



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS
TANAH DALAM HAL TERDAPAT SERTIPIKAT GANDA**

**skripsi
disajikan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum**

**Oleh
Bakhtiar Dwiky Damara
8111410178**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

2015

PERSETUJUAN PEMBIMBING

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH
DALAM HAL TERDAPAT SERTIPIKAT GANDA. Skripsi ini telah disetujui
oleh pembimbing untuk diajukan ke sidang panitia ujian skripsi pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 19 Agustus 2015

Mengetahui,

Pembantu Dekan Bidang Akademik



Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP. 19671116 199309 1 001

Dosen Pembimbing



Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn.
NIP.198306042008122003

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Negeri Semarang pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 9 September 2015

Panitia,

Ketua



Sekretaris

Drs. Suhadi, S.H., M.Si
NIP. 19671116 199309 1 001

Penguji Utama

Rofi Wahanisa, S.H., M.H
NIP. 198003122008012032

Penguji I

Rahayu Fery A., SH., M.Kn
NIP. 19741026008122003

Penguji II/Pembimbing

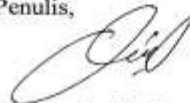
Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn
NIP. 198306042008122003

PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa yang tertulis di dalam skripsi ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan pengambilalihan tulisan atau pikiran dari karya tulis orang lain, baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip dan dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, Agustus 2015

Penulis,



Bahtiar Dwiky Damara
8111410178

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Kekuatan terbesar yang mampu mengalahkan stress adalah kemampuan memilih pikiran yang tepat. Anda akan menjadi lebih damai bila yang anda pikirkan adalah jalan keluar masalah (Mario Teguh).

Hanya orang takut yang bisa berani, karena keberanian adalah melakukan sesuatu yang ditakutinya. Maka, bila merasa takut, kita akan punya kesempatan untuk bersikap berani. (Penulis)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah, skripsi ini kupersembahkan untuk:

1. Allah S.W.T atas rahmat, taufik, hidayahnya serta baginda Nabi Muhammad SAW.
2. Kedua orangtuaku Bapak Sumarjo S.H dan Ibu Bariroh Ningsih S.Pd tercinta yang selalu memberikan doa restu dalam setiap langkah, serta selalu bersabar dan memberikan semangat.
3. Kakakku Dimas Wiwit Prasetyo Amd, yang selalu memberikan doa dan dorongan semangat dalam mengerjakan skripsi.
4. Terima kasih untuk semua sahabat terbaikku.
5. Terima kasih untuk teman-teman FH Unnes angkatan 2010.
6. Terima kasih untuk almamaterku.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik, dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda”** dengan baik. Penyelesaian skripsi ini dimaksudkan untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang (UNNES).

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapat dorongan, bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M. Hum., Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Drs. Sartono Sahlan, M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Drs. Suhadi, S.H.,M.Si. Pembantu Dekan I Bidang Akademik.
4. Drs. Heri Subondo, M.Hum. Pembantu Dekan II Bidang Administrasi Umum.
5. Ubaidailah Kamal, S.Pd.,M.H Pembantu Dekan III Bidang Kemahasiswaan.
6. Rofi Wahanisa, S.H., M.H, Dosen penguji utama yang telah memberikan masukan, saran dan bimbingan guna menyempurnakan penulisan skripsi ini.
7. Rahayu Fery A., SH., M.Kn, Dosen penguji I yang telah memberikan bimbingan dan saran guna menyempurnakan penulisan skripsi ini.

8. Tri Andari Dahlan, S.H.,M.Kn, Dosen Pembimbing yang penulis hormati dan kagumi kesabarannya, keluasan ilmunya, dan sepenuh hati membimbing penulis.
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan ilmu selama penulis menjalani masa kuliah strata satu.
10. Seluruh jajaran Bidang Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Semarang yang senantiasa telah memberikan bantuan berupa layanan yang terbaik.
11. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian.
12. Pegawai dan seluruh staf di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo yang telah bersedia menjadi informan penelitian sehingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.
13. Kedua orangtuaku, Bapak Sumarjo S.H dan Ibu Bariroh Ningsih S.Pd dan seluruh keluarga besar yang saya cintai.
14. Teman-teman Fakultas Ilmu Hukum angkatan tahun 2010, yang selama bimbingan sangat mendukung dan memberi semangat.
15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat khususnya untuk mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang dan umumnya pihak yang membutuhkan.

Semarang, Agustus 2015

Bakhtiar Dwiky Damara

ABSTRAK

Damara, Bahtiar Dwiky. 2015. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda*. Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Pembimbing, Tri Andari Dahlan, S.H.,M.Kn.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Hak Atas Tanah dan Sertipikat Ganda.

Fenomena kasus "sertipikat ganda", menimbulkan sengketa perdata antar para pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui lembaga peradilan. Rumusan masalah penelitian ini yaitu (1) faktor-faktor apa saja yang menyebabkan diterbitkannya sertipikat ganda hak atas tanah?, (2) bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut?. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris dengan jenis penelitian deskriptif analisis. Sumber data penelitian berasal dari data primer (wawancara dan dokumentasi) dan data sekunder (studi kepustakaan). Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian yang telah terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini yaitu (1) Adanya sertipikat ganda disebabkan oleh (a) faktor dari kantor pertanahan berupa tidak teliti dan tidak cermat dalam mengadakan penyelidikan riwayat bidang tanah dan pemetaan batas-batas bidang kepemilikan tanah dalam rangka penerbitan Sertipikat obyek sengketa dan Kantor Pertanahan tidak melakukan penelitian atau melihat gambar peta pendaftaran tanah yang dimiliki. (b) Faktor dari Pemilik/Pemegang Hak Atas Tanah yaitu para pemilik tanah tidak memberikan patok-patok batas bidang tanah yang dikuasainya seperti yang diatur dalam PP RI No. 24 Tahun 1997 Pasal 17 ayat (3), sehingga menimbulkan kasus penguasaan tanah secara tumpang tindih/sertipikat ganda. (2) Perlindungan hukum terhadap para pemegang hak yaitu sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, bahwa surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kedua, Pemegang hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa tidak mendapatkan perlindungan hukum setelah adanya keputusan pencabutan atas sertipikat tanah tersebut karena menganut sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi negatif (tidak mutlak) yang mengandung unsur positif. Saran penelitian ini yaitu (1) hendaknya pejabat Kantor Pertanahan lebih teliti, cermat dan seksama terutama pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	10
1.3 Batasan Masalah.....	10
1.4 Perumusan Masalah.....	11
1.5 Tujuan Penelitian.....	11
1.6 Manfaat Penelitian.....	12
1.7 Sistematika Penulisan Skripsi.....	14
1.8 Kerangka Berfikir.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Penelitian Terdahulu.....	18
2.2 Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah Di Indonesia.....	20
2.1.1 Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	20

2.1.2 Tujuan Pendaftaran Tanah.....	22
2.1.3 Asas Pendaftaran Tanah.....	24
2.1.4 Sistem Pendaftaran Tanah.....	26
2.1.5 Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah.....	28
2.1.6 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	30
2.3 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah.....	33
2.2.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	33
2.2.2 Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	35
2.2.3 Macam-Macam Alat Bukti Hak Atas Tanah.....	36
2.2.4 Sertipikat Pengganti.....	37
2.2.5 Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti.....	38
2.4 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Palsu dan Sertipikat Ganda.....	41
2.3.1 Sertipikat Palsu.....	41
2.3.2 Sertipikat Ganda.....	42
2.3.3 Proses Penyelesaian Sengketa yang Berkaitan dengan Sertipikat Palsu dan Sertipikat Ganda.....	44
2.5 Tinjauan Umum Tentang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).....	45
2.4.1 Pengertian Dan Dasar Hukum PPAT.....	45
2.4.2 Tugas Dan Fungsi PPAT.....	46
2.4.3 Kewenangan PPAT.....	47

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian.....	49
3.2. Pendekatan Penelitian.....	50
3.3. Lokasi Penelitian.....	51
3.4. Fokus Penelitian.....	51
3.5. Sumber Data Penelitian.....	52
3.5.1 Sumber Data Primer.....	52
3.5.2 Sumber Data Sekunder.....	53
3.6. Teknik Pengumpulan Data.....	54

3.6.1 Wawancara.....	54
3.6.2 Dokumentasi.....	55
3.7. Validitas Data.....	56
3.8. Analisis Data.....	57
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1 Hasil Penelitian.....	61
4.1.1 Deskripsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo...	61
4.1.2 Deskripsi Kasus Sertipikat Ganda dalam Putusan Nomor: 82/G/2009/PTUN.Smg.....	68
4.1.3 Faktor-Faktor yang Menyebabkan Timbulnya Sertipikat Ganda.....	70
4.1.4 Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda.....	84
4.2 Pembahasan.....	86
4.2.1 Faktor-faktor yang Menyebabkan Timbulnya Sertipikat Ganda.....	86
4.2.2 Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda.....	94
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan.....	104
5.2 Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA.....	106
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	109

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1.1 Grafik Bidang Tanah Bersertifikat Tahun 2001 – 2013.....	4
1.2 Skema Kasus Sertipikat Ganda.....	9
1.3 Kerangka Pemikiran Penelitian.....	17
3.1 Analisis Data: Model Interaktif	58

DAFTAR LAMPIRAN

1	Transkrip Hasil Wawancara.....	110
2	Pedoman Dokumentasi	115
3	Surat Usulan Pembimbing.....	116
4	Surat Penetapan Pembimbing.....	117
5	Usulan Topik Skripsi.....	118
6	Surat Ijin Penelitian.....	119
7	Surat Keterangan Sudah Melakukan Penelitian.....	120

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia pada saat itu. Dalam kurun waktu lebih dari satu dasawarsa sejak proklamasi, sebagian besar masyarakat Indonesia masih memberlakukan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian kecil lainnya berdasarkan hukum adat. Hukum agraria yang berdasarkan hukum barat jelas memiliki tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan. Hal ini dapat dipastikan bahwa pemberlakuan hukum agraria tersebut jelas tidak akan mampu mewujudkan cita-cita Negara sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), yaitu Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Dengan lahirnya UUPA, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional, yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut. Mengingat sifat dan kedudukan UUPA ini sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria nasional yang baru, maka UUPA ini hanya

memuat asas-asas serta soal-soal pokok masalah agraria. Dalam pelaksanaannya undang-undang ini masih memerlukan berbagai undang-undang terkait dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pokok-pokok tujuan diberlakukannya UUPA, adalah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, oleh UUPA sendiri disebutkan, hanya dapat diperoleh melalui prosedur pendaftaran tanah (dimana sebagian pihak menyebutnya sebagai proses "pensertipikatan tanah").

Tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat, karena tanah identik dengan kelangsungan hidup masyarakat. Tak hanya sekedar lahan untuk bermukim, tetapi juga dapat menjadi tempat mata pencaharian masyarakat. Hak atas tanah merupakan hak untuk menguasai sebidang tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, sekelompok orang, atau badan hukum. Jenis hak atas tanah bermacam-macam, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain sebagainya. Tanah berfungsi untuk memberikan pengayoman agar tanah dapat merupakan sarana bagi rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945.

Tanah memiliki nilai ekonomis, karena tanah merupakan elemen yang tidak mungkin dapat dikesampingkan dalam era pembangunan nasional maupun guna menunjang pertumbuhan ekonomi. Disamping mempunyai nilai ekonomis, tanah juga memiliki nilai sosial, yang berarti hak atas tanah tidak mutlak, namun negara menjamin dan menghormati hak atas tanah yang diberikan kepada warga negaranya, sehingga dibutuhkan suatu kepastian hukum dalam penguasaan tanah yang dilindungi oleh Undang-Undang. Pengaturan hukum perdata mengenai benda/harta kekayaan telah dituangkan dalam beberapa undang-undang, misalnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan, dan lain sebagainya. (Soetami, 2008: 10)

Tanah merupakan obyek yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, sengketa individu dengan badan hukum, sengketa antar badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga pengaturan hukum terkait penguasaan/pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah.

