

**Faktor-Faktor Terjadinya Tumpang Tindih
Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Di
Kabupaten Sukoharjo**

SKRIPSI



Oleh :

HAVIDZ FARIZKY

No. Mahasiswa : 14410367

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2018

**FAKTOR-FAKTOR TERJADINYA TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT
HAK ATAS TANAH DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN
SUKOHARJO**



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta**

Oleh:

HAVIDZ FARIZKY

No. Mahasiswa: 14410367

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

**FAKTOR-FAKTOR TERJADINYA TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN SUKOHARJO**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk
Diajukan ke Hadapan Penguji dalam Pendadaran/Ujian Skripsi
pada Tanggal 11 Mei 2018



Yogyakarta, 11 Mei 2018

Dosen Pembimbing Skripsi

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Masyhud Aşyhari', written over a horizontal line.

Masyhud Aşyhari, SH, M.Kn

NIK. 824100203

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**FAKTOR-FAKTOR TERJADINYA TUMPANG TINDIH
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PENDAFTARAN TANAH DI
KABUPATEN SUKOHARJO**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendarasan
Skripsi Pada Tanggal 6 Juni 2018 dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 6 Juni 2018

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Mukmin Zakie, S.H, M.Hum, Ph.D
2. Anggota : H. Masyhud Asyhari, S.H, M.Kn
3. Anggota : Dr. Drs. M. Rohidin, S.H, M.Ag

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan,



(Dr. Annur Rohim Faqih, S.H., M.Hum.)

NIK.844100101

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : Havidz Farizky

Nomor Mahasiswa : 14410367

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul: **FAKTOR-FAKTOR TERJADINYA TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN SUKOHARJO**

Karya Ilmiah ini telah diajukan dan dipertahankan di depan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil) dan merupakan hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaedah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan pernyataan di atas (terutama pernyataan pada butir no.1 dan no.2) saya siap bertanggungjawab penuh jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa ada paksaan dan tekanan dalam bentuk apa pun dan oleh siapa pun.

Yogyakarta, 11 Mei 2018

Yang membuat Pernyataan.



(Havidz Farizky)

NIM. 14410367

MOTTO

HIDUP SEKALI BUATLAH BERARTI

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Havidz Farizky
2. Tempat Lahir : Klaten
3. Tanggal Lahir : 11 Agustus 1995
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Golongan Darah : O
6. Alamat Terakhir : Pengkol Rt/Rw 23/08, Desa Kaligawe,
Kecamatan Pedan, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa
Tengah (57468)
7. E-mail : havidzfarizky@gmail.com
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Ayah
Nama lengkap : Rachmadi
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil
 - b. Ibu
Nama Lengkap : Siti Aslamah
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil
9. Riwayat Pendidikan : TK Aba 2001-2002
SDN Sobayan 1 2002-2008
SMPIT Ibnu Abbas Klaten 2008 -2011
SMA MTA Surakarta 2011-2014
10. Pengalaman Organisasi : PASKIBRA SMA MTA Surakarta
Karate SMA MTA Surakarta
Tarung Drajat FH UII
11. Hobi : Membaca Buku, Main Game, Berenang,
Bersepeda, Nonton.

Yogyakarta, 11 Mei 2018
Yang Bersangkutan,

(Havidz Farizky)
NIM. 14410367

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Skripsi ini saya persembahkan kepada:

ALLAH SWT, Nabi Muhammad SAW, dan para Sahabat-Sahabat

Rasullullah serta pengikut-pengikutnya...

Kepada orang tuaku tercinta, kakakku, dan saudara-saudaraku yang
senantiasa memberikan semangat, inspirasi, pengorbanan dan mendoakan dengan
tulus...

Kepada para sahabat dan teman seperjuangan yang senantiasa selalu
memberikan dorongan dan semangat agar terus berjuang untuk menyelesaikan
skripsi ini...

Untuk Kota kelahiran dan kampung halamanku yang dibanggakan,
Klaten...

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr.Wb.

Alhamdulillahirobbil'alamin, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan berkah, rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis agar dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini yang berjudul "FAKTOR-FAKTOR TERJADINYA TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN SUKOHARJO"

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih terdapat banyak kekurangan karena segala keterbatasan yang dimiliki penulis, oleh karena itu, dengan kerendahan hati, saran dan kritik sangat penulis harapkan demi kesempurnaan penulisan skripsi ini. Penulisan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dari berbagai pihak. Baik bantuan yang diberikan secara langsung maupun tidak langsung. Atas segala bantuan yang sudah diberikan, penulis menghaturkan terimakasih sebanyak-banyaknya kepada para pihak yang telah banyak membantu dan memotivasi penulis dalam penyelesaian Tugas Akhir ini:

- 1 Bapak Nandang Sutrisno, S.H, M.Hum, LLM, Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.

- 2 Bapak Dr. H. Aunur Rohim SH, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
- 3 Bapak Hanafi Amrani, S.H., M.H., LL.M., Ph.D., selaku Kaprodi Jurusan Ilmu Hukum, Universitas Islam Indonesia
- 4 Bapak Masyhud Asyhari, SH, M.Kn selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang selalu sabar dan pengertian membimbing penulis, serta tidak henti-hentinya untuk memberikan ilmunya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir ini.
- 5 Bapak Nandang Sutrisno, SH., LL.M., M.Hum., Ph.D selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu menjadi pembimbing penulis dalam hal akademik.
- 6 Bapak Purwanto sebagai wakil dari Dosen Pembimbing Akademik yang selalu menjadi pembimbing penulis dalam hal akademik.
- 7 Kepada Ibundaku Ibu Siti Aslamah dan Ayahanda Bapak Rachmadi tercinta, yang senantiasa memberikan kritik dan saran dan dorongan moril maupun materil. Saya persembahkan kepada beliau–beliau yang saya cintai dan sayangi.
- 8 Kepada kakakku Aslam Fatkhurahman Sidiq Mohammad Affrizal Firmansyah dan Ratna Indra Azwari serta Nayaka Reynand Firmansyah keponakan tercinta yang selalu memberikan dorongan, motivasi serta semangat yang tiada henti-hentinya.

