

TESIS

TUNTUTAN GANTI RUGI ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK GANDA



Diajukan Oleh:

ESTHER YULIANAWATI SETIAWAN

NIM: 12124067

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA
2025**

TESIS

TUNTUTAN GANTI RUGI ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK GANDA

**Diajukan untuk memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya**



Disusun Oleh:

ESTHER YULIANAWATI SETIAWAN

NIM: 12124067

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA
2025**

LEMBAR PENGESAHAN

TESIS INI TELAH DISETUJUI
pada tanggal 15 Agustus 2025

Oleh:
Pembimbing,


Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H
NIDN. 0711056902

PRO PATRIA

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas
Hukum Universitas Narotama




Dr. Miftakhul Huda S.H., M.H
NIDN.

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi
Pada Tanggal 15 Agustus 2025

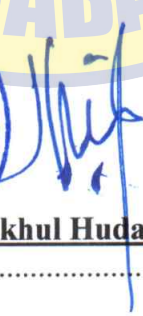
Oleh Dosen Pembimbing,


Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H
NIDN. 0211058902.....

PRO PATRIA

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas
Hukum Universitas Narotama




Dr. Miftakhul Huda S.H., M.H
NIDN.

TESIS

PADA TANGGAL : 14 Agustus 2025

TIM PENGUJI TESIS

Ketua :
Dr. Miftakhul Huda S.H., M.H.

Anggota :
Dr. Tahegga Primananda Alfath, S.H., M.H.

Anggota :
Dr. Suwardi S.H., M.Hum.



Handwritten signatures of the three members of the Thesis Examination Team, each followed by a dotted line for a name or title.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa : Esther Yulianawati Setiawan

No. Induk Mahasiswa : 12124067

Program Studi/Angkatan : Magister Ilmu Hukum /

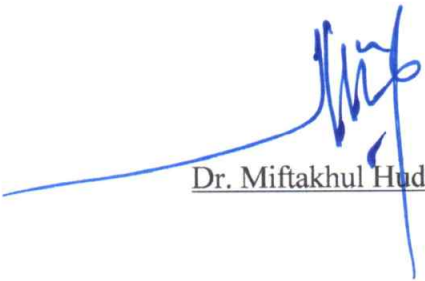
Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. ANALISIS HUKUM TERHADAP DIMENSI PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA
BPN ATAS TUNTUTAN GANTI RUGI FENOMENA SERTIFIKAT HAK MILIK GANDA
DALAM SISTEM PERTANAHAN NASIONAL
2. ANALISIS YURIDIS PENERAPAN BLOCKCHAIN DAN SMART CONTRACT
DALAM SISTEM PENDAFTARAN TA AH SEBAGAI UPAYA PENCEGAHAN SENGKETA

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. _____
2. _____
3. _____

Menyetujui,
Ketua Program Studi


Dr. Miftakhul Huda S.H., M.H.

Surabaya, 24 Maret 2025
Mahasiswa


Esther Yulianawati Setiawan

* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MH



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H

Jabatan Fungsional : Sekretaris Program Studi Magister Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : Esther Yulianawati Setiawan

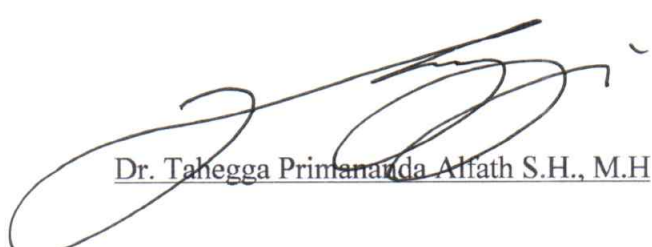
No. Induk Mahasiswa : 12124067

Judul : ANALISIS HUKUM TERHADAP DIMENSI

PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA BPN ATAS TUNTUTAN GANTI RUGI FENOMENA

SERTIFIKAT HAK MILIK GANDA DALAM SISTEM PERTANAHAN NASIONAL

Surabaya, 26 Maret 2025
Calon Pembimbing,


Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H

*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya, Telp.(031)-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan oleh mahasiswa serta setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