Hak Milik adalah hak turun temurun, yang terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai oleh orang atas sebidang tanah. Hak Milik merupakan hak terkuat, terutama dalam hal mempertahankan hak atas tanahnya. Hak Milik ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dan hanya boleh dimiliki oleh warga Negara Indonesia (WNI). Sedangkan warga Negara Asing (WNA) hanya berhak memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan (Goenawan, 2008: 12).

Masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan yang khusus dari berbagai pihak, karena pembangunan yang terjadi sekarang meluas di berbagai bidang, sehingga harus ada jaminan kepastian hak-hak atas tanah. Untuk menghindari terjadinya perselisihan antara tiap-tiap manusia yang membutuhkan tanah tersebut, maka dibuat peraturan- peraturan tentang pertanahan yang berguna untuk mengatur segala aktifitas penggunaan tanah di Indonesia yaitu Peraturan Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 Nomor 104) telah menentukan bahwa tanah- tanah di seluruh Indonesia wajib diinventarisasikan.



Gambar 1.1

Grafik Bidang Tanah Bersertifikat Tahun 2001 – 2013

Sumber : Hasil Rekapitulasi Laporan Kantor Pertanahan BPN RI (sampai dengan Agustus 2013)

Berdasarkan pada grafik di atas, dapat dilihat bahwa dari tahun ke tahun jumlah bidang tanah yang diinventarisir oleh badan pertanahan semakin banyak. Dari yang semula berjumlah 28.687.240 pada tahun 2001 meningkat menjadi 44.532.850 pada bulan Agustus 2013. Hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran bidang tanah pada kantor pertanahan semakin meningkat.

Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian sesuai dengan dinamika dalam perkembangannya, Peraturan Pemerintah tersebut disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah terbaru ini memang banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang di amanatkan UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat geo-referensi dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Secara ringkas, salinan dari peta dan buku pendafataran tanah tersebut di kenal dengan sebutan Sertipikat Tanah. Namun demikian dalam prakteknya, kepastian hukum hak atas tanah ini kadangkala tidak terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Salah satu kasus sengketa kepemilikan sertipikat ganda Hak Milik atas tanah terjadi di Kabupaten Sukoharjo pada tahun 2009, dan diselesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 82/G/2009/PTUN.Smg, memutuskan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo wajib untuk mencabut sertipikat hak

milik atas tanah Nomor 3433 dan Nomor 3434 Desa Telukan atas nama Fitria Handayani Hayu Utami, dikarenakan sertipikat tersebut tumpang tindih (*overlap*) seluas 400 m² terhadap Sertipikat Hak Milik atas Tanah Nomor 468 Desa Telukan atas nama Agung Pambudi, dan Sertipikat Hak Milik atas tanah Desa Telukan Nomor 968 atas nama Eko Prasetyo. Selain itu, Majelis Hakim juga mewajibkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo untuk mencabut sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 751/2004 atas nama PT. Bank Mandiri, Tbk (Persero), dikarenakan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut telah mengandung cacat yuridis sehingga harus pula dinyatakan batal.

Gambaran kasus sengketa tersebut yakni tanah pekarangan milik Agung Pambudi yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Desa Telukan No. 468 yang dibeli dari Nyonya Song Siok Lam alias Lamijati, asalnya Nyonya Song Siok Lam alias Lamijati membeli dari Roto Suwarno dengan akta jual beli No. 058/Jb.G/1990 tertanggal 28 agustus 1990. yang dibuat oleh H.S Budikusumo, SH. PPAT/kab.Sukoharjo, dan Roto Suwarno membeli dari Nyonya Sarmi dengan akta jual beli No. Jubel/1332/1983 tertanggal 15 oktober 1983.

Selanjutnya tanah pekarangan milik penggugat I (Agung Pambudi) tercatat dalam sertipikat Hak Milik Desa Telukan No. 468 atas nama Agung Pambudi seluas 3510 m². Asal muasalnya/asal mulanya adalah milik atas nama Nyonya Sarmi dan sertipikat tersebut terbit pertama kali pada tanggal 23 oktober 1979. Bahwa tanah pekarang milik penggugat I (Agung Pambudi) SHM Desa Telukan No. 468 atas nama Agung Pambudi seluas 3510 m² tersebut belum pernah diadakan pemecahan, sehingga sampai saat ini masih utuh. Penggugat I (Agung

Pambudi) membeli tanah-tanah pekarangan Sertipikat Hak Milik (SHM) Desa Telukan No. 468 dalam keadaan kosong dan telah diadakan pengecekan dan dinyatakan tidak ada masalah.

Tanah pekarang milik penggugat II (Eko Prasetyo) tercatat dalam SHM Desa Telukan No.968 yang dibeli dari Nyonya Song Siok Lam alias Lamijati, asalnya Nyonya Song Siok Lam alias Lamijati membeli dari Tatang dengan akta jual beli No. 050/Jb.G/1990 tertanggal 16 agustus 1990 yang dibuat oleh H.S Budikusumo, SH. PPAT/Kab. Sukoharjo. Dan Tatang membeli dari Sutodikromo alias Sadiyo dengan akta jual beli No. Jubel/473/1981 tertanggal 6 mei 1981.

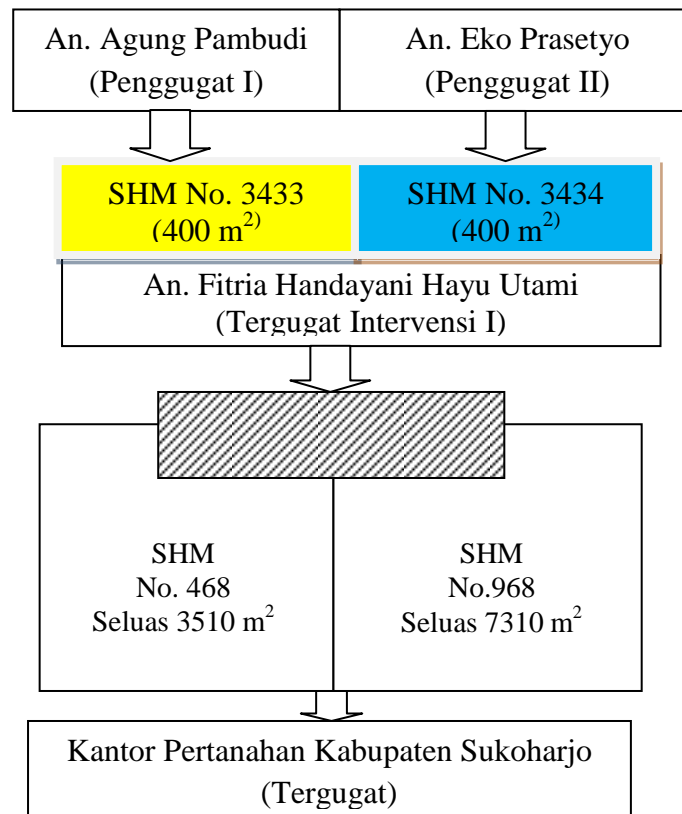
Selanjutnya tanah pekarangan milik penggugat II (Eko Prasetyo) tercatat dalam sertipikat Hak Milik Desa Telukan No. 968 atas nama Eko Prasetyo seluas 7310 m², asal muasal/asal mulanya adalah milik/atas nama Sutodikromo, dan sertipikat tersebut terbit pertama kali pada tanggal 12 mei 1981. Tanah pekarangan penggugat II (Eko Prasetyo) SHM Desa Telukan No. 968 atas nama Eko Prasetyo seluas 7310 m², belum pernah dijual belikan kepada siapapun serta belum pernah diadakan pemecahan, sehingga sampai saat ini masih utuh. Penggugat II (Eko Prasetyo) membeli tanah pekarangan Sertipikat Hak Milik (SHM) Desa Telukan No. 968 dalam keadaan kosong dan telah diadakan pengecekan dan dinyatakan tidak ada masalah.

Masalah yang kemudian timbul yaitu ketika pada bidang tanah tersebut dibagian sebelah utara tanah pekarangan milik Agung Pambudi SHM Desa Telukan No. 468 telah dipagari seluas 400 m², dan begitu juga tanah pekarangan milik Eko Prasetyo SHM Desa Telukan No. 968 dibagian sebelah utara telah

dipagari seluas 400 m². Adanya peristiwa pemagaran tersebut, para penggugat melaporkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, kemudian dikeluarkan surat No. 835/600/X/2009, tertanggal 2 oktober 2009 yang isinya adalah undangan mediasi, dimana para penggugat diharap hadir pada tanggal 5 oktober 2009 dengan keperluan untuk melaksanakan mediasi. Bahwa atas undangan mediasi dari tergugat, para penggugat pada tanggal 5 oktober 2009 hadir, dan saat mediasi itulah para penggugat baru mengetahui bahwa telah terjadi tumpang tindih (*overlap*) sertipikat.

Pada saat pelaksanaan mediasi pada tanggal 5 Oktober 2009 Para Penggugat juga baru mengetahui bahwa terhadap Sertipikat Obyek Sengketa telah dibebani Hak Tanggungan dan oleh Tergugat telah di terbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No.751/2004 atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta untuk Kantor Cabang Solo Sriwedari, tertanggal 4 Mei 2004.

Berdasarkan gambaran kasus tersebut, sertipikat obyek sengketa yang diterbitkan oleh tergugat, setelah diterbitkannya sertipikat Hak Milik Penggugat I No. 468 dan Penggugat II No. 968 tersebut, telah terbukti/terjadi tumpang tindih (*overlap*). Untuk lebih jelasnya, gambaran kasus sertipikat ganda ini dapat dilihat pada gambar di bawah ini :



Sumber : Putusan Nomor : 82/G/2009/PTUN.Smg

Gambar 1.2

Skema Kasus Sertipikat Ganda

Pada beberapa daerah terdapat sejumlah kasus "sertipikat ganda", yaitu sebidang tanah terdaftar dalam 2 (dua) buah sertipikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Akibat dari terbitnya sertipikat ganda tersebut menimbulkan sengketa perdata antar para pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui lembaga peradilan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk membuat penulisan hukum yang berjudul: **“Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Pengelolaan tanah dan pertanahan di Indonesia belum dapat dilaksanakan dengan cukup baik, sehingga sering menimbulkan gejolak sosial di masyarakat. Masalah tumpang tindih kepemilikan lahan menjadi masalah yang ditemukan di berbagai daerah, sebagai contoh : di Kabupaten Sukoharjo terdapat 2 (dua) pihak yang mengaku sebagai pemilik sah, dan masing-masing pihak memiliki sertipikat hak milik atas tanah tersebut sehingga timbulkan kasus sertipikat ganda. Disini peneliti mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

- 1) Hilangnya data sertipikat tanah sehingga pemilik tanah yang menjual tanahnya mendapatkan sertipikat tanah yang baru dengan alasan sertipikat tersebut hilang.
- 2) Kecurangan yang dilakukan oleh penjual dalam transaksi jual beli yaitu dengan mendaftarkan tanah yang telah dijual oleh pihak lain kemudian menjual tanah itu kepada orang lain.
- 3) Kelalaian pihak Kantor Pertanahan dengan tidak memeriksa pemetaan yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan terhadap pengajuan sertipikat tanah sehingga menimbulkan sertipikat ganda.
- 4) Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda.