- 9 Kepada sahabat hidup Rahma Sintia Dewi yang senantiasa memberikan semangat untuk segera menyelesaikan skripsi ini dan selalu menasehati penulis untuk selalu menjadi lebih baik kedepannya.
- 10 Sahabat Kontrakan Lowanu: Mohammaad Rifqi, Ikhlasul Akmal Aulawi, Difta Wahyu Aji, Waspada Indra yang selalu bersama dalam duka maupun suka.
- 11 Keluarga Besar Pondok Muslim Keparakan Kidul; Penghuni lama Hazairin Rowiyan, Ghardika Jati Kusuma, Tri Handika Putra, Ahmad Soleh, Thomas Erikson, dan Eki Anugrah Riyadi dan untuk penghuni baru: Ridwan Qodarul Hakim, Ikhlasul Akmal Aulawi, Bayu Bimantara, Difta Wahyu Aji, Mohammad Danny Fadlurrahman, Mohammad Fahmi, Kenzie Rahman, Vika Amroini, Bang Alfy, Imam Gunawan, Mohammad Hilmi, dan Gustirio.
- 12 Terima kasih kepada Bapak Ir. H. Amin WIdarto dan Ibu Rita yang selalu memberikan nasihat dan selalu mengingatkan untuk bekerja lebih giat dan rajin.
- 13 Sahabat Rumah Ijo family; Qois Well, Hasan Kembar, Abay Ngreden, Koji One, Aji Pacek, Fuad Bendol, Wildan Tompel, Aziz Tembok, Solahuddin Udun yang tulus mengajarkan banyak hal untuk menjadi orang yang lebih kuat dan mandiri.
- 14 Kepada Chubby Family Hani Rahayu Budi Utami Bujum dan Faridha Nur Khasanah Bujum yang selalu memberikan semangat untuk selalu mengerjakan kebaikan dan selalu ada dalam suka maupun duka.

- 15 Kepada keluarga Desa Cepedak Kecamatan Bruno yang selalu mendidik dan mengajarkan apa itu kesederhanaan dan rasa tanggung jawab.
- 16 Kepada Bapak dan Ibu Tugiman yang selalu sabar dalam mengajarkan berbagai hal dan memberikan doa yang tulus.
- 17 Sahabat KKN Unit 42 Agoy Yalesena, Agil Ramein, Adi Belakang Pasar, Dini Aprilia Fanani, Adel Pramestuti, Nur Fitri Latifah, Harlinda Rasvi Nabela, Nurul Imani, Mas Lisin yang selalu memebrikan semangat dan doa yang tulus..
- 18 Kepada sahabat SEGA dan AL MUSTAIQID terimakasih telah membantu dan menyemangati sehingga penulisan ini dapat selesai dengan tepat waktu..
- 19 Kepada Tim Pra Pradilan yang tidak bisa disebutkan satu persatu terimakasih telah memberikan ilmu dan tenaga serta waktu dalam berbagi ilmu.
- 20 Kepada seluruh teman seperjuangan Fakultas Hukum UII yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah menemani dan ikut berjuang dalam menyelesaikan skripsi ini.
- 21 Kepada Bapak Basuki, Ibu Eli, Bapak Lulus dan Bapak Eko selaku pejabat Kantor Pertanahan yang sangat membantu dalam penyusunan skripsi dari awal hingga selesai.
- 22 Kepada Ibu Yu Sri, Angkringan, Hot Plate Mbak Ika, Klebengan, Wirosaban terimakasih sudah memberikan beragam menu makanan yang enak murah dan banyak.

- 23 Kepada Yogyakarta terimakasih sudah memberikan pengalaman yang tak ternilai memberikan kenangan yang tak terlupakan memberikan suasana yang selalu bikin kangen dan menjadi kota yang nyaman dan berkenang.
- 24 Semua pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat dicantumkan satu-persatu.

Wassalamualaikum,Wr.Wb.

Yogyakarta, 11 Mei 2018

Havidz Farizky

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
HALAMAN MOTTO	v
CURRICULUM VITAE	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xiii
ABSTRAK	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Tinjauan Pustaka	8
E. Metode Penelitian	17
F. Sistematikan Penulisan	19
BAB II TINJAUAN TENTANG PENDAFTARAN TANAH	
A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	21
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	21
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	23
3. Tujuan Pendaaftaran Tanah	24

4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	26
5. Sistem Pendaftaran Tanah	27
6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	28
7. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah	31
B. Tinjauan Umum Sertipikat Tanah	34
1. Pengertian Sertipikat	34
2. Kedudukan Sertipikat	36
3. Sertipikat Cacat Hukum	37
C. Tinjauan Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah	43
1. Pengertian Sengketa Pertanahan	43
2. Penyelesaian Melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional	45
3. Penyelessaian Melalui Pengadilan.....	46
4. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah	47
5. Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrasi yang Diterbitkan Tanpa Adanya Permohonan	50
6. Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Melaksanakan Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap...	52
D. Tinjauan Umum Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) Dalam Gugatan Pembatalan Sertipikat	54

1. Dasar Pemeriksaan Gugatan Pembatalan Sertipikat Tanah Dalam Peraadilan Tata Usaha Negara (PTUN)...	54
BAB III FAKTOR-FAKTOR TERJADINYA TUMPANG TINDIH DI KABUPATEN SUKOHARJO	
A. Diskripsi Tentang Wilayah Kabupaten Sukoharjo	61
B. Kromologis Kasus Dan Faktor-Faktor Terjadinya Sertipikat Tumpang Tindih Di Kabupaten Sukoharjo	64
1. Sertipikat Tumpang Tindih Antara Hak Milik Nomor 3433 dan 3434 Dengan Hak Milik 468 dan 968 Desa Telukan Kecamatan Grogol Dalam Putusan Perkara No. 82 /G/2009/PTUN.Smg..	64
2. Sertipikat Tumpang Tindih Antara Milik Nomor 3618 Dengan Hak Milik Nomor 3106 Desa Cemani kecamatan Grogol Dalam Putusan Perkara No.32/G2003/PTUN.Smg	66
3. Sertipikat Tumpang Tindih antara Hak Milik Nomor 124 dengan Hak Guna Bagunan Nomor 8 Desa Cemani kecamatan Grogol dalam Putusan Nomor 24/G/2000/PTUN.Smg	69
C. Proses-Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Tumpang Tindih/Overlapping	76
1. Penyelesaian Sengketa Melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional	76

2. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan	86
BAB IV PENUTUP	
A. Simpulan	84
B. Saran	85
DAFTAR PUSTAKA	86
LAMPIRAN	89

ABSTRAK

Fenomena kasus "sertipikat tumpang tindih", 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 terbitnya sertipikat yang tumpang tindih /*overlapping* di Kantor Pertanahan Sukoharjo? (2) Bagaimanakah proses penyelesaian sengketa tanah terhadap sertipikat tumpang tindih/*Overlapping* Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan sumber data penelitian berasal dari data primer (wawancara) dan data sekunder (studi kepustakaan). 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 pemohon yang tidak mempunyai itikad baik dalam melakukan pendaftaran tanah sehingga menyebabkan terjadinya sengketa pertanahan dikemudian hari. Kedua, penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Sukoharjo terlebih dahulu diselesaikan melalui jalur mediasi antara para pihak dengan adanya pihak ketiga sebagai mediator, apabila di dalam mediasi tidak mencapai kata sepakat antara pihak selanjutnya proses sengketa dilanjutkan melalui jalur pengadilan. Hendaknya pejabat Kantor Pertanahan lebih teliti, cermat dan seksama terutama pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Hak Atas Tanah, dan Sertipikat Tumpang Tindih

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang 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 masyarakat Indonesia masih memberlakukan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian 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 agrarian 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.

Tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat, karena tanah identik dengan kelangsungan hidup masyarakat. Tak hanya sekedar tanah untuk bermukim, tetapi dapat juga 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 dijadikan sarana bagi rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 ayat (2) UUD 1945.

Tanah memiliki nilai ekonomis, karena tanah merupakan elemen yang tidak 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 kepastian hukum dalam penguasaan tanah yang dilindungi oleh Undang-undang. Peraturan hukum perdata mengenai benda/harta kekayaan dituangkan dalam beberapa undang-undang, misalnya Undang-undang Nomor 35 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA), Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan lain sebagainya.¹

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

¹ Soetami, Siti. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. PT. Refika Aditama, Bandung, 2008

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 mempertahankan hak atas tanahnya. Hak milik ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI).²

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.

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 yang baru ini memang banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah.

² Goenawan, Kian. *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti Yogyakarta*: Pustaka Grahatama, Yogyakarta, 2008

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. *Pertama*, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah, apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. *Kedua*, sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. *Ketiga*, bagi pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan.³

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 terkordinat 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 pendaftaran tanah

³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

tersebut dikenal dengan sebutan Sertipikat Tanah. Namun demikian, dalam prakteknya, kepastian hukum hak atas tanah ini kadangkala tidak terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Praktek di lapangan tidak jarang terjadi beredarnya sertipikat palsu, sertipikat asli tapi palsu atau sertipikat ganda/*overlapping* di masyarakat sehingga pemegang hak atas tanah perlu mencari informasi tentang kebenaran data fisik dan yuridis atas bidang tanah tertentu di Kantor Pertanahan setempat. Pada umumnya masalah baru muncul dan diketahui terjadi penerbitan sertipikat tanahnya saling tumpang tindih, ketika pemegang sertipikat yang bersangkutan akan melakukan suatu perbuatan hukum atas bidang tanah yang dimaksud.

Sebagai salah satu contoh kasus tentang penerbitan sertipikat tanah yang saling tumpang tindih (*overlapping*) yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo yang diangkat dihadapan siding pengadilan, yaitu sengketa dengan no register No. 82/G/2009/PTUN.Smg yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 30 Desember 2009.

Berkaitan dengan adanya bidang tanah yang mempunyai lebih dari satu sertipikat tersebut dimana disebutkan dalam perkara No. 82/G/2009/PTUN.Smg yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka dalam skripsi ini penulis tertarik untuk mengangkat sebuah kasus tentang sertipikat ganda/*overlapping* di Kabupaten Sukoharjo yang telah diangkat ke pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan merujuk pada satu putusan pengadilan No. 82/G/2009/PTUN.Smg, dengan pihak Penggugat I AGUNG PAMBUDI sebagai

pemilik Sertipikat Hak Milik Desan Telukan No. 468 atas Penggugat I (Agung Pambudi) tanggal 26 Maret 2002. Surat Ukur tanggal 24 Oktober 1979 No. 3144/1979, seluas ± 3510 m², yang terletak di Kelurahan Telukan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo. Dan pihak Penggugat II EKO PRASETYO sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik Desa Telukan No. 968 atas Penggugat II (Eko Prasetyo) tanggal 25 September 2002, Surat Ukur tanggal 9 Mei 1981 No. 1259/1981, seluas ± 7310 m², yang terletak di Kelurahan Telukan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo. Dan Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan sertipikat sebagai pihak Tergugat kemudian FITRIA HANDAYANI HAYU UTAMI sebagai Tergugat II Intervensi 1 dan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, CBC Semarang sebagai Tergugat II Intervensi 2.

Para Penggugat membeli tanah-tanah perkarangan SHM. Desa Telukan No. 968 dan 468 tersebut diatas dalam keadaan kosong dan telah diadakan pengecekan dan dinyatakan tidak ada masalah, sehingga tanah-tanah tersebut bisa balik nama kepada Para Penggugat, setelah tanah-tanah perkarangan tersebut menjadi milik Para Penggugat, Para Penggugat merasa terkejut, karena dibagian sebelah utara tanah perkarangan milik Penggugat I SHM No. 468 telah dipagari seluas ± 400 m², dan begitu juga tanah perkarangan milik Penggugat II SHM no. 968 dibagian sebelah utara telah dipagari seluas ± 400 m². Dengan adanya peristiwa pemagaran tersebut Para Penggugat melaporkan hal ini kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, kemudian pihak Kantor Pertanahan Sukoharjo mengundang para Penggugat untuk melakukan mediasi, dan saat mediasi Para Penggugat baru mengetahui bahwa telah terjadi tumpang indih (*Overlapping*)

sertipikat, diatas tanah milik Para Tergugat. Jelas terbukti bahwa Tergugat telah melanggar Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Pasal 3 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam kasus tersebut telah terbukti bahwa adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitan sertipikat oleh BPN Sukoharjo, pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 106.

Berawal dari uraian diatas dan ketentuan-ketentuan yang ada, serta karena sertipikat merupakan produk instansi Pemerintah yang dikeluarkan melalui proses yang cermat dan teliti, maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul: **“Faktor-Faktor Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Sukoharjo.”**

B. Rumusan Masalah

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

1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terbitnya sertipikat yang tumpang tindih /*overlapping* di Kantor Pertanahan Sukoharjo?
2. Bagaimanakah proses penyelesaian sengketa tanah terhadap sertipikat tumpang tindih/*Overlapping*.

C. Tujuan Penelitian

Secara umum tujuan penelitian ini adalah untuk mendalami berbagai aspek tentang permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah. Melihat uraian dari latar belakang diatas, maka tujuan yang ingin dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisa faktor-faktor yang menyebabkan diterbitkannya sertipikat yang tumpang tindih oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.
2. Untuk mengetahui proses-proses apa saja yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa tanah sertipikat tumpang tindih.

D. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan tentang Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 adalah suatu syrat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal tersebut diatas dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang 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.⁴

2. Tinjauan tentang Fungsi Sertipikat Tanah

Secara umum fungsi kegunaan dari sebuah sertipikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.⁵

a. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian

Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat hal ini merupakan fungsi yang paling utama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 9 ayat (2) huruf C UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal ini dijelaskan bahwa, sertipikat merupakan suatu tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁶

b. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Pemberi Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah

Pemberi perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997,

⁴ Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA

⁵ Hernan Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah, Maju mundur*, Bandung, 2009.