I. Nama Mahasiswa : Esther Yulianawati Setiawan
Nomor Induk Mahasiswa : 12124067
Program Studi : Magister Ilmu Hukum

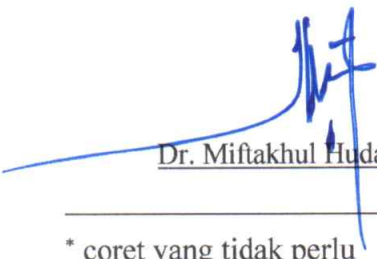
II. Judul Tesis: ANALISIS HUKUM TERHADAP DIMENSI PERTANGGUNGJAWABAN
PERDATA BPN ATAS TUNTUTAN GANTI RUGI FENOMENA SERTIFIKAT HAK MILIK
GANDA DALAM SISTEM PERTANAHAN NASIONAL

III. Nama Pembimbing: _____

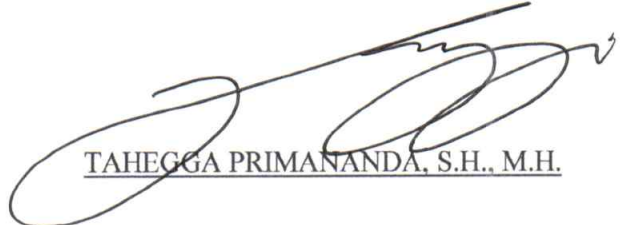
Disetujui oleh Dewan Tesis,
Di Surabaya Pada Tanggal 26 Maret 2025

Ketua

Sekretaris



Dr. Miftakhul Huda S.H., M.H.



TAHEGGA PRIMANANDA, S.H., M.H.

* coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS

Narotama

FAKULTAS HUKUM



Registration Number: M214129

Program Studi Ilmu Hukum (S1 Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2 Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2 Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT PENUGASAN
No.342/NR.FH/03/III/2025

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM/Prodi	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. TAHEGGA PRIMANANDA ALFATH S.H., M.H	12124067/ Magister Hukum	Esther Yulianawati Setiawan	Analisi Hukum Terhadap Dimensi Pertanggungjawaban Perdata BPN Atas Tuntutan Ganti Rugi Fenomena Sertifikat Hak Milik Ganda Dalam Sistem Pertanahan National

PRO PATRIA

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.



Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

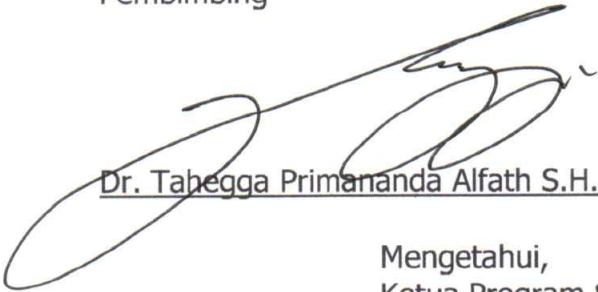
KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

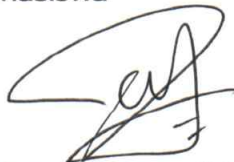
Nama Mahasiswa : Esther Yulianawati Setiawan
No. Induk : 12124067
Alamat : Jl. H. Adam Malik Perum Citra Griya Samarinda
Kalimantan Timur
Telp/HP : 08195032412
Pembimbing : Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H
Judul Tesis : ANALISIS HUKUM TERHADAP DIMENSI PERTANGGUNGJAWABAN
PERDATA BPN ATAS TUNTUTAN GANTI RUGI FENOMENA
SERTIFIKAT HAK MILIK GANDA DALAM SISTEM PERTANAHAN
NASIONAL
Tgl Dimulai : 26 Maret 2025

Surabaya, 26 Maret 2025

Pembimbing

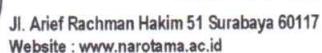
Mahasiswa


Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H


Esther Yulianawati Setiawan

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Dr. Miftakhul Huda S.H., M.H



1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS

Narotama

FAKULTAS HUKUM



Registration Number: 35Q14129

Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi / Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa : ESTHER YULIANAWATI SETIAWAN
 2. NIM : 12124067
- Judul Skripsi / Tesis : Analisis Hukum Terhadap Dimensi
Pertanggungjawaban Perdata BPN Atas Tuntutan Ganti Rugi Fenomena
Sertifikat Hak Milik Ganda Dalam Sistem Pertanahan Nasional