1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah beberapa hal yaitu banyaknya sengketa tanah yang ada di Indonesia, salah satunya terkait penerbitan sertipikat ganda hak atas tanah. Perkara sengketa kepemilikan sertipikat ganda hak atas tanah, yaitu

tumpang tindih atas Sertipikat Hak Milik atas tanah terjadi di Desa Telukan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo yang di selesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tahun 2009, disini peneliti membatasi masalah yang menjadi bahan penelitian yaitu perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam hal terdapat sertipikat ganda.

Pembatasan masalah ini diharapkan peneliti dapat lebih fokus dalam mengkaji dan menelaah permasalahan mengenai:

1. Faktor-faktor yang menyebabkan diterbitkannya kepemilikan sertipikat ganda hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan.
2. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dirumuskan masalah-masalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan diterbitkannya kepemilikan sertipikat ganda hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda?

1.5 Tujuan Penelitian

Secara umum tujuan penelitian ini adalah untuk mendalami berbagai aspek tentang permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan dalam perumusan

masalah. Melihat uraian dari latar belakang di atas, maka tujuan yang ingin dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisa faktor-faktor yang menyebabkan diterbitkannya sertipikat ganda hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan.
2. Untuk menganalisa perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda.

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian dan penulisan ini baik secara teoritis maupun praktis adalah :

1.6.1 Secara Teoritis

Dapat memberikan sumbangan pada pengembangan ilmu hukum di bidang pertanahan tentang sengketa pertanahan, selain itu memperluas mengenai peradilan perdata dalam menyelesaikan sengketa pertanahan guna memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam hal terdapat sertipikat ganda.

1.6.2 Secara Praktis

Secara praktis, sebagai bahan masukan bagi pembuat Undang-undang di bidang pertanahan untuk melakukan pembaharuan peraturan perundang-undangan serta sistem hukumnya sehingga mengurangi terjadinya sengketa pertanahan. Selain itu, sebagai bahan informasi bagi para pelaksana kebijakan dalam mengambil langkah-langkah perumusan kebijakan pertanahan di Indonesia.

1. Bagi Penulis

Penulis dapat mengetahui prosedur dari perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam hal terdapat sertipikat ganda. Serta guna memenuhi tugas akhir dalam rangka menyelesaikan studi strata satu pada prodi ilmu hukum Universitas Negeri Semarang.

2. Bagi Pembaca

Bagi pembaca, penelitian ini dapat di jadikan acuan atau referensi mengenai masalah yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam hal terdapat sertipikat ganda.

3. Bagi Masyarakat

Guna memberikan informasi dan pengetahuan kepada masyarakat tentang berbagai persyaratan yang harus dipenuhi, khususnya :

- a. Bagi pemilik tanah, agar mengetahui pentingnya pendaftaran tanah sebagai jaminan kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya.
- b. Bagi penjual dan pembeli tanah sebagai acuan proses jual beli tanah agar sesuai dengan prosedur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Oleh karena itu, dengan adanya penelitian ini, diharapkan masyarakat luas khususnya para pemilik tanah agar mengetahui pentingnya pendaftaran tanah dan bagi penjual dan pembeli tanah proses jual beli tanah agar sesuai dengan prosedur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga meminimalisir resiko terjadinya sengketa tanah kepemilikan sertipikat ganda hak milik atas tanah dikemudian hari.

4. Bagi Pemerintah

Maksud dari manfaat praktis ini adalah bahwa penelitian yang dilakukan ini akan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah, khususnya, Bagi Badan Pertanahan Nasional, sebagai bahan masukan sesuai dengan peran dan fungsinya sebagai lembaga yang bertugas di bidang pertanahan dan masukan dalam menanggulangi masalah terkait adanya sertipikat ganda hak atas tanah.

1.7 Sistematika Penulisan Skripsi

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh terhadap penulisan skripsi, maka penting bagi penulis untuk memberikan sistematika skripsi yang nantinya penulis akan sajikan. Garis-garis besar sistematika dalam penulisan skripsi ini terdiri dari tiga bagian, yaitu bagian awal, bagian inti dan bagian akhir. Adapun rinciannya adalah sebagai berikut:

1.7.1 Bagian Awal Skripsi

Bagian awal skripsi yang terdiri dari halaman sampul depan, halaman judul, halaman pengesahan, motto dan persembahan, kata pengantar, abstrak, daftar isi, daftar gambar dan daftar lampiran.

1.7.2 Bagian Inti skripsi

Bagian isi skripsi terdiri dari lima (5) bab yaitu, pendahuluan, tinjauan pustaka, metode penelitian, hasil penelitian dan pembahasan serta penutup.

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menguraikan latar belakang, identifikasi masalah, batasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, sistematika penulisan skripsi dan kerangka berpikir.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka, pada bab ini berisi tentang landasan teori. Landasan teori merupakan teori-teori yang memperkuat penelitian yang terdiri dari:

1. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah di Indonesia yang diuraikan teori-teori seperti (a) Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, (b) Pendaftaran Tanah, (c) Tujuan Pendaftaran Tanah, (d) Asas Pendaftaran Tanah, (e) Sistem Registrasi Dalam Pendaftaran Tanah, (f) Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah dan (g) Pelaksanaan Pendaftaran Tanah
2. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah yang meliputi (a) Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah, dan (b) Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah
3. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Palsu dan Sertipikat Ganda yang meliputi (a) Sertipikat Palsu, (b) Sertipikat Ganda, (c) Proses Penyelesaian Sengketa Yang Berkaitan Dengan Sertipikat Palsu dan Sertipikat Ganda.
4. Tinjauan Umum Tentang PPAT yang meliputi (a) Pengetian dan Dasar Hukum PPAT, (b) Tugas dan Fungsi PPAT, dan (c) Kewenangan PPAT.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi gambaran (deskripsi) yang lebih terperinci mengenai objek dan metode penelitian yang digunakan, dengan beberapa sub bab mengenai : jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian , fokus penelitian, sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, validitas data dan analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan fakta atau data yang diperoleh dari hasil penelitian pustaka dan penelitian lapangan. Bab ini membahas tentang (1) faktor-faktor yang menyebabkan diterbitkannya sertipikat ganda hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, dan (2) perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda.

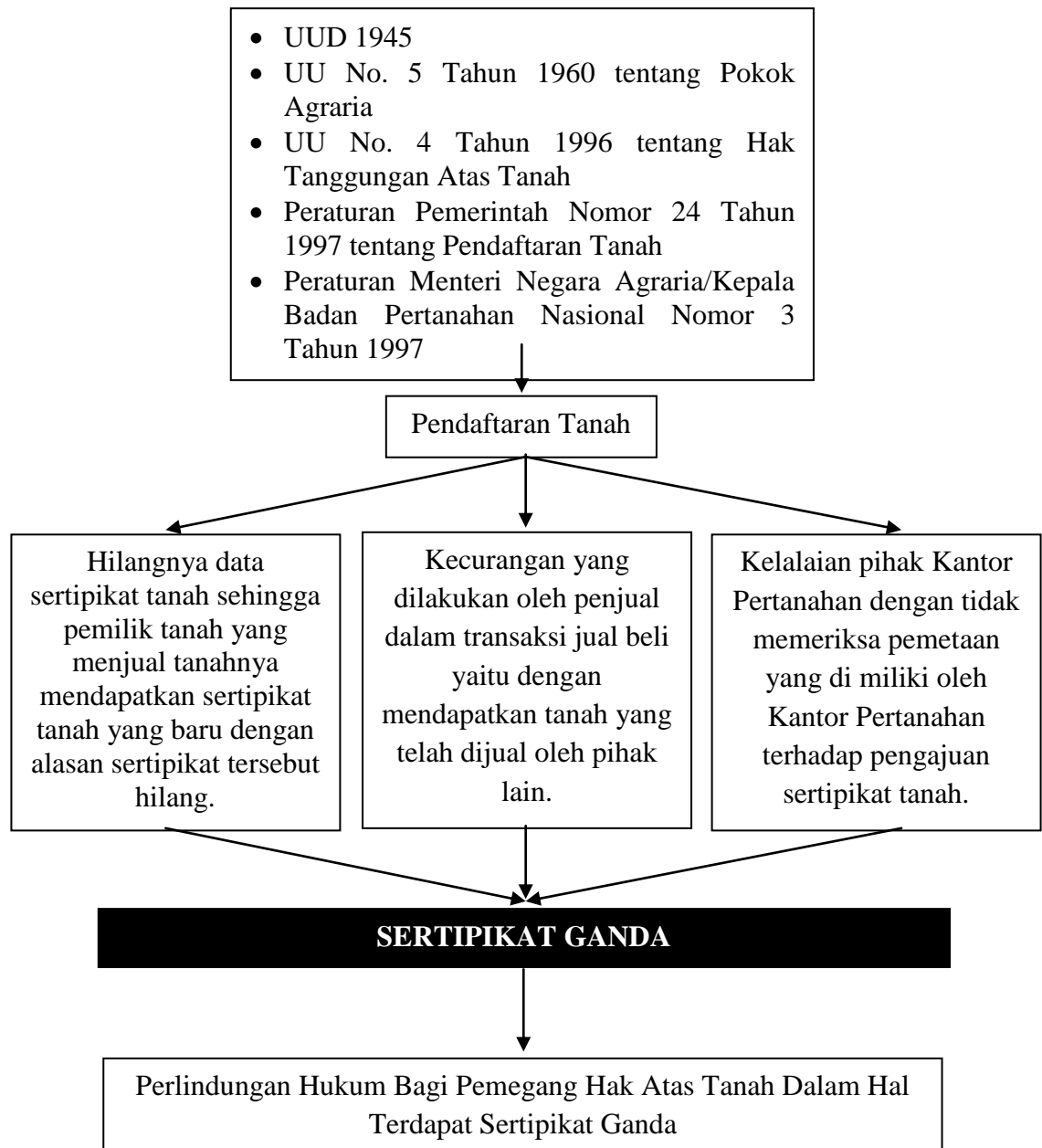
BAB V PENUTUP

Pada bagian ini merupakan bab terakhir yang berisi simpulan dari hasil penelitian dan pembahasan yang diuraikan pada bab sebelumnya dan berisi saran-saran yang dapat diberikan oleh peneliti.

1.7.3 Bagian Akhir Skripsi

Bagian akhir dari skripsi ini berisi tentang daftar pustaka dan lampiran-lampiran.

1.8 Kerangka Berfikir



Gambar 1.3
Kerangka Pemikiran Penelitian

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian-penelitian mengenai sertipikat ganda sudah pernah dilakukan sebelumnya, seperti oleh Abdullah (2008) dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten (Studi Kasus Putusan Nomor: 108/ Pdt.G/ 1999/Pn/ Tng)”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor penyebab utama timbulnya sertipikat ganda dalam kasus ini adalah keterangan palsu dari pihak yang mengatasnamakan pemilik sesungguhnya yaitu Santoso Panji untuk pembuatan sertipikat pengganti karena hilang dan pertimbangan hakim dalam memutus perkara ini lebih menitikberatkan pada asas pembuktian kepemilikan secara hukum perdata, sehingga tidak tersurat secara jelas penggunaan hukum agraria dalam penyelesaian perkara ini.

Penelitian Sulaiman (2012) dengan judul “Jaminan Kepastian Hukum Pemegang Sertifikat Tanah Terhadap Terbitnya Sertifikat Ganda Dan Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dikabupaten Gresik”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jaminan hukum dan kepastian hukum hak kepemilikan atas tanah yang berupa sertifikat belum bisa memberi rasa aman bagi masyarakat pada umumnya di Indonesia, sengketa kepemilikan hak milik terjadi karena terbitnya sertifikat ganda dan dengan terbitnya sertifikat ganda ini masyarakat kurang percaya dan menimbulkan kesan betapa alat bukti berupa sertifikat belum

menjamin kuatnya hak seorang atas tanah, hal ini juga membuktikan bahwa surat hak milik berupa sertifikat dan pendaftaran tanah belum bisa memberikan solusi terhadap sengketa tanah yang ada saat ini.