⁶ *Op. cit.*, tAdrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, hlm. 57.

telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.⁷

3. Tinjauan tentang Pengertian Sengketa Tanah

Pengertian sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Nasional Nomor 1 Tahun 1999, adalah perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.⁸

Timbulnya sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku⁹

⁷ *Ibid*, hlm. 194.

⁸ Pasal 1 Peraturan kepala Nasional Nomor 1 tahun 1999

⁹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung, 1991.

Sifat permasalahan dari sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain.¹⁰

- a) Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau tanah yang belum ada haknya.
- b) Bertahan terhadap sesuatu alas hak atau alat bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c) Kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- d) Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (berifat strategis)

Sengketa ialah merupakan kelanjutan dari konflik. Sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa bila tidak dapat diselesaikan. Konflik dapat diartikan sebagai pertentangan diantara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang apabila tidak diselesaikan maka akan mengganggu hubungan diantara mereka. Sepanjang para pihak dapat menyelesaikan masalah dengan baik, maka sengketa tidak akan terjadi.¹¹

Sengketa tanah yang timbul antara lain terkait dengan warisan, penerbitan sertifikat, perbuatan hukum peralihan hak atas tanah (jual beli,

¹⁰ *Ibid*, hlm. 21.

¹¹ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakri, Bandung, 2013.

hibah) dan pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Sumber sengketa tanah yang terjadi secara umum dapat dibagi menjadi 5 (lima) kelompok:¹²

- a. Sengketa disebabkan oleh kebijakan pemerintah pada masa Orde Baru.
- b. Tumpang tindihnya peraturan perundang-undangan tentang sumber daya agrarian.
- c. Tumpang tindihnya penggunaan tanah.
- d. Kualitas sumberdaya manusia dari aparat pelaksana.
- e. Berubahnya pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah.

Definisi mengenai sengketa pertanahan mendapat penekanan dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang mengatakan sengketa tanah adalah perselisihan pertanahan antara perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosial-politis. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi objek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya. Sedangkan objek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan dan badan hukum, tanah asset Negara atau pemda, tanah Negara, tanah adat dan ulayat, tana keks hak barat, tanah hak nasional, tanah perkebunan, serta jenis kepemilikan lainnya. Secara lebih rinci, keputusan Kepala BPN RI No 34 Tahun 2007

¹² *Ibid, hlm. 4*

tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan mengklarifikasian akar konflik pertanahan sebagai berikut.¹³

- a. Kasus penguasaan dan pemilikan.
- b. Kasus Petapan dan Pendaftaran Tanah
- c. Kasus Batas Bidang Tanah
- d. Kasus Ganti Rugi eks Tanah Partikelir
- e. Kasus Tanah Ulayat
- f. Kasus Tanah Objek Landreform
- g. Kasus Pengadaan Tanah
- h. Kasus pelaksanaan Putusan

3.1. Sengketa Sertipikat Tumpang Tindih

Pengertian sertipikat tumpang tindih atas tanah pada umumnya adalah suatu kejadian dimana sebagian bidang tanah memiliki dua sertipikat tanah yang dimiliki oleh dua orang yang berbeda dan merasa dirugikan. Sengketa sertipikat ganda terjadi akibat kesalahan administrative oleh pihak Badan Pertanahan Nasional dalam hal melakukan pendataan atau pendaftaran tanah pada suatu objek tanah yang mengakibatkan terjadinya penerbitan sertipikat tanah yang bertindih sebagian dengan tanah milik orang lain.

3.2. Sengketa sertipikat Pengganti

Penerbitan sertipikat pengganti adalah permasalahan yang dikarenakan adanya pihak yang mengakui sebagai pemilik tanah yang

¹³ Bernhard Limbong, *Politik Pertanah*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2014.

merasa sertipikat tanah miliknya hilang sehingga mendapatkan sertipikat pengganti padahal sertipikat asli dipegang pihak lain. Dalam hal ini pihak kantor petanahan yang kurang cermat dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti sehingga adanya pihak yang merasa dirugikan.

3.3. Sengketa sertipikat Asli Tapi Palsu

Berdasarkan beberapa kasus mengenai sertipikat hak atas tanah terungkap bahwasanya terhadap penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan yang ternyata surat-surat bukti sebagai dasar penerbitan sertipikat data-datanya tidak benar atau telah dipalsukan. Penerbitan suatu sertipikat merupakan suatu proses yang memerlukan peran serta dari beberapa instansi lain yang terkait dalam menerbitkan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak, misalnya surat keterangan tersebut tidak luput pula dari pemalsuan, kadaluwarasa, bahwa ada kalanya tidak benar atau fiktif. Sertipikat semacam ini harus semestinya dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku.

4. Tinjauan tentang Penyelesaian Tanah Melalui Pengadilan (*Litigasi*)

Kewenangan Peradilan Umum dalam menyelesaikan sengketa tanah dapat dilihat dari yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 maret 1999, dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1816 K/Pdt/1989 Tanggal 22 Oktober 1992. Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal penyelesaian sengketa atas tanah dapat dilihat dalam ketentuan UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan

Tata Usaha Negara Pasal 2, Pasal 5 ayat (1), Pasal 51. Sedangkan yurisprudensi dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 84 K/TUN/1999 tanggal 14 Desember 2000 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1687 K/Pdt/1998 tanggal 29 September 1999.

Penyelesaian melalui peradilan dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala BPN karena mengadakan peninjauan kembali atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Peradilan. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur pengadilan sering memakan waktu yang lama. Lamanya berpekar ini banyak disebabkan karena kemungkinan berpekar sekurang-kurangnya 3 sampai 4 tahap.¹⁴

Dalam pasal 53 UU No.9 tahun 2004 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa disebutkan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi.¹⁵

¹⁴ *Op. cit.*, Berenhard Limbong, *Politik Tanah*, hlm. 123.

¹⁵ Pasal 53 UU No.9 Tahun 2004, tentang arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa.

5. Tinjauan tentang Penyelesaian Sengketa Tana di Luar Pengadilan (*Non Litigasi*)

Penyelesaian sengketa dengan menggunakan *non litigasi* sebenarnya merupakan model penyelesaian engketa yang bersifat kekeluargaan dibanding dengan penyelesaian melalui peradilan yang cenderung bersifat konfrontatif, lebih memperhitungkan menang dan kalah dan mengabaikan unsur sosial dalam masyarakat yang bersifat kekeluargaan dan gotong royong.¹⁶

Pasasl 1 angka 10 UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang abrritrrese dan alternative penyelesaian sengketa menjelaskan bahwa alternatif penyelesaian adalah lembaga penyelesaian sengketa melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Penyelesaian sengketa pertanahan tidak selamanya harus dilakukan melalui proses peradilan.¹⁷

Penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui musyawarah dengan melibatkan tokoh-tokoh masyarakat terkadang cukup efektif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Penyelesaian demikian dapat dikategorikan sebagai bentuk penyelesaian melalui mediasi. Dalam rangka penyelesaian sengketa melalui cara ini telah ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 01 Tahun 1999 tanggal 29 Januari 1999 tentang Tata Cara Penangan Sengketa Pertanahan.