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 16 Juli 2025

Mengetahui

PRO PATRIA

Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.
Ketua dewan Skripsi dan Tesis

Dr. Tahegga Primananda A., S.H., M.H.
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,



Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL*

Nama Mahasiswa : Esther Yulianawati Setiawan

No. Induk Mahasiswa : 12124067

Program Studi/Angkatan : Magister Ilmu Hukum /

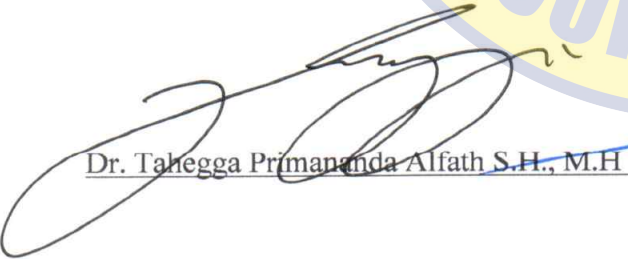
Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Analisi Hukum Terhadap Dimensi Pertanggungjawaban Perdata BPN Atas Tuntutan Ganti Rugi

Fenomena Sertifikat Hak Milik Ganda Dalam Sistem Pertanahan National

Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing,

PRO PAEDR
Surabaya, 25 Juni 2025
Kaprodi,


Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H


Dr. Miftakhul Huda S.H., M.H

* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap (Sampul warna merah)
3. Copy kwitansi pembayaran Tesis



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS

NAMA : Esther Yulianawati Setiawan

NI M : 12124067

Tanggal Penilaian : 25 Juni 2025

Judul Tesis : ANALISIS HUKUM TERHADAP DIMENSI
PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA BPN ATAS TUNTUTAN GANTI RUGI
FENOMENA SERTIFIKAT HAK MILIK GANDA DALAM SISTEM PERTANAHAN
NASIONAL

Pembimbing : Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Miftakhul Huda S.H., M.H	
SEKRETARIS	Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H	
ANGGOTA	Dr. Tanudjaja, S.H., C.N., M.H., M.Kn.	

Surabaya,
Pembimbing,

Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arief Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN PROPOSAL

Nama Mahasiswa : Esther Yulianawati Setiawan

No. Induk : 12124067

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PROPOSAL	TGL	PARAF PENGUJI
	ade muhtar	keluaran hukum surat keterangan tanah dari ke pab desa sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah.		
	Audi Firza Novia	Tinjauan Yuris terhadap kasus mafia tunggus Hale. telaim ahli walis telaim polis asuransi jiwa dan ketidakepastian dengan prinsip peradilan telaim ya ceet dana di dalam peraturan d js		
	maya zulfani	perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian peminjaman yang lisan telaim terhadap asas kepastian dan itikad baik.		

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Surabaya, 25, Juli, 2025
Mahasiswa

Dr. Miftakhul Huda S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

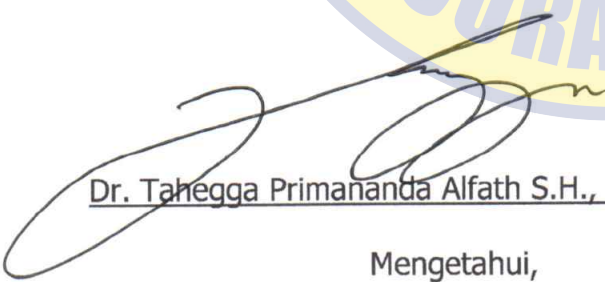
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN TESIS