Penelitian Siahaan (2009) dengan judul “Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Akibat Dikeluarkannya Sertipikat Ganda Yang Mengandung Cacat Hukum Administrasi”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terjadinya sertipikat ganda merupakan akibat kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah akibat kurangnya pengawasan dan pengendalian atas suatu kebijakan pertanahan yang telah diterbitkan, iktikad tidak baik dari pemohon yang dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan batas-batas yang kurang benar. Sebagai tindak lanjut penyelesaian sengketa sertipikat ganda, maka para pihak menggugat ke pengadilan tata usaha negara untuk memeriksa keabsahan sertipikat hak masing-masing serta sanksi-sanksi berupa sanksi administratif yaitu pemecatan petugas yang lalai dalam melaksanakan tugas dan kewajiban pejabat yang bertugas, sanksi perdata yaitu ganti rugi dalam Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdata dengan mengganti rugi kerugian para pihak, dan sanksi pidana yaitu tindakan kurungan penjara bagi pejabat maupun salah satu pihak yang terbukti bersalah di pengadilan sebagai efek jera.

Penelitian Hapsari (2006) dengan judul “Tinjauan Yuridis Putusan No. 10/G/Tun/2002/Ptun.Smg (Studi Kasus Sertifikat Ganda/ “Overlapping” di Kelurahan Tandang, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang)”. Hasil penelitian yaitu faktor-faktor penyebab terbitnya sertifikat ganda/overlapping oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam perkara No. 10/G/TUN2002/PTUN.SMG yaitu

karena adanya pemberian hak baru oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi, yang dalam pelaksanaannya didapati adanya pelanggaran terhadap tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi yaitu ketidackermatan dan ketidaktelitiannya dalam memeriksa dan meneliti data-data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan warkah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Perbedaan penelitian ini dengan ketiga penelitian terdahulu yang telah diuraikan di atas adalah: (1) Fokus penelitian ini yaitu perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda. (2) Studi penelitian dilakukan terhadap kasus sertipikat ganda dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 82/G/2009/PTUN.Smg.

2.2 Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Tinjauan tentang pendaftaran tanah di Indonesia dalam penelitian ini akan diuraikan tentang pengertian dan dasar hukum pendaftaran tanah, tujuan dan asas pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah, sistem publikasi dalam pendaftaran tanah dan pelaksanaan pendaftaran tanah.

2.2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah sebuah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok agraria di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria

guna dapat diharapkan memberikan jaminan hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan masyarakat bersama secara adil. Untuk mencapai kesejahteraan dimana masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban tersebut (Effendie, 2008: 15).

Dasar hukum pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 19 Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA). Inti dari ketentuan tersebut menentukan bahwa pemerintah berkewajiban untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtskadaster* di seluruh wilayah Indonesia yang diatur pelaksanaannya dengan Peraturan Pemerintah. Untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka oleh Pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pemerintah juga diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan

untuk mendaftarkan setiap ada peralihan, hapus dan pembebanan hak-hak atas tanah seperti yang diatur dalam Pasal 21 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

Pasal 19 ayat 1 UUPA telah menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (Effendie, 2008: 13).

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

2.2.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960, Pasal 19 ayat (1) bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechts cadaster* atau *legal cadaster*). Selain *rechtskadaster*, dikenal juga pendaftaran tanah untuk keperluan penetapan klasifikasi dan besarnya pajak (*fiscal cadaster*).

Dibawah ini dikutip selengkapnya ketentuan Pasal 19 Undang - Undang Pokok Agraria yaitu :

- 1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2). Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informal tersebut, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar

terbuka untuk umum. Karena terbuka untuk umum maka daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum (Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut sebidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan. (Pasal 4 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997).

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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 menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah agar dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan-perbuatan hukum sehubungan dengan tanah dan rumah susun, dan untuk dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. (Chomzah, 2002: 6-7).

2.2.3 Asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 5 (lima) asas yaitu :

- 1) Asas Sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pada pemegang hak atas tanah.

2) Asas Aman

Asas aman adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberi jaminan kepastian hukum, sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3) Asas Terjangkau

Asas terjangkau yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah adalah keterjangkaun bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan golongan ekonomi lemah. Jadi pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

4) Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

5) Asas Terbuka

Dengan berlakunya asas terbuka maka data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat (Chomzah, 2002: 5).

2.2.4 Sistem Pendaftaran Tanah

Pada dasarnya sistem pendaftaran tanah memperlakukan, apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Oleh karena itu ada 2 macam yang lazim dalam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) (Harsono, 2008: 76-78).

Untuk ringkasnya kedua sistem pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

1) Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*).

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT). Pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan dengan apa yang disebut "*tittle search*", yang bisa memakan waktu dan biaya, karena untuk *tittle search* diperlukan bantuan ahli.

Oleh karena kesulitan tersebut, Robert Richard Torrens menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *tittle search*

pada akta-akta yang ada. Sistem pendaftaran ini disebut “*registration of titles*”, yang kemudian dikenal dengan sistem Torrens.

2) Sistem Pendaftaran Hak (*Registration Of Titles*).

Dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya yang terjadi tersebut disediakan suatu daftar isian yang disebut register atau buku tanah.

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan, kemudian oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga ia harus bersikap aktif. Sebagai tanda bukti hak, maka diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan register, yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Dalam sistem ini, buku tanah tersebut disimpan di kantor pejabat pendaftaran tanah (PPT) dan terbuka untuk umum. Oleh karena itu orang dapat mempercayai kebenaran data yang disajikan tersebut, tergantung dari

sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh tanah negara yang bersangkutan.

2.2.5 Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Pada dasarnya dikenal 2 (dua) sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu :

1) Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Maka mesti ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (*Title by registration, the register is everything*).

Pernyataan tersebut merupakan dasar falsafah yang melandasi sistem Torrens, yang mana dengan menggunakan sistem publikasi positif ini negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register. Orang yang akan membeli tanah atau kreditor yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit yang akan diberikan tidak perlu ragu-ragu mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam register sebagai pemegang hak.

Menurut sistem ini, orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *indivisible title* (hak yang

tidak dapat diganggu gugat), meskipun kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.

2) Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran hak tidak membikin orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru.

Sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris yaitu* suatu asas yang menyatakan orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka, data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan karena sertifikat sebagai alat bukti yang kuat yang artinya masih dimungkinkan adanya perubahan kalau terjadi kekeliruan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak sebenarnya.

Sistem publikasi yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan

bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas bahwa usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, demikian juga yang terdapat dalam sertipikat hak. Jadi data tersebut sebagai alat bukti yang kuat (Harsono, 2008: 80-83).

2.2.6 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan pasal-pasal tersebut pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi :

- 1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*).

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadis. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi (1) pengumpulan dan pengolahan data fisik, (2) pembuktian hak dan pembukuannya, (3) penerbitan

sertipikat, (4) penyajian data fisik dan data yuridis dan (4) penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta di laksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Adrian, 2009: 136).

Sedangkan pendaftaran secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

2) Pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*).

Pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*) yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Harsono, 2008: 475).

Perubahan tersebut seperti yang tercantum dalam Pasal 94 peraturan Menteri Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu :

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.
- 2) Perubahan data yuridis sebagaimana di maksud pada ayat (1) berupa :
 - a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
 - b. Peralihan hak karena pewarisan.
 - c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
 - d. Pembebanan Hak Tanggungan.
 - e. Peralihan Hak Tanggungan.
 - f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan Hak Tanggungan.
 - g. Pembagian hak bersama.
 - h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan.
 - i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama.
 - j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
- 3) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. Pemecahan bidang tanah.

- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah.
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah

Selama ini ada kesan pada masyarakat kita bahwa untuk dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah cukup sulit, memerlukan waktu yang cukup lama dan biaya yang cukup mahal terutama bagi masyarakat biasa dan berada di pedesaan, yang relatif pendidikannya masih rendah dan keadaan ekonominya masih tertinggal dan pas-pasan karena sebagian dari mereka adalah petani. Padahal sertipikat sangat penting bagi kepemilikan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut (Mudjiono, 1992: 69).

Hal ini disebutkan dalam pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah.
- 2) Pendaftaran tanah dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

2.3.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan sah hak atas tanah yang ditentukan oleh Undang-undang. Dengan melihat ketentuan Pasal

19 UUPA diketahui bahwa hasil dari pendaftaran tanah yaitu dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan hak yang kuat.

Menurut Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia, sertipikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen (Harsono, 2008: 78). Sehubungan dengan hal tersebut diatas dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis termuat di dalamnya, sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.

Kata “kuat” dalam hubungannya dengan sistem negatif adalah berarti “tidak mutlak” yang berarti bahwa sertipikat tanah tersebut masih mungkin di gugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidak absahan sertipikat tanah tersebut. Dengan demikian sertipikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegangan hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegang hak atas tanah antara lain surat bukti jual beli tanah adat atau surat keterangan hak milik adat (Effendie, 2008: 77).

Sesuai dengan sistem negatif yang dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka berarti bahwa sertipikat tanah yang diterbitkan itu bukanlah alat

bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, justru berarti bahwa sertipikat tanah itu bisa dicabut atau dibatalkan. Oleh karena itu adalah tidak benar bila ada anggapan bahwa dengan memegang sertipikat tanah berarti pemegang sertipikat tersebut adalah mutlak pemilik tanah dan ia pasti akan menang dalam suatu perkara, karena sertipikat tanah adalah alat bukti satu-satunya yang tidak tergoyahkan.

2.3.2 Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat serta memberikan rasa aman dan tentram bagi pemiliknya, segala sesuatu akan mudah diketahui yang sifatnya pasti, bahkan dapat di pertanggung jawabkan secara hukum (Nae, 2013: 62).

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian sertipikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan tersebut sebagai surat tanda bukti hak, jadi sudah dijamin mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah.

Walaupun fungsi utama sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi dalam kenyataannya sertipikat bukanlah merupakan satu-satunya alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Pada dasarnya kekuatan pembuktian hak sertipikat pengganti hak atas tanah sama kedudukannya seperti halnya sertipikat asli. Apabila suatu bidang tanah telah dimintakan penerbitan sertipikat pengganti maka secara yuridis sertipikat asli yang dikeluarkan sebelumnya menjadi tidak berlaku

demi hukum karena sudah diterbitkan sertipikat pengganti oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut didukung dengan adanya asas publisitas yang dianut oleh Indonesia sehingga apabila ada pihak lain yang merasa keberatan dengan diterbitkannya hak atas tanah tersebut dapat mengajukan keberatannya disertai dengan bukti yang menguatkan keterangannya. Hal tersebut melindungi kepentingan hukum pemegang hak terhadap segala gangguan yang diakibatkan penyalahgunaan sertipikat asli yang dikeluarkan sebelumnya.

2.3.3 Macam-Macam Alat Bukti Hak Atas Tanah

Sebelum berlakunya UUPA dikenal dua macam kepemilikan hak atas tanah yaitu:

1) *Letter C/D*

Letter C/D adalah dokumen yang dimiliki oleh pemilik tanah (tanah adat) hal tersebut sebelum diundangkannya UUPA Tahun 1960 sehingga belum dikenal sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak. Fungsi *Letter C/D* yaitu dokumen kepemilikan hak yang dipunyai pemilik tanah karena telah mendaftarkan tanah yang dimilikinya di kantor Desa sebagai alat bukti telah didaftarkannya tanah tersebut yang kemudian dicatat/dibukukan dalam buku C Desa. *Letter C/D* juga dapat digunakan sebagai alat untuk perpindahan tanah dari satu orang kepada orang lain.