¹⁶ *Op. Cit.*, Bernhard Limbong, *Politik Tanah, ihlm.* 126

¹⁷ *Op. cit*, Pasal 1 UU No. 9 Tahun 2004

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam hal ini penulis menggunakan deskriptif analitis yaitu menggambarkan kasus sengketa sertipikat ganda yang sudah ada keputusan pengadilannya untuk dianalisis.

2. Obyek Penelitian

Obyek penelitian adalah sertipikat tanah yang tumpang tindih/*Overlapping*.

3. Subyek Penelitian

Subyeknya penelitian adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, pejabat Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pemilik dari sertipikat tersebut.

4. Sumber Data

Data yang ingin diperoleh dalam penelitian ini, berupa data primer dan data sekunder.

- a) Data primer adalah data yang di peroleh penulis secara langsung dari subjek penelitian, yang hasilnya bersumber dari wawancara.
- b) Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, dengan mengkaji dan menelaah buku-buku, undang-undang, kamus, dan tulisan-tulisan dari internet yang berkaitan dengan objek penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

- a) Wawancara, yaitu pengumpulan data-data dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung dan lisan kepada narasumber atau subyek penelitian.
- b) Studi kepustakaan, yaitu pengumpulan data dengan cara mencari, menemukan dan menelaah peraturan perundang-undangan atau literature lain yang berkaitan dengan obyek penelitian.

6. Pegolahan dan Analis Data

Dalam penelitian ini digunakan penelitian yuridis normatif, maka untuk menganalisis data yang terkumpul, dianalisis secara normatif kualitatif. Kualitatif karena penelitian ini tidak mempergunakan data angka, sedangkan normatif dimaksudkan bahwa penelitian hukum dilakukan dengan data sekunder. Data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer maupun sekunder yang diperoleh dari hasil penelitian kemudian dianalisis secara normatif kualitatif dengan mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan. Dalam analisis data ini digunakan cara berfikir induktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal bersifat khusus untuk diambil kesimpulan yang bersifat umum.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh terhadap penulisan skripsi, maka penting bagi penulis untuk memberikan sistematika 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. Bagian Awal Skripsi

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

2. Bagian Inti Skripsi

Bagian inti skripsi terdiri dari 4 (empat) bab yaitu, pendahuluan, tinjauan pustaka, hasil penelitian dan pembahasan serta penutup.

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menguraikan latar belakang, rumusan masalah, orisinalitas penulis, tinjauan pustaka, definisi operasional, metode penelitian, sistematika penulisan dan daftar pustaka.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

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

- a) Tinjauan tentang Sertipikat Hak Atas Tanah
- b) Tinjauan tentang Fungsi Sertipikat Tanah

- c) Tinjauan tentang Pengertian Sengketa Tanah, meliputi : 1. Sengketa Sertipikat Ganda, 2. Sengketa Sertipikat Pengganti, 3. Sengketa Sertipikat Asli tapi Palsu
- d) Tinjauan tentang Penyelesaian Masalah melalui Pengadilan (*Litigas*)
- e) Tinjauan tentang Penyelesaian Sengketa Tanah di Luar Pengadilan (*Non Litigasi*)

BAB III 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) Factor-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 IV 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.

3. Bagian Akhir Skripsi

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

BAB II

TINJAUAN TENTANG PENDAFTARAN TANAH

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *capitastrum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Copotatio Tarrens*). Dalam artian yang tegas *cadaster* adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan unuk kepentingan perpajakan).¹⁸

Dalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PP 24/1997 dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu:

Rangkaian kegiatan 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 haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Data fisik menurut Pasal 1 angka 6 PP 24/1997 adalah keterangan, mengenai letak, batas dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

¹⁸ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: mandar Maju, hlm. 18.

Sedangkan data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 PP 24/1997 adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah:

Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk tanda bukti dan pemeliharannya.¹⁹

Berdasarkan pengertian diatas pendaftaran tanah merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Sedangkan penyelenggaraan tanah meliputi:

- a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur, dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan tersebut.

¹⁹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksananya*, Jakarta : Djambatan, hlm. 72.

- c) Pemberian surat-syurat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Mengenai sertipikat hak atas tanah tentunya tidak akan terlepas dari bahasan mengenai pendaftaran tanah, karena sertipikat merupakan hasil dari kegiatan akhir dari pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin dan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.

Pemerintah menjamin kepastian hukum hak atas tanah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ketentuan lain ada pada pasal-pasal dalam UUPA yang ditunjukan kepada pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian hukum tentang haknya, yaitu :

Pasal 23 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Pasal 32 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut,, harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Pasal 38 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

Pelaksanaan pendaftaran tanah juga diatur dalam PP nomor: 10 tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan PP nomor: 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP nomor: 24 Tahun 24 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jaminan kepastian hukum dapat diperoleh bagi pemegang hak atas tanah dengan dilakukan inventarisasi data-data yang berhubungan dengan setiap peralihannya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib di daftar.²⁰

3. Tujuan Pendaftaran Tanah.

Kalangan ahli menyebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberi kepastian hak seseorang dan juga untuk menetapkan suatu perpajakan.

Namun dalam garis besar tujuan pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 3 PP nomor 24 Tahun 1997, yaitu:²¹

²⁰ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, hlm 474.

²¹ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya : Arkola, hlm. 157

- a) Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan untuk itu kepada haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya.
- 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 dan satuan rumah susun yang terdaftar.
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan.

Tujuan pendaftaran tanah yang tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh pasal 19 UUPA. Disamping itu terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk tercapainya pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Dengan demikian terselenggaranya pendaftaran tanah yang baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

4. Asas Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 2 PPno. 24 Tahun 1997 disebutkan asas-asas dalam pendaftaran tanah adalah, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka. Kelima asas tersebut dengan jelas diuraikan dalam Pasal 2 PP no. 24 Tahun 1997 yaitu:²²

a) Asas Sederhana

Yaitu ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah

b) Asas Aman

Yaitu pendaftaran tanah dilakukan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c) Asas Terjangkau

Yaitu keterjangkauan para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang berikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus disa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

d) Asas Mutakhir

Yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dakam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga

²² A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung : Mandar maju, hlm 76-77.

perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan yang terjangkau di kemudian hari.

e) Asas Terbuka

Yaitu berate data pendartaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

5. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah memuat tentang apa yang didaftarkan, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran akta (*regristration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*regristration of title*). Baik dalam sistem pendaftaran atau maupun pendaftaran hak, setiap pemberian atau penciptaan hak baru, peralihan serta pembebanannya dengan hak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta.

