat pada dasarnya tunduk pada hukum;
- d. Hakim yang bebas dan tidak memihak secara konsisten menerapkan hukum tersebut;
- e. Putusan hakim dilaksanakan secara nyata.

3. Teori Keadilan

Satjipto Raharjo mengidentifikasi 8 (delapan) definisi keadilan yaitu :

- a. Memberikan kepada setiap orang yang seharusnya diterima;
- b. Memberikan kepada setiap orang yang menurut aturan hukum menjadi haknya;
- c. Kebajikan untuk memberikan hasil yang telah menjadi bagiannya;
- d. Memberikan sesuatu yang dapat memuaskan kebutuhan orang;
- e. Persamaan pribadi;

- f. Pemberian kemerdekaan kepada individual untuk mengejar kemakmurannya;
- g. Pemberian peluang kepada setiap orang mencari kebenaran;
- h. Memberikan sesuatu secara layak.

6.2. Kerangka Konseptual

Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA menjelaskan :

- (1) Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang – undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Hak-hak atas tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 4 di atas ditentukan dalam pasal 16 ayat 1, yang bunyinya sebagai berikut :

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :
 - a. Hak Milik,
 - b. Hak Guna Usaha,

- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam pasal 53 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h ialah hak gadai, hak usaha-bagi-hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.
- (2) Ketentuan dalam Pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini.

BAB II

PEMBAHASAN

1. Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah

Kepastian hukum memiliki arti perangkat hukum suatu Negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap Warga Negara, sehingga kepastian hukum itu merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua.

Kepastian hukum yaitu asas dalam “Negara hukum” yang meletakkan hukum dan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sebagai dasar dalam setiap kebijakan dan tindakan dalam bidang hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo¹ kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa,

¹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002, h. 160

sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Pada pembahasan di atas telah dikemukakan mengenai pemahaman kepastian hukum. Untuk mengukur dan menguji adanya kepastian hukum maka perlu kiranya melihat beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Di dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan pula bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menegaskan 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 hak yang bersangkutan.

Sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah harus mengandung dua aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat yaitu :

a. bukti surat yang didalamnya terdapat 4 hal pokok yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah yaitu :

1. status dan dasar hukum. Hal ini untuk mengetahui dan memastikan dengan dasar apa tanah diperoleh.
2. Identitas pemegang hak atau yang dikenal dengan kepastian subyek. Hal ini untuk memastikan siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah orang tersebut benar-benar berwenang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut.
3. Letak dan luas obyek tanah atau kepastian obyek. Hal ini diwujudkan dalam bentuk surat ukur atau gambar situasi guna memastikan dimana batas-batas atau letak tanah tersebut.
4. Prosedur penerbitan sertipikat. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 31, yang mengemukakan bahwa :
 - Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
 - Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau

catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis, penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

- Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- Mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun kepemilikan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
- Mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun kepemilikan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh Menteri.

b. Bukti fisik yang berfungsi sebagai kepastian bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadi dua penguasaan hak yang berbeda. Hal ini lebih diperkuat dengan dikeluarkannya

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan pasal 32 ayat (2), yaitu :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan ikhtikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Realitanya, sertipikat tanah masih dapat dipertanyakan keefektifitasnya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Apakah sertipikat benar-benar melindungi hak (subjek) atau tanahnya (objek) atau hanya bukti fisik sertipikatnya saja. Kasus tanah di Kelurahan Cipinang dan di Kelurahan Muara Ciujung Timur yang menjadi pembahasan penelitian ini adalah contoh nyata. Warga Cipinang yang menurut hukum harus dilindungi sebagai pembeli yang berikhtikad baik, ternyata tidak mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum. Demikian juga dengan Madrasah Diniyah Nurul Uqba sebagai pemegang sertipikat tanah wakaf yang sah belum mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum dengan baik, terbukti terlihat dengan jelas adanya keberpihakan pihak instansi BPN dalam hal ini BPN Jaktim

maupun BPN Lebak terhadap golongan yang berkuasa dalam hal ini Polri dan Pemerintah Kabupaten Lebak.

2. Akibat Hukum Penerbitan Sertipikat Ganda

Lebih dulu akan diterangkan tentang pengertian perbuatan hukum menurut para pakar, sebagai berikut :

Menurut Setiawan,² perbuatan hukum diartikan perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

R. Soeroso,³ memberikan argumentasi pengertian perbuatan hukum yaitu setiap perbuatan subjek hukum (perorangan atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum.

Sedangkan Suryodiningrat⁴ menegaskan bahwa perkataan perbuatan hukum apabila ditafsirkan secara luas, dapat menimbulkan akibat hukum tanpa dimaksudkan (misal : perbuatan yang menimbulkan kerugian sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum).

Dengan demikian terhadap pengertian perbuatan hukum menurut para pakar tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum (perorangan atau badan hukum) terhadap objek hukum yang oleh hukum dianggap menimbulkan akibat hukum.