2) Petuk Pajak

Petuk pajak diterbitkan untuk penarikan pajak semata karena pada jaman dahulu belum dilakukan pendaftaran tanah yang dapat menghasilkan alat bukti kepemilikan hak yang berupa sertipikat. Sehingga petuk pajak

digunakan sebagai alat bukti bahwa pemilik hak atas tanah adat sudah membayar kewajibannya membayar pajak atas tanah yang dimilikinya. Petuk Pajak juga dapat digunakan sebagai alat bukti hak dan dapat dipindah tangankan (Abdullah, 2008: 45).

Setelah diberlakukannya UUPA tahun 1960 *Letter C/D* dan petuk pajak sudah tidak diterbitkan lagi namun apabila masih ada akan tetap diakui oleh pemerintah dengan catatan harus segera dilakukan pendaftaran tanah yang akan memperoleh sertipikat hak atas tanah sebagai satu-satunya bukti kepemilikan hak. Setelah berlakunya UUPA dikenal PBB yang merupakan bukti bahwa penguasa atau pemegang hak atau bangunan telah melakukan kewajibannya untuk membayar pajak terhadap obyek pendaftaran tanah yang telah ditentukan dalam peraturan Undang-Undang. Sesungguhnya PBB bukan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, karena satu-satunya bukti kepemilikan hak yang diakui oleh undang-undang adalah sertipikat hak atas tanah.

2.3.4 Sertipikat Pengganti

Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur tentang penerbitan sertipikat pengganti, yang mana pada intinya sertipikat pengganti ini bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permohonan pihak yang berkepentingan, apabila sertipikat hak atas tanahnya terjadi kerusakan, hilang dan lain sebagainya, hanya saja apabila sudah diterbitkan sertipikat pengganti oleh Kantor Pertanahan, sertipikat hak atas tanah yang lama akan dibatalkan, hal ini dilakukan untuk menjaga kemungkinan di salah gunakannya sertipikat hak atas tanah yang lama oleh pihak yang lain yang berkepentingan akan hal tersebut.

Pengertian dan fungsi sertipikat pengganti pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sertipikat hak atas tanah, hanya saja sertipikat pengganti adalah salinan sertipikat yang rusak ataupun hilang. Sertipikat pengganti bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permintaan pemegang hak atas. Namun di dalam sertipikat pengganti nantinya oleh Kantor Pertanahan akan dicatat atau diberi penjelasan bahwa sertipikat tersebut adalah sertipikat pengganti dan isi sertipikat pengganti tersebut tetap sama dengan sertipikat sebelumnya. Jadi pada intinya bagi penulis pengertian, fungsi serta isi sertipikat pengganti hak atas tanah yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah sama dengan sertipikat hak atas tanah sebelumnya.

2.3.5 Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti

Sertipikat pengganti dapat diberikan karena dua alasan yaitu sertipikat telah rusak dan hilang sehingga dapat dibuatkan sertipikat yang baru.

1) Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Rusak

Prosedur penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena rusak pada dasarnya dengan pelaksanaan penerbitan sertipikat hak atas tanah biasanya. Yang mana pada kenyataannya didalam pembuatan sertipikat hak atas tanah memang memerlukan waktu dan biaya, jumlah waktu dan biaya yang diperlukan di dalam pembuatan sertipikat hak atas tanah tersebut, tergantung dari pada status tanah. Sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena rusak, hilang ataupun masih menggunakan blangko sertipikat lama.

Hal ini dapat diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat atau sisa sertipikat yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan dimana hak atas tanah tersebut berada. Kemudian sertipikat itu sendiri dapat dianggap rusak apabila ada bagian yang tidak terbaca atau ada halaman yang sobek atau terlepas, akan tetapi masih tersisa bagian sertipikat yang cukup untuk mengidentifikasi adanya sertipikat tersebut. Dan penerbitan sertipikat karena masih menggunakan blangko lama meliputi juga penggantian sertipikat hak atas tanah dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak yang menggunakan sertipikat lama dengan mencoret cirri-ciri hak lama dengan menggantinya dengan cirri-ciri hak yang baru.

2) Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang

Setelah kita ketahui tentang prosedur penerbitan sertipikat pengganti karena rusak maka penulis juga akan membahas tentang prosedur penerbitan sertipikat karena hilang. Dimana dalam hal ini penerbitan sertipikat pengganti karena hilang ini tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertipikat karena rusak, akan tetapi didalam penerbitan sertipikat pengganti karena hilang harus dilakukan penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis mengenai bidang tanah tersebut.

Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis yang berupa keterangan dari saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjuk oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada

panitia pendaftaran tanah dan juga dijelaskan dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mana penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertipikat tersebut yang dituangkan dalam surat pernyataan dan pernyataan dibuat dibawah sumpah didepan Kepala Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut berada atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Kemudian setelah semua persyaratan telah dipenuhi oleh pemohon, maka Kantor Pertanahan dapat melakukan pembuatan sertipikat pengganti karena hilang tersebut, akan tetapi sebelum menerbitkan sertipikat pengganti pihak kantor pertanahan terlebih dahulu melakukan pengumuman melalui surat kabar dan Kantor kelurahan dimana tanah itu berada dengan jangka waktu selama (30) tiga puluh hari kerja, akan tetapi apabila pemohon tidak mampu membayar biaya pengumuman melalui surat kabar karena mahal, maka Kantor Pertanahan mempunyai kebijakan bahwa pengumuman cukup di tempel di Kantor Pertanahan itu sendiri atau di jalan masuk ke lokasi tanah yang sertipikatnya hilang tersebut, dengan papan pengumuman yang cukup jelas dan bisa di baca orang yang di luar bidang tanah tersebut.

Kemudian setelah 30 (tiga puluh) hari sejak di umumkan akan diadakan penerbitan sertipikat pengganti terhadap hak atas tanah tersebut dan ternyata tidak ada pihak-pihak yang menyatakan keberatan maka Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertipikat pengganti tersebut, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dibuatkan berita acara penerbitan sertipikat pengganti kepada

kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah tentang tidak adanya pihak lain yang menyatakan keberatan atas diterbitkannya sertipikat pengganti atas tanah tersebut, dan sebaliknya apabila ada pihak lain yang menyatakan keberatan atas diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut yang keberatannya tersebut beralasan, dan pihak Kantor Pertanahan tersebut telah melakukan penelitian yang ternyata penelitian tersebut menemukan bukti baru bahwa sertipikat tersebut memang bukan milik pihak pemohon, maka Kantor Pertanahan tidak boleh menerbitkan sertipikat pengganti tersebut sampai di ketahui benar-benar siapa pemilik tanah tersebut dengan melalui perkara kedua belah pihak yang di putuskan pengadilan, lain halnya apabila keberatan pihak lain tersebut tidak beralasan ataupun tidak terbukti bahwa dialah pemilik tanah tersebut maka Kantor Pertanahan dapat mengabaikan keberatan tersebut dan sertipikat pengganti pun bisa langsung diterbitkan, dan setelah penerbitan sertipikat pengganti tersebut selesai, oleh Kantor Pertanahan dapat diserahkan kepada pemohon ataupun kepada kuasanya.

2.4 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Palsu dan Sertipikat Ganda

2.4.1 Sertipikat Palsu

Sertipikat palsu adalah sertipikat yang data pembuatannya palsu atau dipalsukan, tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dipalsukan dan blangko yang di pergunakan untuk membuat sertipikatnya merupakan blangko yang palsu/bukan blanko yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Chomzah, 2002: 136). Berdasarkan pengertian tersebut sertipikat palsu ada 2 (dua) macam, yaitu:

- 1) Sertipikat palsu, maknanya sesuai dengan pengertian di atas bahwa seluruh keterangan dari blangko, data dan tanda tangannya dipalsukan.
- 2) Sertipikat asli tapi palsu, maknanya hanya sebagian keterangan dari blangko, atau data atau tanda tangannya yang dipalsukan.

Upaya pencegahan sertipikat palsu, antara lain :

- 1) Penggunaan blangko yang dicetak sedemikian rupa, sehingga sulit dipalsu (percetakan dilakukan di perum peruri).
- 2) Sebelum dilakukan pembuatan akta pemindahan hak oleh PPAT, diadakan pengecekan sertipikat hak atas tanahnya terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan setempat.
- 3) Pengaman arsip, warkah-warkah pertanahan, terutama arsip buku tanah dan gambar situasi/surat ukur pada Kantor Pertanahan.

2.4.2 Sertipikat ganda

Sertipikat Ganda adalah sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah di uraikan dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam itu disebut pula “sertipikat tumpang tindih” baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari pada tanah tersebut.

Tidak termasuk dalam kategori sertipikat ganda yaitu :

- 1) Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang hilang.
- 2) Sertipikat yang diterbitkan, sebagai pengganti sertipikat yang rusak.
- 3) Sertipikat yang diterbitkan, sebagai pengganti sertipikat yang dibatalkan.

Hal ini disebabkan, karena sertipikat yang dimaksud (hilang, rusak, atau dibatalkan) telah dinyatakan dan tidak berlaku sebagai tanda bukti.

4) Tidak di kategorikan juga sebagai sertipikat ganda yaitu sertipikat Hak Bangunan diatas Hak Milik maupun diatas Hak Pengelolaan, karena menurut peraturan perundangan yang berlaku hal yang dimaksud memang dimungkinkan.

Sertipikat ganda sering terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan didaerah perbatasan kota dimana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya. Ada beberapa hal faktor-faktor terjadinya sertipikat ganda. (Chomzah, 2002: 140-141)

- a. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjuk letak tanah dan batas-batas yang salah.
- b. Adanya surat bukti atau pengakuan hak di belakang hari terbukti mengandung ketidak benaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.
- c. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.

Untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda, maka Badan Pertanahan Nasional telah memprogramkan pengadaan peta pendaftaran tanah. Tetapi dengan mengingat pengadaan peta tanah ini, memerlukan dana dan waktu, maka pengadaanya dilakukan secara bertahap melalui pendekatan pengukuran desa demi desa, sesuai yang tercantum dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tanggal 23 Maret 1961, tentang pendaftaran tanah.

2.4.3 Proses Penyelesaian Sengketa yang Berkaitan dengan Sertipikat Palsu dan Sertipikat Ganda

Secara umum segala permasalahan pertanahan yang dilaporkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat diselesaikan dengan beberapa tahapan. Mekanisme penyelesaian sengketa hak atas tanah tersebut dibagi dalam beberapa tahap yaitu ;

a. Pengaduan

Dalam tahap pengaduan biasanya sengketa hak atas tanah yang berkaitan dengan Sertipikat hak Atas Tanah biasanya berisikan hal-hal dan peristiwa-peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon atau pengadu adalah yang berhak atas tanah yang disengketakan.

b. Penelitian

Penelitian kasus tersebut dapat dilakukan dengan: (1) Pengumpulan data administrasi; (2) Penelitian fisik di lapangan.

c. Pencegahan Mutasi

Atas dasar petunjuk ataupun perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota terhadap tanah yang mengalami sengketa dapat dilakukan langkah-langkah pengamanan berupa pencegahan atau penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) yang dilakukan terhadap bidang tanah tersebut.

d. Musyawarah

Langkah-langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa sering berhasil didalam penyelesaian sengketa. Pihak yang membantu penyelesaian

musyawarah yaitu pihak mediator (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota).

- e. Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- f. Penyelesaian Melalui Pengadilan Apabila usaha musyawarah yang telah dilakukan gagal maka kepada yang bersangkutan diserahkan untuk mengajukan masalahnya kepada Pengadilan Negeri di wilayah hukum para pihak berada.

Sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*), surat-surat tanda bukti yang diberikan berupa sertipikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang memutuskan alat pembuktian mana yang benar adalah Pengadilan (Sumarjono, 1982: 26).