Pada sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh pejabat pendaftaran tanah. Dalam sistem ini pejabat bersifat pasif sehingga ia tidak melakukan penyelidikan data yang tercantum dalam akta yang didaftarkan. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Untuk memperoleh data yuridis yang diperlukan harus

melakukan apa yang disebut *title search* yang dapat memakan waktu lama dan biaya yang mahal.²³

Pada sistem pendaftaran hak, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahan yang terjadi disediakan suatu daftar isian (*register*), atau disebut juga buku tanah. Buku tanah ini disimpan di Kantor Pertanahan dan terbuka untuk umum. Dalam sistem ini pejabat pertanahan bersifat aktif dan sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan Salinan register (*certificate of title*).²⁴

6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam PP 10/1961 yang telah disempurnakan dengan PP 24/1997 dan peraturan pelaksana lain no. 3/1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 tahun 2007, meliputi:²⁵

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik
- b. Pengumpulan dan pengelolaan data yuridis serta pembukuan haknya
- c. Penerbitan sertipikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

²³ Boedi harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Jakarta, Djambatan, hlm.76

²⁴ *Ibid*, hlm. 77.

²⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 491.

Untuk keperluan dan pengumpulan data fisik pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang meliputi:²⁶

- a. Pembuatan data dasar pendaftaran
- b. Penetapan dasar-dasar batas bidang tanah
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
- d. Pembuatan daftar tanah dan
- e. Pembuatan surat ukur

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.²⁷

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadic yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadic dilaksanakan atas permintaan pihak

²⁶ *Ibid*

²⁷ *Ibid*, hlm, 460

yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.²⁸

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah 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 yang terjadi kemudian. Para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan.²⁹

Perubahan pada data fisik dapat terjadi karena pemisahan atau pemecahan satu bidang tanah yang bersangkutan dipecah atau dipisah menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu bidang tanah baru dengan satus yang sama dengan bidang-bidang tanah yang berbatasan menjadi satu bidang tanah yang baru. Perubahan tersebut diikuti dengan pencatatannya pada peta pendaftaran dan pembuatan surat ukur yang baru.³⁰

Perubahan data yuridis terjadi bisa mengenai haknya dan pemegang/subyek haknya. Perubahan mengenai haknya dapat terjadi karena berakhirnya jangka waktu berlakunya, dicabut atau dibebani hak lain. Sedangkan perubahan Karena subyek hak dapat terjadi karena perwarisan, pemindahan hak atau penggantian nama. Perubahan itu dicatat pada buku tanah

²⁸ *Ibid*, hlm, 460

²⁹ *Ibid*, hlm. 461

³⁰ *Ibid*, hlm. 78

dan sertifikat hak yang bersangkutan berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.³¹

7. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah.

Pasal 19 UUPA menentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN adalah lembaga pemerintah non departemen yang mempunyai tugas di bidang pertanahan dengan unit kerja yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan dan Kota/Kabupaten.³²

Tugas pokok BPN adalah melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sectoral, seperti yang tercantum dalam Pasal 2 Perpes 10/2006.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali, mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain yaitu kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP No. 24/1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 9 ayat (1) menyebutkan, bahwa dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi, yang dibentuk oleh Menteri Agraris/Kepala BPN atau pejabat yang ditunjuk.

³¹ *Ibid*, hlm. 78

³² Irawan Soerojo, *op.Cit.* hlm. 165

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk peretama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai suatu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (Pasal 1 angka 8 PP 24/1997).

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu panitia ajudikasi, karena pada umumnya pendaftaran secara sistematis bersifat masal dan bersar-besaran, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak akan terganggu.

Susunan panitia Ajudikasi menurut Pasal 8 ayat 2 PP no. 24 Tahun 1997, terdiri dari:

- a. Seorang ketua panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional.
- b. Beberapa orang atau anggota terdiri dari :
 1. Seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah.
 2. Seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah.
 3. Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuk.

Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan (pasal 8

ayat (3) PP no 24 tahun 1997). Ketentuan ini memungkinkan ketua adat yang mengetahui benar riwayat / kepemilikan bidang bidang tanah setempat, dimasukan kedalam panitia, khususnya di daerah hukum adatnya yang masih kuat.

Dalam melaksanakan tugasnya panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya yang diatur oleh menteri (pasal 8 ayat (4) PP no 24 tahun 1997).

Adapun tugas dan wewenang panitia Ajudikasi berdasarkan pasal 52 PMNA/KBPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP no 24 tahun 1997, yaitu:

1. Menyiapkan rencana kerja panitia Ajudikasi secara terperinci
2. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya.
3. Menyelidik riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah.
4. Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan.
5. Membantu menyelesaikan ketidak keseatakan atau segketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan.

6. Mengesahkan hasil pegumuman sebagaimana dimaksud pada angka 4 yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak.
7. Menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kwintansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan sesuai ketentuan yang berlaku.
8. Menyampaikan laporan secara periodic dan menyerahkan hasil kegiatan panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan.
9. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah secara sistematis dilokasi yang bersangkutan.

B. Tinjauan Umum Sertipikat Tanah

1. Pengertian sertipikat.

Dalam Pasal 1 angka 20 PP no. 24 Tahun 1997 dijelaskan yang dimaksud dengan sertipikat adalah :

Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 1 ayat 19 PP no. 24 Tahun 1997 juga dijelaskan bahwa buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Menurut Ali Achmad Chomzah, yang dimaksud dengan sertipikat adalah;

Surat tanda bukti hak terdiri Salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Baan Pertanahan Nasional.³³

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (Pasal 1 angka 17 PP no. 24 Tahun 1997)

Peta pendaftaran tanah adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan (Pasal 1 angka 15 PP no. 24 Tahun 1997)

Sertipikat diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada surat ukurnya ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa, karenanya sertipikat merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek ilmu hak atas tanah.

Menurut Bachtia Effendi, sertipikat adalah:

Salinan dari buku tanah dan Salinan dari surat ukur yang kedaunya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.³⁴

Mengenai jenis sertipikat Ali Achmad Chomzah berpendapat bahwa saat ini ada 3 (tiga) jenis sertipikat yaitu:³⁵

- a. Sertipikat hak atas tanah yang bisa disebut Sertipikat.
- b. Sertipikat hak atas tanah yang sebelum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal dengan sertipikat

³³ Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberi Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta, Presatasi Pustaka, hlm. 122.