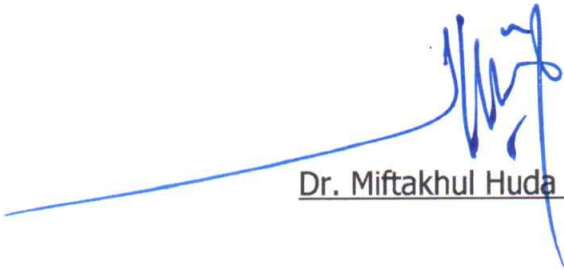
Nama Mahasiswa : Esther Yulianawati Setiawan
No. Induk : 12124067
Alamat : Jl. H. Adam Malik Perum Citra Griya Samarinda
Kalimantan Timur
Telp/HP : 08195032412
Pembimbing : Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H
Judul Tesis : TUNTUTAN GANTI RUGI ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK GANDA
Tgl Dimulai : 25 Juni 2025

Pembimbing
Surabaya, 25 Juni 2025
Mahasiswa


Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H


Esther Yulianawati Setiawan

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Dr. Miftakhul Huda S.H., M.H



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : Esther Yulianawati Setiawan

No. Induk Mahasiswa : 12124067

Program Studi/Angkatan : Magister Ilmu Hukum /

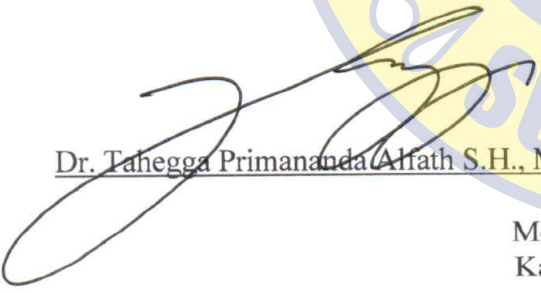
Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

TUNTUTAN GANTI RUGI ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK GANDA

Mengetahui
Pembimbing,

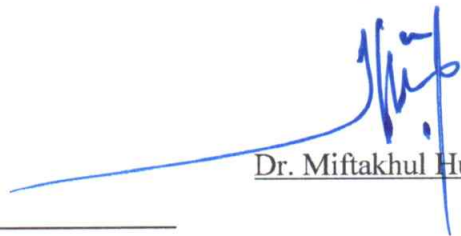
Surabaya, 15 Agustus 2025
Mahasiswa

PRO PATRIA


Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H


Esther Yulianawati Setiawan

Menyetujui Untuk Diuji
Ka. Prodi


Dr. Miftakhul Huda S.H., M.H

* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL dengan skor minimal 500
3. Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : Esther Yulianawati Setiawan
NIM : 12124067
Tanggal Penilaian : 15 Agustus 2025
Judul Tesis : TUNTUTAN GANTI RUGI ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK
GANDA
Pembimbing : Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Miftakhul Huda S.H., M.H PRO PATRIA	
ANGGOTA	Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H	
ANGGOTA	Dr. Suwardi S.H., M.Nun.	

Surabaya, 15 Agustus 2025
Pembimbing,

Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN MENGIKUTI TESIS

Nama Mahasiswa : Esther YS

No. Induk : 12124067

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PENELITIAN	TGL	PARAF PEMBIMBING
1.	Rima mang heskhar	Pekontrolasi Pidana tambahan Penyembelian korupikan k.h dalam tipikor		
2.	Audi Firza Naur	Klausul Masud unggu Hale klaim Ahli waris dalam Polis asuransi jiwa ketidak sesuaian dengan prinsip Peranginan.		
3.	Ade muhtar	kekuatan hukum surat keterangan Tanah Dari ke pada desa sebagai dasar peralihan hak milik atas Tanah.		
4.	Maya zulfani	Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian utang piutang secara lisan		
5.	Leba Maxmudas	Berdasarkan asas keadilan Restorative Justice terhadap tindak pidana di pengadilan sidang		
6.	Machamad Arief	Disparitas Penjarahan. pidana cunak mengjadi perantara dalam jual beli narkoba.		
7.	Andreas Julianto	Tinjauan hukum bertas pertaradukan Penun dan Perkara. tidak pidana narkoba.		
8.	M. Entur budiawan			

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Surabaya,
Mahasiswa

Dr. MIFTAKHUL HUDA S.H., M.H.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelas Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Acuan/ Daftar Pustaka.

Apabila ditemukan sebaliknya, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang undangan yang berlaku.