2.5 Tinjauan Umum Tentang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

2.5.1 Pengertian Dan Dasar Hukum PPAT

Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 telah ditindak lanjuti oleh Pemerintah dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Selain itu, diterbitkan pula 2 (dua) peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jabatan PPAT, yaitu :

- a. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- b. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi PPAT.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2007, menjelaskan pengertian PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Chomzah, 2002: 66).

2.5.2 Tugas dan Fungsi PPAT

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 2 (1), PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Chomzah, 2002: 96).

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut :

1. Jual beli ; tanah-tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
2. Tukar-menukar Hak Atas Tanah.
3. Hibah Hak Atas Tanah.
4. Pemasukan kedalam perusahaan (imbreg).

5. Pembagian hak bersama.
6. Pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Milik.
7. Pemberian Hak Tanggungan.
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundangan-undangan yang bersangkutan.

2.5.3 Kewenangan PPAT

Wewenang PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 antara lain:

- 1) Pasal 3 ayat (2): PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.
- 2) Pasal 4 ayat (1): PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- 3) Pasal 4 ayat (2): Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian (*research*), berarti pencarian kembali. Pencarian yang dimaksud dalam hal ini, adalah pencarian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah), karena hasil dari pencarian ini akan dipakai untuk menjawab permasalahan tertentu. Dengan kata lain, penelitian (*research*) merupakan upaya pencarian yang amat bernilai edukatif. Dengan melatih kita untuk selalu sadar bahwa di dunia ini banyak yang tidak kita ketahui, sehingga apa yang kita coba cari, temukan, dan ketahui tetaplah bukan kebenaran yang mutlak. Oleh karenanya masih dipandang perlu diuji kembali (Amiruddin dan Zainal, 2006: 19).

Penelitian pada umumnya bertujuan untuk mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. Menemukan, berarti berusaha memperoleh sesuatu yang mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan, berarti memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang sudah ada. Menguji kebenaran dilakukan, jika apa yang sudah ada masih atau menjadi diragukan kebenarannya (Soemitro, 2000: 15).

Adapun peranan metode penelitian adalah sebagai berikut :

- a. menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan atau melakukan penelitian secara lebih baik dan lengkap.
- b. memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner.

- c. memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui;
- d. memberikan pedoman untuk mengorganisasikan serta mengintegrasikan pengetahuan mengenai masyarakat (Soekanto, 1986: 7).

Sebuah skripsi memerlukan beberapa data yang berisi hal-hal yang berhubungan dengan yang permasalahan, dimana data yang ditemukan akan sangat membantu penyusunan skripsi. Apa yang dikemukakan oleh peneliti dapat dipahami oleh pembaca sehingga bermanfaat. Untuk hal tersebut dibutuhkan suatu perencanaan penelitian yang logis dan sistematis dalam bentuk suatu rencana penelitian atau seperti metode. Adapun metode-metode yang diterapkan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian hukum ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis adalah penelitian yang diarahkan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan peneliti (Fajar dan Achmad, 2012: 183).

Penelitian deskriptif analisis dalam penelitian ini dilakukan dengan cara menggambarkan atau mendeskripsikan faktor-faktor diterbitkannya sertipikat ganda hak atas tanah dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda.

3.2 Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan semacam ini berkaitan dengan sejauh mana asas pendaftaran tanah yang berkembang di dalam masyarakat.

Pendekatan yuridis empiris adalah penelitian yang dilakukan dengan meneliti masyarakat luas sebagai pelaksana tetapi juga menitikberatkan obyek penelitian ditinjau dari segi hukum dalam penerapan atau pelaksanaannya. Pada pendekatan masalah ini juga akan disertai dengan wawancara sebagai data pendukung (Soekanto, 1986: 11).

Penelitian ini akan menggunakan pendekatan *yuridis empiris* yang akan bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian di lapangan) dan data sekunder. Pendekatan *yuridis empiris* dalam penelitian ini digunakan sebagai bahan acuan dalam menganalisis aspek-aspek hukum yang berlaku saat ini khususnya yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam hal penerbitan sertipikat ganda. Dasar-dasar yang terdapat dalam perundang-undangan digunakan untuk menganalisis masalah sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat dalam penyelesaian sengketa perdata kasus sertipikat ganda.

Segi yuridis empiris penelitian ini adalah peraturan-peraturan yang digunakan untuk penyusunan skripsi yang terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agrarian (UUPA), Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah

No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

3.3 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian sebagai sasaran yang sangat membantu untuk menentukan data yang diambil, sehingga lokasi sangat menunjang untuk dapat memberikan informasi yang valid. Lokasi yang dijadikan obyek penelitian oleh penulis yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo di Jalan Jendral Sudirman No: 310 Sukoharjo.

3.4 Fokus Penelitian

Fokus pada dasarnya merupakan masalah yang membingungkan akibat adanya kaitan dua atau lebih faktor. Faktor dalam hal ini dapat berupa konsep, data empiris, pengalaman, atau unsur lain yang apabila ditempatkan secara berkaitan akan menimbulkan persoalan (Moleong: 2002: 237).

Fokus penelitian dalam hal ini dapat disartikan sebagai apa yang menjadi pusat perhatian dalam penelitian yaitu pokok permasalahan. Fokus dalam penelitian ini adalah :

1. Faktor-faktor yang menyebabkan diterbitkannya kepemilikan sertipikat ganda hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan dalam kasus Putusan Nomor: 82/G/2009/PTUN.Smg.

2. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda dalam kasus Putusan Nomor: 82/G/2009/PTUN.Smg.

3.5 Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian adalah sumber subjek dari mana data dapat diperoleh. Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sekunder, merupakan data-data yang diperoleh peneliti dari penelitian analisis, kepustakaan berdasarkan aturan-aturan yang berlaku mengenai hal terkait dan juga dokumentasi., yang merupakan hasil penelitian dan hasil olahan orang lain yang sudah tersedia, buku-buku dan dokumentasi yang biasanya disediakan dari berbagai sumber seperti perpustakaan maupun milik pribadi peneliti (Suharsimi, 2010: 129).

3.5.1 Sumber Data Primer

Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat, melalui penelitian. Sumber data ini diperoleh peneliti melalui observasi langsung atau pengamatan dengan cara melakukan wawancara terhadap informan. Informan merupakan orang yang menjadi sumber informasi untuk pengumpulan data penelitian.

Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh peneliti melalui kegiatan wawancara langsung kepada petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sebanyak 4 orang yaitu (Bambang Sri Raharjo selaku Kepala Sub Pendaftaran Pertanahan, Siswandi selaku Kasubsi Sengketa dan konflik Pertanahan, Purwanto selaku Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, Elly

Aguswati selaku Kepala Seksi, Konflik dan Perkara). Dari kegiatan tersebut akan diperoleh informasi utama yang dibutuhkan dalam penelitian yaitu faktor-faktor apa saja yang menyebabkan diterbitkannya kepemilikan sertipikat ganda hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan.

3.5.2 Sumber Data Sekunder

Data sekunder dapat diperoleh antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya. Dalam penelitian ini sumber data sekunder diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

1) Bahan-bahan primer

Penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terdiri dari:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- c. Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
- d. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

2) Bahan hukum sekunder

Penelitian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder berupa tulisan-tulisan para ahli dibidang hukum dalam bentuk karya ilmiah, buku teks, hasil

penelitian, jurnal, majalah-majalah dan artikel-artikel yang berhubungan dengan masalah sertipikat ganda.

- 3) Data Tersier yaitu sumber atau bahan-bahan yang termuat dalam kamus-kamus hukum, ensiklopedi, bibliografi, berbagai terbitan yang memuat indeks hukum dan semacamnya. Sumber data ini merupakan sumber data yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data primer dan sekunder.

3.6 Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu proses dimana peneliti mencari data dan informasi yang dibutuhkan guna menunjang penelitian yang akan dikerjakan. Kegiatan pengumpulan data ini penting sekali karena bertujuan mencari data dari berbagai sumber yang dianggap berkompeten untuk menunjang hasil penelitian yang dikehendaki dan menghasilkan data yang valid, akurat serta dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Untuk itu maka diperlukan penyusunan instrumen pengumpulan data yang tepat dan sesuai dengan teknik pengumpulan data yang digunakan.

3.6.1 Wawancara

Wawancara merupakan suatu teknik untuk melakukan percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan ini dilakukan oleh dua pihak yakni pewawancara, pihak ini yang telah mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai, pihak ini yang memberi jawaban atas pertanyaan itu. Pelaksanaan teknik wawancara dibagi dalam dua golongan besar antara lain:

1. Wawancara berencana, sebelum melakukan wawancara sudah mempersiapkan daftar pertanyaan (kuesioner) yang lengkap dan teratur.

Dalam hal ini pertanyaan yang telah disusun oleh pewawancara hanya dibacakan dan pokok pembicaraan tidak boleh menyimpang dari yang sudah ditentukan.

2. Wawancara tidak berencana, dalam wawancara tidak berarti peneliti tidak mempersiapkan dulu pertanyaan yang akan diajukan tetapi peneliti tidak terlampaui terikat pada aturan-aturan yang ketat. Dengan pedoman wawancara sebagai alatnya yang memuat pokok-pokok yang ditanyakan. Pedoman wawancara ini diperlukan untuk menghindari keadaan kehabisan pertanyaan (Ashshofa, 1996: 96)

Penelitian ini akan menggunakan teknik wawancara berencana, dimana peneliti membuat pedoman wawancara secara garis besarnya saja sehingga pertanyaan dapat meluas dan mendalam pada saat proses wawancara berlangsung. Wawancara tersebut digunakan untuk memperoleh informasi tentang faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sertipikat ganda. Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara kepada petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sebanyak 4 orang yaitu Bambang Sri Raharjo selaku Kepala Sub Pendaftaran Pertanahan, Siswandi Kasubsi Sengketa dan Konflik Pertanahan, Purwanto selaku Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, Elly Aguswati selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

3.6.2 Dokumentasi

Studi Dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan *content analysis*. Teknik dokumentasi tersebut dilakukan dengan cara mencatat dokumen atau arsip-arsip

yang mempunyai keterkaitan dan dibutuhkan pada penelitian ini serta untuk dapat mencocokkan dan melengkapi studi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Sehingga peneliti dapat mendalami permasalahan yang sedang diteliti serta data yang akurat bisa didapatkan.

Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Metode dokumentasi dalam penelitian ini digunakan untuk mencari data guna melengkapi dan memperkuat data yang diperoleh melalui wawancara yaitu dokumen Putusan Nomor: 82/G/2009/PTUN.Smg.

3.7 Validitas Data

Validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkat-tingkat kevalidan atau kesahihan sesuatu instrumen. Suatu instrumen yang valid atau sah mempunyai validitas tinggi. Sebaliknya, instrumen yang kurang valid berarti memiliki validitas rendah. Untuk menetapkan keabsahan data diperlukan teknik pemeriksaan data. teknik keabsahan data atau biasa disebut validitas data didasarkan pada empat kriteria yaitu kepercayaan, keterlatihan, ketergantungan, dan kepastian (Moleong, 2002: 324).