³⁴ Bachtia Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung: 1993, hlm. 32

³⁵ Ali Achmad Chomzah, *Op. Cit*, hlm. 125

Hypotheek dan sertipikat *Credit Verband*. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan, penyebutan sertipikat *Hypotheek* dan sertipikat *Credit Verband* sudah tidak digunakan lagi yang ada penyebutannya adalah Sertipikat Hak Tanggungan saja.

c. Sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun.

2. Kedudukan Sertipikat

Pasal 33 PP no. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

- (1) Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal ada sautu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lian yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntuk pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sebagai alat bukti yang kuat maka sertipikat mempunyai manfaat sebagai berikut:³⁶

1. Menjamin kepastian hukum karena dapat melindungi pemilik sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain
2. Mempermudah usaha memperoleh kredit dengan tanah bersertipikat sebagai jaminan.

³⁶ Maria S.W. Sumarjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta, Andi Offser, 19982, hlm. 26.

3. Dengan adanya surat ukur dalam sertipikat maka luas tanah sudah pasti, sehingga untuk penetapan pajak bumi dan bangunan (PBB) akan lebih adil.

3. Sertipikat Cacat Hukum

Sertipikat cacat hukum adalah penerbitan sertipikat yang keliru penerbitannya. Bentuk-bentuk dari sertipikat cacat hukum tersebut adalah:

a. Sertipikat Palsu

Sebuah sertipikat dikatakan palsu apabila:³⁷

1. Data pembuatan sertipikat adalah palsu atau dipalsukan.
2. Tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dipalsukan
3. Blangko yang dipergunakan untuk membuat sertipikat merupakan blangko yang palsu/bukan blangko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Sebuah sertipikat dinyatakan palsu atau tidak, dapat diketahui dari buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, yang menyatakan bahwa data yang ada pada sertipikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah.³⁸

³⁷ Ali Achmad Chomzah, *Op. Cit*, hlm. 25.

³⁸ *Ibid* hlm. 137

Meskipun jumlah sertipikat palsu pada kenyataannya relative tidak banyak, namun dengan adanya sertipikat palsu dapat menimbulkan kerawanan-kerawanan tersendiri dalam bidang pertanahan.³⁹

Umumnya sertipikat palsu ini dibuat terhadap tanah-tanah yang masih kosong dan mempunyai nilai tanah yang cukup tinggi, serta terhadap tanah-tanah yang sertipikatnya masih menggunakan blangko sertipikat lama.⁴⁰

Untuk memonitor setiap lembar sertipikat yang telah beredar tidaklah mudah, sehingga masih adanya sertipikat palsu meskipun telah ada usaha-usaha pencegahannya.

Upaya untuk mencegah timbulnya sertipikat palsu ini telah dilakukan dengan:⁴¹

1. Blangko sertipikat dicetak sedemikian rupa dengan teknik pencetakan mutakhir sehingga sulit dipalsukan dan ditunjang dengan pengelolaan yang tertib.
2. Meningkatkan tertib administrasi pertanahan,
3. Upaya-upaya lain untuk mencegah dan mendeteksi sertipikat palsu.

Apabila pada suatu ketika Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengetahui adanya sertifikat palsu, sementara pihak Badan Pertanahan

³⁹ *Ibid*

⁴⁰ *Ibid*

⁴¹ Eddy Ruchiyat, 1995, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA UU No. 5 Tahun 1960*, Bandung, Alumni, hlm. 185.

tidak mempunyai wewenang untuk menyatakan bahwa sertifikat yang dimaksud adalah palsu, maka sertifikat yang sebenarnya palsu tersebut, diteliti, kemudian distempel dengan kata-kata : “*sertipikat ini bukan produk Badan Pertanahan Nasional*” dan perlu dilaporkan kepada pihak kepolisian setempat untuk diadakan penelitian lebih lanjut.⁴²

b. Sertipikat Asli Tapi Palsu

Sertipikat asli tapi palsu, yaitu sertifikat yang secara formal diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, tetapi surat-surat bukti kepemilikan ataupun surat-surat lain yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertifikat tersebut palsu.⁴³

Sertipikat semacam itu tentunya harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredaran setelah dibuktikan melalui proses di pengadilan negeri, bahwa surat keterangan yang merupakan dokumen yang mendasari penerbitan sertifikat tersebut adalah palsu.

Termasuk kategori sertifikat asli tapi palsu, yaitu sertifikat yang penerbitannya ternyata didasari atas bukti-bukti surat keterangan atau dokumen yang kurang/tidak lengkap.⁴⁴

Upaya untuk mencegah terjadinya sertifikat asli atau palsu ini, yaitu dengan meningkatkan kecepatan dan ketelitian aparat yang memproses pembuatan dan penerbitan sertifikat.

⁴² Ali Achmad Chomzah, *Op. Cit*, hlm. 138

⁴³ *Ibid*, hlm. 138

⁴⁴ Eddy Ruchiyat, *Op.Cit*, hlm. 131.

c. Sertipikat Ganda.

Sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Yang artinya bahwa dalam satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya.⁴⁵

Hal yang demikian disebut pula sertipikat tumpang tindih (Overlapping), baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.⁴⁶

Tidak termasuk dalam kategori sertipikat ganda yaitu:⁴⁷

- a. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang hilang
- b. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang rusak.
- c. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang dibatalkan.

Hal ini disebabkan karena sertipikat-sertipikat dimaksud di atas telah dinyatakan tidak berlaku sebagai tanda bukti.

Sertipikat ganda banyak terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan di daerah perbatasan kota dimana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya.

Sertipikat ganda dapat terjadi karena beberapa hal sebagai berikut:⁴⁸

⁴⁵ Ali Achmad Chomzan. *Op.Cit.* hlm 139.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 139

⁴⁷ *Ibid*

- a. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas tanah yang salah.
- b. Adanya suatu bukti atau pengakuan hak dikemudian hari ternyata mengandung ketidakbenaran, keplasan atau sudah tidak berlaku lagi.
- c. Untuk wilayah yang dimaksud belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.

Kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertipikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya menyertipikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadinya sertipikat ganda, karena sertipikat terdahulu belum dipetakan.⁴⁹

Upaya untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda yaitu melalui program Pengadaan Peta Pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Namun demikian dalam melaksanakan pengadaan peta pendaftaran tanah ini memerlukan dana serta waktu, sehingga pengadaannya dilakukan secara bertahap melalui pendekatan

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 140

⁴⁹ Eddy Ruchiyat, *Op.Cit.* hlm. 131

pengukuran desa demi desa, sebagaimana tercantum di dalam ketentuan PP No. 10 Tahun 1961 tanggal 23 Maret 1961 yang kemudian disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

d. Factor-fakor Terjadinya Sertipikat Cacat Hukum

Terjadinya sertipikat cacat hukum seperti sertipikat palsu dan sertipikat ganda dan lainnya dipengaruhi oleh fsktor-faktor intern dan ekstern.