Samarinda, 15 Agustus 2025
Yang membuat pernyataan,



Esther Yulianawati Setiawan
NIM. 12124067



RINGKASAN

Penelitian ini mengkaji secara komprehensif fenomena penerbitan sertipikat hak milik ganda oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai bentuk perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) yang menimbulkan kerugian bagi pemegang hak sah. Latar belakang penelitian bertumpu pada urgensi tanah sebagai sumber daya strategis dan hak konstitusional warga negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945, serta prinsip kepastian hukum yang dijamin oleh UUPA dan peraturan turunannya. Meskipun regulasi telah menetapkan prosedur pendaftaran dan perlindungan hak atas tanah, praktik di lapangan menunjukkan adanya kelemahan administratif yang memicu tumpang tindih hak kepemilikan.

Penelitian ini berfokus pada dua rumusan masalah utama: (1) unsur-unsur perbuatan melanggar hukum oleh ATR/BPN dalam penerbitan sertipikat ganda; dan (2) upaya hukum yang dapat ditempuh pihak yang dirugikan. Untuk menjawabnya, digunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, didukung oleh analisis terhadap Putusan No. 79 PK/TUN/2018. Putusan ini menjadi ilustrasi konkret bagaimana penerbitan keputusan administratif yang bertentangan dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap dapat merugikan pemegang hak, mengakibatkan hilangnya kepastian hukum, dan memicu sengketa berkepanjangan.

Hasil analisis menunjukkan bahwa penerbitan sertipikat ganda oleh ATR/BPN memenuhi unsur-unsur perbuatan melanggar hukum oleh badan atau pejabat pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB). Pelanggaran tidak hanya terjadi terhadap ketentuan positif yang berlaku, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri ATR/BPN terkait prosedur pendaftaran tanah, tetapi juga terhadap prinsip kehati-hatian, kepastian hukum, dan perlindungan hak atas tanah. Kerugian yang ditimbulkan bersifat multidimensi, meliputi kerugian materiil, immateriil, dan prosedural, hilangnya potensi manfaat ekonomi, serta pelanggaran terhadap hak konstitusional warga negara yang dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945.

Dalam aspek penyelesaian sengketa, penelitian mengidentifikasi dua jalur utama: litigasi melalui Peradilan Tata Usaha Negara maupun gugatan perdata, dan non-litigasi melalui mediasi atau adjudikasi khusus Ombudsman. Jalur litigasi menawarkan kepastian hukum namun memakan waktu dan biaya besar, sedangkan jalur non-litigasi bersifat lebih efisien dan dapat mempertahankan hubungan antar pihak, meskipun memiliki keterbatasan dalam eksekusi hasil kesepakatan.

Penelitian ini menegaskan bahwa ATR/BPN, sebagai organ negara, tunduk pada prinsip negara hukum (*rechtsstaat*) dan dapat dimintai pertanggungjawaban perdata ketika kelalaiannya menimbulkan kerugian. Kebaruan penelitian terletak pada integrasi analisis normatif terhadap unsur PMH dan upaya hukum dalam konteks pertanggungjawaban lembaga negara di bidang pertanahan, yang selama ini jarang dikaji secara menyeluruh.