Validitas data dalam penelitian ini digunakan teknik triangulasi.yang menggunakan teknik pemeriksaan data dengan memanfaatkan sesuatu yang di luar itu untuk keperluan pengecekan atau membandingkan data. Teknik triangulasi yang dipakai dalam penelitian ini adalah teknik triangulasi sumber. Hal ini sesuai dengan pernyataan bahwa triangulasi merupakan teknik dari pemeriksaan melalui

sumber-sumber lainnya. Triangulasi yang biasa sering digunakan antara lain sebagai berikut:

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara;
2. Membandingkan dengan apa yang dikatakan orang didepan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi;
3. Membandingkan dengan apa yang dikatakan oleh seseorang sewaktu diteliti dengan sepanjang waktu;
4. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang yang berpendidikan menengah atau tinggi, orang berada, orang pemerintahan;
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

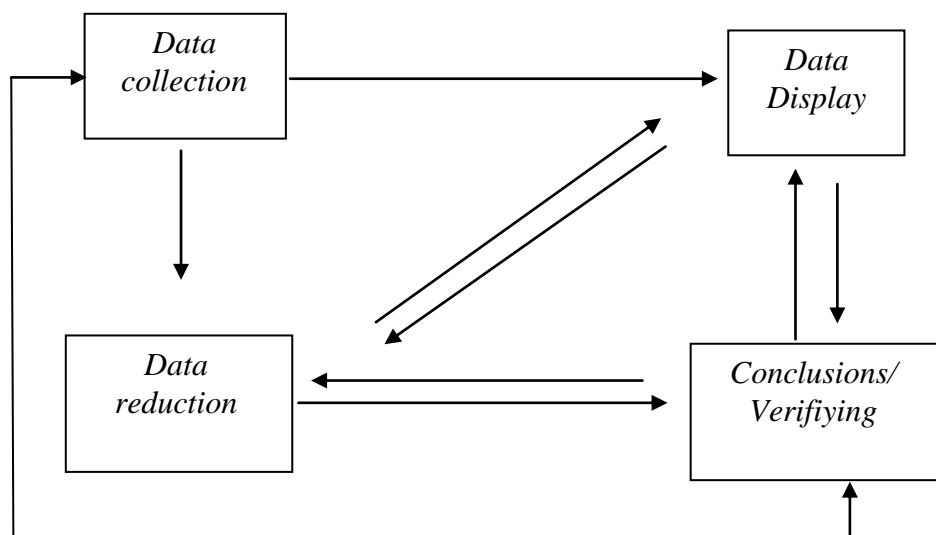
Pada penelitian ini, peneliti menggunakan triangulasi sumber dan teknik pengumpulan data. Triangulasi sumber dilakukan dengan pengecekan informasi dari tiga sumber utama yaitu Bambang Sri Raharjo selaku Kepala Sub Pendaftaran Pertanahan, Siswandi selaku Kasubsi Sengketa dan Konflik Pertanahan, Purwanto selaku Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, Elly Aguswati Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, sehingga didapatkan informasi yang akurat. Triangulasi teknik dilakukan dengan cara membandingkan hasil wawancara dengan observasi dan dokumentasi.

3.8 Analisis Data

Metode analisis data yang sesuai dengan penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan secara kualitatif, yaitu analisis data mengungkapkan

dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan dan penelitian lapangan yaitu dengan menggabungkan antara peraturan-peraturan, yurisprudensi, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam hal terdapat sertipikat ganda, keterangan informan yang diperoleh dengan cara wawancara, kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga mendapatkan suatu pemecahannya, dan dapat ditarik kesimpulan.

Dalam penelitian ini metode analisis yang digunakan adalah metode analisis deskriptif. Metode analisis deskriptif bertujuan mendeskripsikan mengenai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam hal terdapat sertipikat ganda. Peraturan perundang-undangan tersebut selanjutnya dilakukan sinkronisasi agar substansi yang diatur dalam produk perundang-undangan tersebut tidak saling tumpang tindih, saling melengkapi, saling terkait, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat maupun pemerintah. Untuk menganalisis data dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik analisis *Interactive Model* yakni dengan tahapan meliputi: Pengumpulan data; Reduksi data; Penyajian data; dan Kesimpulan atau verifikasi (Sugiyono, 2010: 332).



Gambar 3.1
Analisis Data: Model Interaktif

1. Pengumpulan Data (*Data collection*)

Pengumpulan data dilakukan pada kondisi alamiah, sumber data primer, dan teknik pengumpulan data lebih banyak pada observasi berperanserta, wawancara mendalam dan dokumentasi. Dalam hal ini peneliti mengumpulkan informasi dengan seksama dan apa adanya mencatat apa saja yang sudah didapatkan sesuai dengan hasil pengamatan, wawancara semi terstruktur secara objektif berdasarkan fakta yang ada di lapangan mengenai faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sertipikat ganda pada kasus Putusan Nomor : 82/G/2009/PTUN.Smg.

2. Reduksi Data (*Data reduction*)

Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, untuk itu maka perlu dicatat secara teliti dan rinci. Semakin banyak data yang diperoleh di lapangan maka data tersebut akan semakin kompleks dan rumit. Untuk itu perlu segera dilakukan analisis data melalui reduksi data. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya dan mencarinya bila diperlukan.

3. Penyajian Data (*Data display*)

Setelah data direduksi maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. Kalau dalam penelitian kualitatif penyajian data ini dapat dilakukan dalam bentuk tabel, grafik, pie chart, pictogram, dan sejenisnya. Melalui penyajian data tersebut, maka data terorganisasikan, tersusun dalam pola hubungan, sehingga akan semakin mudah dipahami.

Penyajian data dalam penelitian kualitatif bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, flowchart dan sejenisnya. Namun yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif.

4. Kesimpulan atau Verifikasi (*Conclusions or Verification*)

Langkah ketiga dalam analisis data pada penelitian kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data yang berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.

Kesimpulan dalam penelitian kualitatif di sini mungkin dapat menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan sejak awal, tetapi mungkin juga tidak, kerana seperti dikemukakan bahwa masalah dan rumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah penelitian berada di lapangan.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor yang menyebabkan diterbitkannya kepemilikan sertipikat ganda hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan.
 - a. Faktor dari kantor pertanahan berupa (1) Tidak teliti dan tidak cermat dalam mengadakan penyelidikan riwayat bidang tanah dan pemetaan batas-batas bidang kepemilikan tanah dalam rangka penerbitan Sertipikat obyek sengketa; dan (2) Kantor Pertanahan tidak melakukan penelitian atau melihat gambar peta pendaftaran tanah yang dimiliki.
 - b. Faktor dari Pemilik/Pemegang Hak Atas Tanah yaitu para pemilik tanah (Penggugat I maupun penggugat II) tidak memberikan patok-patok batas bidang tanah yang dikuasainya seperti yang diatur dalam PP RI No. 24 Tahun 1997 Pasal 17 ayat (3), sehingga menimbulkan kasus penguasaan tanah secara tumpang tindih/sertipikat ganda.
2. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda.
 - a. Para pemegang hak yaitu para penggugat mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,

dan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, bahwa surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- b. Pemegang hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa tidak mendapatkan perlindungan hukum setelah adanya keputusan pencabutan atas sertipikat tanah tersebut karena menganut sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi negatif (tidak mutlak) yang mengandung unsur positif.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian ini maka penulis dapat memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Hendaknya pejabat Kantor Pertanahan lebih meningkatkan upaya pencegahan penerbitan sertipikat ganda dengan melakukan pendaftaran tanah dengan lebih teliti, cermat dan seksama terutama pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan.
2. Hendaknya dalam pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi positif sehingga pemegang hak atas tanah benar-benar mendapat perlindungan yang mutlak atas kepemilikan sertipikat hak milik atas tanah tersebut dan tidak dapat diganggu gugat kembali.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku:

- Adrian, Sutedi. 2009. *Pengalihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika
- Arikunto, Suharsimi. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Amiruddin dan Asikin Zainal, H. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Ashshofa, Burhan. 1996. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta
- Chomzah, Ali. 2002. *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka
- Effendie, Bahtiar. 2008. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2012. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Goenawan, Kian. 2008. *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*. Yogyakarta: Pustaka Grahatama
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Penerbit Jambatan
- Moleong, Lexy J. 2002. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Penerbit PT Remaja Rosdakarya Offset
- Mudjiono. 1992. *Hukum Agraria*. Yogyakarta: Penerbit Liberty
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 2000. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia

- Soetami, Siti. 2008. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Bandung: PT. Refika Aditama
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif & RND*. Bandung: Alfabeta
- Sumardjono, Maria, W. 1982. *Mustika Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*. Yogyakarta: Andi Offset.

Skripsi, Tesis dan Jurnal:

- Abdullah, Chairul Anam. 2008. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten (Studi Kasus Putusan Nomor : 108/ PDT.G/ 1999/PN/ TNG)*. Skripsi. UDIP Semarang.
- Hapsari, Maria Emaculata Noviana Ira. 2006. *Tinjauan Yuridis Putusan No. 10/G/Tun/2002/Ptun.Smg (Studi Kasus Sertifikat Ganda/ "Overlapping" di Kelurahan Tandang, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang)*. Tesis. Undip Semarang.
- Nae, Fandri Entiman. 2013. *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Sudah Bersertipikat*. Jurnal Lex Privatum, Vol. I/No.5. hal. 62
- Sulaiman, Salton. 2012. *Jaminan Kepastian Hukum Pemegang Sertifikat Tanah Terhadap Terbitnya Sertifikat Ganda Dan Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Di Kabupaten Gresik*. Skripsi. Universitas Wijaya Putra Surabaya
- Siahaan, Kartika Indah. 2009. *Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Akibat Dikeluarkannya Sertipikat Ganda Yang Mengandung Cacat Hukum Administrasi*. Jurnal Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1

TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

Nama : Bambang Sri Raharjo
Jabatan : Kepala Sub Pendaftaran Pertanahan
Tgl : Tanggal 21 Mei 2015 Pukul 14.00 WIB

1. Bagaimanakah proses penerbitan sertipikat hak atas tanah?

“Untuk dapat menerbitkan sertipikat, masyarakat pemohon sertipikat harus mengikuti prosedur yang ada yaitu mengurus surat dan berkas persyaratan di kelurahan dan kecamatan, mendaftarkan di Kantor Pertanahan, pengumpulan data fisik dan data yuridis, pengumuman data fisik dan data yuridis, pengesahan data fisik dan data yuridis, pembukuan hak dan terakhir adalah penerbitan sertipikat tanah hak milik. Pengurusannya memang panjang dan tidak mudah tapi tetap harus dilakukan untuk mendapatkan pengakuan hak atas tanah yang dimilikinya”

2. Apakah ada pemeriksaan ulang oleh petugas untuk menghindari kekeliruan terhadap data atas permohonan sertipikat hak atas tanah?

“Pemeriksaan pekerjaan dalam rangka pembuatan sertipikat tanah Hak Milik ini sangatlah penting agar terhindar dari kekeliruan”.

“Berkas permohonan atau dokumen dari satu tahap ke tahap selanjutnya selalu dilakukan pemeriksaan ulang. Dokumen dari petugas loket diperiksa ulang oleh petugas pelaksana subseksi sebelum diproses lanjut.

“Semua ini bertujuan untuk menghindari kekeliruan sejak dini, sehingga apabila ada berkas yang kurang lengkap atau data yang tidak benar, dapat segera diketahui untuk kemudian dilakukan perbaikan, dan jika memang kurang lengkap segera dilengkapi kekurangannya ”

3. Apakah tujuan dari penelitian bidang tanah dan bagaimana caranya?

“Pembuatan sertipikat tanah hak milik terdapat suatu prosedur tentang penelitian bidang tanah, hal ini bertujuan untuk mengumpulkan data yuridis tentang tanah yang menyangkut riwayat dan asal-usul tanah, siapa pemegang hak atas tanah, status tanah adakah pembebanan kepentingan umum seperti tower PLN misalnya”

“Hal tersebut dimaksudkan bahwa didalam pengumpulan data yuridis merupakan kegiatan yang bertujuan untuk memperoleh data mengenai

status tanah, dipunyai dengan hak apa, siapa pemegang haknya dan ada atau tidaknya hak tanggungan yang membebani serta ada tidaknya kepentingan umum, seperti tower PLN pada tanah itu. Disamping itu juga dilakukan penelitian tentang riwayat tanah, pengumpulan bukti kepemilikan tanah serta pemeriksaan terhadap keabsahan alat-alat bukti tersebut”

4. Adakah kemungkinan terjadi kasus sertipikat ganda pada setiap kegiatan penerbitan sertipikat hak atas tanah?

“Kasus sertipikat ganda bisa saja terjadi kapanpun dan dimanapun, tetapi kita selalu berupaya melakukan penelitian, pengukuran dan pemetaan dengan benar sehingga diharapkan dapat terhindar dari adanya penerbitan sertipikat ganda”

5. Apa faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya sertipikat ganda?

“Ada banyak hal misalnya karena sertipikat nya hilang terus mengajukan permohonan sertipikat pengganti, atau kekeliruan dalam penentuan batas-batas tanah sehingga tumpang tindih”.