²Setiawan, *Pokok – pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 1987, h.49

³Yunaril Ali, *Dasar – dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h.8

⁴Suryodiningrat, *Asas – asas Hukum Perikatan*, Bandung, 1985, h.72 - 74

Pembahasan lebih lanjut tentang sertipikat ganda atau sertipikat dobel. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan,⁵ yang dimaksud dengan Sertipikat Ganda atau Sertipikat Dobel yaitu perbedaan persepsi, nilai, atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari satu.

Sebagaimana yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya mengenai beberapa contoh kasus sengketa pertanahan soal sertipikat ganda atau sertipikat dobel di Kelurahan Cipinang dan Kelurahan Muara Ciujung Timur. Maka berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara selambat-lambatnya dalam waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak ia mengetahui bahwa di atas tanahnya diterbitkan sertipikat hak atas tanah atas nama orang lain.

Di dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dinyatakan pula bahwa seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.

⁵Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1337 BW juga terdapat suatu penegasan bahwa persetujuan mengakibatkan batal apabila mengandung paksaan, penipuan, kekhilafan, ketidakcakapan si pembuat, dan tanpa sebab (causa tidak halal). Dengan demikian apabila di dalam proses peralihan atau perolehan sertipikat terhadap unsur sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal tersebut diatas, maka sertipikat dapat dibatalkan.

Hal senada juga terdapat dalam Pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 bahwa keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya dapat dimohonkan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Jadi siapa saja yang merasa dirugikan dengan adanya penerbitan hak atas tanah dan menganggap penerbitan tersebut cacat hukum administrasi serta dapat membuktikan secara hukum bahwa dia adalah pemegang hak maka dapat menempuh upaya pembatalan hak atas tanah.

Dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, disebutkan bahwa :

Cacat hukum administrative sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah :a) kesalahan prosedur; b)kesalahan penerapan Peraturan Perundang-Undangan; c)kesalahan subjek hak; d)kesalahan objek hak; e)kesalahan jenis hak; f)kesalahan perhitungan luas; g)terdapat tumpang tindih hak atas tanah; h) data fisik dan data yuridis tidak benar; atau i) kesalahan lain yang bersifat administrasi.

BAB III

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Hukum hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan seseorang saja, bukan memberikan hak kepemilikan sehingga masih dianggap kurang melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Seakan bukti hak itu hanya mengokohkan seseorang dengan tanahnya saja atau semata-mata sebagai bukti administrasi saja. Karena pada kenyataannya kepastian dan perlindungan hukum tersebut belum dapat dirasakan oleh masyarakat. Fenomena jelas menggambarkan bahwa ada keberpihakan instansi BPN terhadap golongan yang kuat/berkuasa. Kasus sengketa pertanahan soal sertipikat ganda yang menjadi pembahasan penelitian ini adalah contoh nyata. Warga (Putra-Putri Pati Polri angkatan pertama) sebagai pembeli dengan beriktikad baik, maupun Madrasah Diniyah Nurul Uqba sebagai pemegang sertipikat tanah wakaf, yang menurut hukum harus dilindungi ternyata tidak mendapatkan itu. Kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tampaknya tidak dapat diperoleh secara utuh.
- b. Penerbitan sertipikat tanah oleh Kantor Pertanahan (BPN) adalah perbuatan hukum di bidang tata usaha negara. Dalam konteks ini BPN (petugas tata usaha negara) melaksanakan tugasnya seharusnya berpedoman pada seperangkat peraturan petunjuk pelaksanaan yakni Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. jikalau ternyata ada kesalahan (kekhilafan) dalam penerbitan sertipikat tanah, harus melalui mekanisme hukum untuk memperbaiki akibat hukumnya. Artinya jika dalam penerbitan sertipikat oleh BPN ada cacat hukum administratif, maka dapat menempuh upaya pembatalan sertipikat hak atas tanah tersebut setelah mengetahui keputusan hakim berkekuatan hukum tetap atau *inkracht*.

c. Saran

- a. Instansi BPN harus netral dan objektif.
- b. Kontrol atau pengawasan dari instansi BPN perlu dikembangkan lagi untuk lebih mengefektifkan pelaksanaannya, terutama dalam hal memberikan penyuluhan terhadap masyarakat yang objek tanahnya belum bersertipikat, lebih ditegaskan tentang pentingnya memiliki tanda bukti kepemilikan tanah.

Daftar Pustaka

A. Buku – Buku

Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 1987.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002.

Suryodiningrat, *Asas-asas Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h.8

Yunasril Ali, *Dasar – Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

B. Peraturan Perundang – Undangan

Undang – Undang Dasar 1945.

Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

C. Lain – Lain

Indopos.co.id, *Kasus Sertipikat Ganda*, Dinas Pendidikan dan BPN, Jakarta, 2015.

Tribunnews.com, *Ombudsman Didesak Usut Kasus Sertipikat Ganda Di Cipinang*, Jakarta, 2014.