ABSTRAK

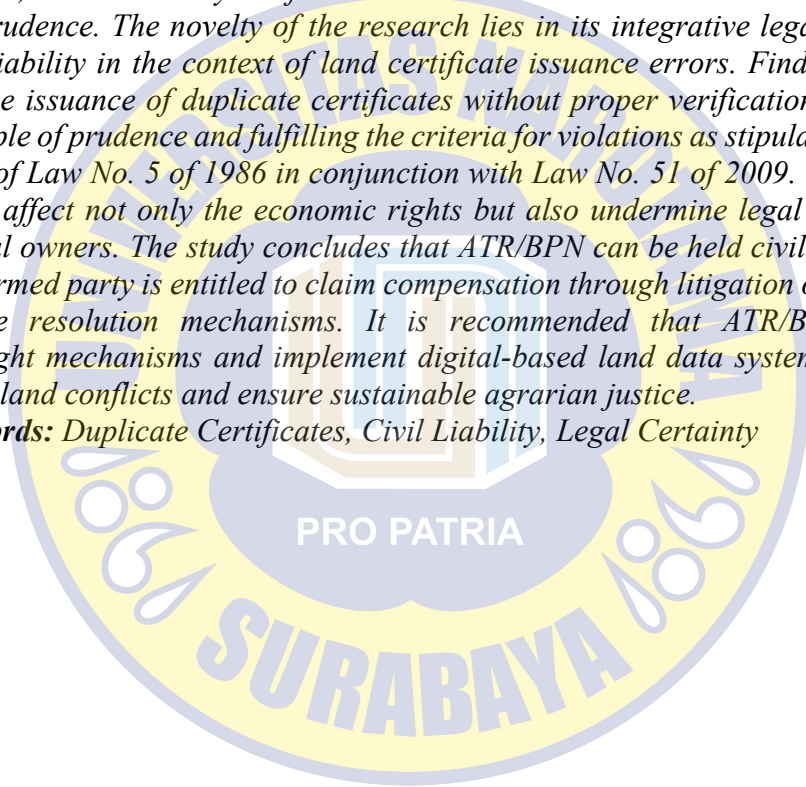
Fenomena penerbitan sertifikat hak milik ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menunjukkan kelemahan struktural dalam sistem administrasi pertanahan Indonesia yang seharusnya menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Penelitian ini bertolak dari permasalahan adanya dugaan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) oleh ATR/BPN dalam penerbitan sertifikat ganda, yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi pemegang hak sah. Rumusan masalah difokuskan pada analisis unsur-unsur perbuatan melanggar hukum oleh ATR/BPN serta upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode deskriptif, mengkaji ketentuan hukum yang berlaku, teori hukum, serta studi kasus Putusan No. 79 PK/TUN/2018 sebagai yurisprudensi relevan. Kebaruan penelitian terletak pada analisis integratif mengenai tanggung jawab perdata lembaga negara atas kelalaian administratif dalam penerbitan sertifikat tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerbitan sertifikat ganda yang dilakukan tanpa verifikasi menyeluruh melanggar asas kehati-hatian dan memenuhi kriteria pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. Kerugian yang ditimbulkan tidak hanya bersifat materiel, tetapi juga mencakup kerugian imateriil dan ketidakpastian hukum. Penelitian ini menyimpulkan bahwa ATR/BPN dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata dan pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut ganti rugi melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Disarankan agar ATR/BPN memperkuat sistem pengawasan dan digitalisasi data pertanahan guna mencegah konflik agraria di masa mendatang.

Kata Kunci: Sertipikat Ganda, Pertanggungjawaban Perdata, Kepastian Hukum

ABSTRACT

The issuance of duplicate land ownership certificates by the National Land Agency (ATR/BPN) reflects a structural weakness within Indonesia's land administration system, which ideally should guarantee legal certainty and protection of ownership rights. This research addresses the issue of alleged unlawful acts (onrechtmatige daad) committed by ATR/BPN in issuing overlapping land certificates, which result in material and immaterial losses for the rightful landowners. The research focuses on analyzing the elements of unlawful acts by ATR/BPN and the legal remedies available to the affected parties. Employing a normative juridical method with a descriptive approach, this study examines applicable legal provisions, legal theories, and case analysis of Judicial Decision No. 79 PK/TUN/2018 as relevant jurisprudence. The novelty of the research lies in its integrative legal analysis of state liability in the context of land certificate issuance errors. Findings indicate that the issuance of duplicate certificates without proper verification violates the principle of prudence and fulfilling the criteria for violations as stipulated in Article 53(2) of Law No. 5 of 1986 in conjunction with Law No. 51 of 2009. The resulting losses affect not only the economic rights but also undermine legal certainty for rightful owners. The study concludes that ATR/BPN can be held civilly liable, and the harmed party is entitled to claim compensation through litigation or alternative dispute resolution mechanisms. It is recommended that ATR/BPN enhance oversight mechanisms and implement digital-based land data systems to prevent future land conflicts and ensure sustainable agrarian justice.

Keywords: Duplicate Certificates, Civil Liability, Legal Certainty



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, Bunda Maria, Santo Yosef, dan Santo Yudas Tadeus yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat pada waktunya, sebagai suatu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Hukum (M.H) di Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya. Peneliti dalam hal ini melakukan penelitian tesis berjudul ”TUNTUTAN GANTI RUGI ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK GANDA”.