6. Bagaimana Penyelesaian dari kasus sertipikat Ganda?

“Pertama kita adakan mediasi, kedua diselesaikan di pengadilan”

TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

Nama : Siswandi
Jabatan : Kasubsi Sengketa dan Konflik Pertanahan
Tgl : Tanggal 21 Mei 2015 Pukul 11.30 WIB

1. Apakah di Kantor Pertanahan Kabuapten Sukoharjo sering terjadi kasus sertipikat ganda?
“Jarang sekali ada kejadian kasus sertipikat ganda”
2. Adakah kemungkinan terjadi kasus sertipikat ganda pada setiap kegiatan penerbitan sertipikat hak atas tanah?
“Tentu saja bisa soalnya dari penelitian, pemeriksaan kita anggap sudah memnuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat ternyata dengan sebab tertentu telah ada pihak lain yang memegang sertipikat atas sebidang tanah tersebut”
3. Apakah yang menyebabkan terjadinya kasus sertipikat ganda?
“Penyebab adanya sertipikat ganda itu adalah adanya sebidang tanah yang dikuasi oleh dua orang, dimana kedua orang tersebut memiliki tanda bukti kepemilikan atas sebidang tanah berupa sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan”.
4. Apakah ada kemungkinan jika kasus sertipikat ganda tersebut disebabkan oleh kesalahan oleh petugas Kantor Pertanahan?
“Penerbitan sertipikat ganda tersebut kemungkinan bisa disebabkan oleh petugas pengukuran yang tidak memperhatikan batas-batas tanah ataupun dari pihak pemilik tanah yang tidak memberikan tanda batas pada tanahnya”.
5. Bagaimana Penyelesaian dari kasus sertipikat Ganda?
“Penyelesaiannya tetap dengan sidang pengadilan untuk memutuskan bagaimana sertipikat tersebut apakah di batalkan atau bagaimana kan nanti ngikut hasil putusan pengadilan saja”
6. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah yang disengketakan (sertipikat ganda)?
“Setiap pemegang hak atas tanah dengan dibuktikan kepemilikan sertipikat asli mendapatkan perlindungan hukum hingga adanya suatu putusan pengadilan untuk membatalkan kepemilikan sertipikat tersebut”

TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

Nama : Purwanto

Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan

Tgl : Tanggal 21 Mei 2015 Pukul 12.30 WIB

1. Apakah di Kantor Pertanahan Kabuapten Sukoharjo sering terjadi kasus sertipikat ganda?

“Ya sangat janang terjadi”

2. Adakah kemungkinan terjadi kasus sertipikat ganda pada setiap kegiatan penerbitan sertipikat hak atas tanah?

“Kemungkinan bisa saja terjadi tetapi itu sangat jarang terjadi”

3. Apakah yang menyebabkan terjadinya kasus sertipikat ganda?

“Sertipikat ganda bisa disebabkan karena adanya kesalahan ketika melakukan pengukuran dan pemetaan. Bisa saja pas melakukan pengukuran tidak teliti dalam melihat peta induk sehingga tidak mengetahui secara pasti batas-batas tanah tersebut”.

4. Apakah ada kemungkinan jika kasus sertipikat ganda tersebut disebabkan oleh kesalahan oleh petugas Kantor Pertanahan?

“Ya sangat mungkin sekali, bisa saja salah penentuan batas-batas tanah atau yang lainnya”.

5. Bagaimana Penyelesaian dari kasus sertipikat Ganda?

“Pertama dengan musyawarah dulu atau mediasi untuk dicari jalan keluarnya, kemudian diajukan ke persidangan”

6. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah yang disengketakan (sertipikat ganda)?

“Seseorang yang memiliki sertipikat tanah tentu akan dilindungi secara hukum secara mutlak seperti dalam Pasal 32 ayat (2) tentang Pendaftaran Tanah”. Setelah 5 tahun kepemilikan, pemilik tidak dapat dituntut oleh pihak lain”

TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

Nama : Elly Aguswati
 Jabatan : Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara
 Tgl : Tanggal 22 Mei 2015 Pukul 10.30 WIB).

1. Apakah di Kantor Pertanahan Kabuapten Sukoharjo sering terjadi kasus sertipikat ganda?

“Tidaklah, kita sebagai instansi yang bertanggungjawab untuk menerbitkan sertipikat tanah ya pasti melakukan penelitian sejak awal tentang asal usul dan riwayat tanah sehingga dapat terhindar dari adanya sertipikat ganda”

2. Adakah kemungkinan terjadi kasus sertipikat ganda pada setiap kegiatan penerbitan sertipikat hak atas tanah?

“Bisa-bisa saja tapi sangat jarang terjadi untuk kasus sertipikat ganda di wilayah Kabupaten Sukoharjo ini”

3. Apakah yang menyebabkan terjadinya kasus sertipikat ganda?

“Banyak faktor yang menyebabkan adanya sertipikat ganda....bisa dari pihak kantor pertanahan atau juga bisa dari pemilik tanah yang secara sengaja menunjuk batas-batas tanah yang tidak benar atau faktor lain sehingga sertipikat tersebut tumpang tindih”.

4. Apakah ada kemungkinan jika kasus sertipikat ganda tersebut disebabkan oleh kesalahan oleh petugas Kantor Pertanahan?

“Ya mungkin saja”.

5. Bagaimana Penyelesaian dari kasus sertipikat Ganda?

“Lewat sidang pengadilan Tata Usaha Negara”

6. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah yang disengketakan (sertipikat ganda)?

“Semua pemegang hak atas tanah baik penggugat I, II maupun tergugat intervensi I yang juga memiliki sertipikat kepemilikan hak atas tanah tersebut sama-sama diberikan perlindungan hukum yang sama untuk

mempertahankan hak-haknya sampai diputuskan kasus sengketa sertipikat ganda tersebut”.

Lampiran 2

PEDOMAN DOKUMENTASI

1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 82/G/2009/PTUN.Smg
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
4. Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
5. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

Lampiran 3

SURAT USULAN DOSEN PEMBIMBING



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
FAKULTAS HUKUM
JURUSAN ILMU HUKUM
Gedung K LL2, Kampus Sekaran, Gunungpati, Semarang 50229
Telepon: (024) 8507891
Laman: fh.unnes.ac.id, surel: fh@unnes.ac.id

Nomor : 4351/UN-37.1.8/DT/2014
Lamp. :
Hal : Usulan Pembimbing

Yth. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Negeri Semarang

Merujuk Keputusan Rektor Unnes Nomor 164/O/2004 tentang Pedoman Penyusunan Skripsi Mahasiswa Program S1 pasal 7 mengenai penentuan pembimbing, dengan ini saya usulkan

Nama : Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn.
NIP : 198306042008122003
Pangkat/Golongan : III/B
Jabatan Akademik : Asisten Ahli
Sebagai Dosen Pembimbing

Dalam penyusunan Skripsi/Tugas Akhir untuk mahasiswa

Nama : BAKHTIAR DWIKY DAMARA
NIM : 8111410178
Program Studi : Ilmu Hukum, S1
Topik : Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Kepemilikan Sertipikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Sukoharjo

Untuk itu, mohon diterbitkan surat penetapannya.

Semarang, 15 September 2014
Ketua Jurusan

ROFI WAHÂNISA, S.H., M.H.
NIP. 198003122008012032



Lampiran 4

SURAT PENETAPAN PEMBIMBING



KEPUTUSAN
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
Nomor: 4018/P/2014

Tentang
**PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI/TUGAS AKHIR SEMESTER
GASAL/GENAP
TAHUN AKADEMIK 2014/2015**

- Menimbang : Bahwa untuk memperlancar mahasiswa Jurusan/Prodi Ilmu Hukum/Ilmu Hukum Fakultas Hukum membuat Skripsi/Tugas Akhir, maka perlu menetapkan Dosen-dosen Jurusan/Prodi Ilmu Hukum/Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNNES untuk menjadi pembimbing.
- Mengingat : 1. Undang-undang No.20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional (Tambahan Lembaran Negara RI No.4301, penjelasan atas Lembaran Negara RI Tahun 2003, Nomor 78)
2. Peraturan Rektor No. 21 Tahun 2011 tentang Sistem Informasi Skripsi UNNES
3. SK. Rektor UNNES No. 164/O/2004 tentang Pedoman penyusunan Skripsi/Tugas Akhir Mahasiswa Strata Satu (S1) UNNES;
4. SK Rektor UNNES No.162/O/2004 tentang penyelenggaraan Pendidikan UNNES;
- Menimbang : Usulan Ketua Jurusan/Prodi Ilmu Hukum/Ilmu Hukum Tanggal 15 September 2014

MEMUTUSKAN

Menetapkan :
PERTAMA :

Menunjuk dan menugaskan kepada:

Nama : Tri Andani Dahlan, S.H., M.Kn.

NIP : 198306042008122003

Pangkat/Golongan : III/B

Jabatan Akademik : Asisten Ahli

Sebagai Pembimbing

Untuk membimbing mahasiswa penyusun skripsi/Tugas Akhir :

Nama : BAKHTIAR DWIKY DAMARA

NIM : 8111410178

Jurusan/Prodi : Ilmu Hukum/Ilmu Hukum

Topik : Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Sukoharjo

KEDUA : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Tembusan
1. Pembantu Dekan Bidang Akademik
2. Ketua Jurusan
3. Petinggal



8111410178

FM-03-AKD-24/Rev. 05



Lampiran 5

SURAT USULAN TOPIK SKRIPSI



Formulir Usulan Topik Skripsi
FM-1-AKD-24/rev.00
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Usulan topik skripsi ini diajukan oleh:

Nama : BAKHTIAR DWIKY DAMARA
NIM : 8111410178
Jurusan : Ilmu Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum, S1
Topik : Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Kepemilikan Seripikat
Ganda Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Sukoharjo

Menyetujui
Ketua Jurusan

ROF WAHANISA, S.H., M.H.
NIP. 198003122008012032

Semarang, 15 September 2014
Yang mengajukan

BAKHTIAR DWIKY DAMARA
NIM. 8111410178



Lampiran 7

SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA****KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO
PROVINSI JAWA TENGAH**

JALAN JENDRAL SUDIRMAN NOMOR 310 SUKOHARJO TELEPON : 0271-590121 FAX : 0271-590566

SURAT KETERANGAN

Nomor : 305/Ket-33.11/III/2015

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan :

Nama : BAKHTIAR DWIKY DAMARA

NIM : 8111410178

Telah melaksanakan survei / penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, guna penyusunan skripsi dengan judul :

"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM HAL TERDAPAT SERTIPIKAT GANDA".

Adapun hasil penelitian tidak boleh digunakan selain untuk kepentingan dimaksud diatas dan diminta untuk menyerahkan 1 (satu) buku skripsi untuk arsip kantor.

Demikian surat keterangan ini agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sukoharjo, 10 Agustus 2015

An. Kepala Kantor
Kepala Sub Bagian Tata Usaha,Yuni Andriyastuti, SH, MH
NIP. 19700629 199403 2 002