Penulis menyadari bahwa karya tulis ini masih memiliki beberapa kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan senang hati menerima berbagai saran dan kritik konstruktif dari berbagai pihak guna memperbaiki tesis ini. Penulis juga berharap semoga tesis ini dapat berguna dan bermanfaat secara teoritis maupun praktikal bagi para pembaca.

Penulis akui bahwa tesis ini dapat terselesaikan dengan baik atas bimbingan dari dosen pembimbing dan berbagai pihak sehingga perlu diucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dalam penulisan tesis ini. Serta memberikan masukan yang sangat berarti hingga tesis ini selesai dengan baik dan dengan waktu yang tepat.

Demikian pula ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Kepada Bapak Purnomo Setiawan sebagai Ayah kandung penulis, yang

selalu sabar dan mendukung penulis untuk menyelesaikan kuliah hingga tesis ini selesai.

2. Kepada Ibu Ida Suhartini sebagai Ibu kandung penulis yang memberikan support melalui doa yang selalu dipanjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus untuk penulis bisa menjadi anak yang membanggakan.
3. Kepada Ibu Maya Zulfani yang telah memberikan semangat kepada penulis untuk dapat menyelesaikan tesis ini. Hingga dapat melaksanakan ujian tesis dengan waktu yang singkat dan dapat memberikan support tidak terhingga yang tidak bisa di ucapkan melalui kata-kata.
4. Kepada Ibu Nurdianah ibu dari Ibu Maya Zilfani yang telah memberikan doa kepada penulis sebagai cucu angkatnya, terlebih dalam menghadapi ujian tesis sehingga penulis dapat menyelesaikan dengan baik.
5. Kepada Ibu Lie Po sebagai orang tua angkat dari penulis, yang telah memberikan semangat kepada penulis melalui doa dan support yang tidak pernah putus.
6. Kepada Teman dan keluarga yang tidak bisa penulis sebutkan satu-satu atas segala doa dan Supportnya hingga penulis bisa menyelesaikan ujian Magister Hukum dengan baik dan lancar.
7. Terakhir kepada Penulis sendiri yang tidak menyerah hingga saat ini untuk mau semakin belajar dan berani mengambil segala resiko untuk menyelesaikan proses ujian Magister Hukum ini.

Samarinda, 15 Agustus 2025

Esther Yulianawati Setiawan

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Lembar Pengesahan	ii
Surat Pernyataan Keaslian Tesis	iv
Ringkasan.....	v
Abstrak	vii
<i>Abstract</i>	viii
Kata Pengantar	ix
Daftar Isi.....	xi
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
1.1 Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	12
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
1.5 Tinjauan Pustaka.....	13
1.6 Orisinalitas Penelitian.....	26
1.7 Metode Penelitian.....	31
1.8 Sistematika Penulisan	37
 BAB II UNSUR PERBUATAN MELANGGAR HUKUM OLEH ATR/BPN TERHADAP TERBITNYA SERTIPIKAT HAK MILIK GANDA	 39
2.1 Bentuk Perbuatan Melanggar Hukum yang Dilakukan oleh ART/BPN Terhadap Terbitnya Sertipikat Hak Milik Ganda	39
2.2 Unsur Kerugian yang dialami Pemegang Hak atas Terbitnya Sertipikat Hak Milik Ganda.....	46
2.3 Koherensi Unsur Perbuatan Melanggar Hukum oleh ART/BPN dalam Putusan Nomor 79 PK/TUN/2018.....	53
 BAB III UPAYA HUKUM YANG DAPAT DITEMPUH OLEH PIHAK YANG DIRUGIKAN	 62

3.1	Akibat Hukum Atas Perbuatan Melanggar Hukum oleh ATR/BPN ..	62
3.2	Pembatalan Sertipikat Hak Milik Ganda dan Akibat Hukumnya	67
3.3	Ganti Rugi atas Perbuatan Melanggar hukum oleh Pejabat ATR/BPN	71
BAB IV PENUTUP		86
4.1	Simpulan	86
4.2	Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA		89