Faktor intern antara lain:⁵⁰

1. Tidak dilaksanakannya Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaanya secara konsekuen dan bertanggung jawab disamping masih adanya orang dengan sengaja berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
2. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya buntut bertindak menyelewengkan dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sesuai sumpah jabatannya.
3. Ketidaktelitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat tanah yaitu berkas-berkas atau dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertipikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen

⁵⁰ Utoyo Sutopo, *Maslahan Penyalahgunaan Sertipikat Dalam Masyarakat Dan Upaya Penanggulannya*, Yogyakarta, Makalah pada Seminar Nasional Kegunaan Sertipikat dan Permasalahannya, 9 Juli 1992, hlm. 5-6

tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Faktor ekstern antara lain:

1. Masyarakat masih belum atau kurang mengetahui undang-undang dan peraturan-peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan atau penerbitan sertipikat tanah,
2. Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah pemohon yang memerlukan tanah.
3. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke tanah non pertanian, sehingga mengakibatkan harga tanah melonjak.

C. Tinjauan Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sengketa Pertanahan

Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nommor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN I/1999, dirumuskan tentang pengertian sengketa pertanahan yaitu :

Perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah:

Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan oleh pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.⁵¹

Sifat-sifat permasalahan suatu sengketa yaitu:

- 1) Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya.
- 2) Bantahan terhadap suatu alas hak/nukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.
- 3) Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar
- 4) Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.

Jadi dilihat dari substansinya, maka sengketa pertanahan meliputi pokok persoalan yang berkaitan dengan:

- a. Peruntukan dan/atau penggunaan serta penguasaan hak atas tanah
- b. Keabsahan suatu hak atas tanah
- c. Prosedur pemberian hak atas tanah
- d. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya.

Sedangkan tipologi masalah tentang pendaftaran hak antara lain:

⁵¹ Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian sengketa Pertanahan*, Yogyakarta, Tugu Jogja Pustaka, hlm. 8

- a. Sertipikat ganda
- b. Sertipikat palsu
- c. Konversi hak yang cacat hukum
- d. Peralihan hak yang cacat hukum dan cacat administrasi
- e. Permohonan pemblokiran/skorsing

Mekanisme penanganan sengketa pertanahan diselenggarakan penyelesaiannya melalui instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan melalui pengadilan.

2. Penyelesaian Melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional

Untuk menangani sengketa pertanahan, secara structural menjadi tugas dan fungsi Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum pada Badan Pertanahan Nasional, Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Selain itu berdasarkan PMNA/KBPN no. 1 Tahun 1999, dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional yang secara fungsional bertugas untuk membantu penanaan sengketa pertanahan. Ketentuan tersebut berlaku mutatis – mutandis bagi Kantor Wilayah BPN Propinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁵²

Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan melalui langkah-langkah:

⁵² Badan Peratanahan Nasional, *Pengarahan Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah Pada Rapat konsultasi Teknis Para Kepala Bidang Hak-Hak Atas Tanah Seluruh Indonesia*, Jakarta, 15 Juli 2003 hlm. 13

- a. Adanya Pengaduan
- b. Penelitian dan Pengumpulan data
- c. Pencegahan (mutasi)
- d. Musyawarah
- e. Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala BPN

3. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Penyelesaian ini dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala BPN karena mengadakan peninjauan kembali atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan.

Sementara menunggu putusan pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hal tersebut sangat penting dilakukan untuk menghindari terjadi masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga. Untuk itu Pejabat Tata Usaha negara di bidang pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkeentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Surat-surat tanda bukti hak yang dibertikan berupa sertipikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di 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 ternyata dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang untuk memutuskan alat pembuktiaannya mana yang benar adalah pengadilan.⁵³

Terhadap sertipikat tumpang tindih, Badan Pertanahan Nasional akan mengadakan penelitian riwayat tanah maupun peruntukannya dan dengan adanya putusan pengadilan maka Badan Pertanahan Nasional membatalkan salah satu dari sertipikat tersebut.

4. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah

Dalam peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberiaan dan Pembatalan Keputusan Pemberiaan Hak atas Tanah, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 3/1999, dalam pasal 1 angka 12 termuat tentang Pembatalan hak Atas Tanah yaitu:

Pembatalan keputusan mengenai pemberiaan sautu hak atas tanah karenaa keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetaap.

⁵³ Maria. S.W. Sumarjono, 1982, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Agraria*, Yogyakarta; andi Offset, hlm. 24

Pengertian tentang pembatalan hak atas tanah juga dijelaskan dalam pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Yaitu:⁵⁴

“Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hakmatas tanah karenaa keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Pembatalan Hak atas Tanah dalam pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN No. 9/1999 meliputi tiga produk pelayanan BPN yaitu:

1. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
2. Sertipikat Hak Atas Tanah
3. Suraat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dalam Rangka Pengaturan Penguasaan Tanah.

Ketiga pelaayanan produk diatas dikatagorikan sebagai cacat hukum bilamana terdapat:

1. Kesalahan prosedur
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
3. Kesalahan subyek hak
4. Kesalahan obyek hak
5. Kesalahan jenis hak

⁵⁴ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

6. Kesalahan perhitungan luas
7. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
8. Terdapat ketidak benaran pada data fisik dan/atau data yuridis
9. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif

Tata cara pembatalan sertipikat hak atas tanah

Ada tiga tata cara pembatalan hak atas tanah, yaitu:⁵⁵

1. Pembatalan hak atas tanah karena cacat ukum administrasi yang diterbitkan karenaa permohonan.

Dasar hukum: Pasal 108 sampai 118 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999

Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dengan memuat:

- a. Keterangan mengenai pemohon, baik pemohon perorangan aupun badan hukum. Keterangan ini disertai fotocopy bukti diri termasuk kewarganegaraan bagi pemohon perorangan dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.
- b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis maupun data fisik tanah yang seddang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan foto copy surat keputusan dan/atau sertipikat hak atas

⁵⁵ Hasan Basri Natamanggalan dan Sarjita, 2005, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta;Tugujogja Pustaka, hlm 54

tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung permohonan pembatalan hak atas tanah

- c. Permohonan disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang di daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
 - d. Kantor pertanahan selanjutnya akan menyampaikan kepada pihak ke-3 yang berkepentingan (termohon) perihal adanya permohonan pembatalan, untuk kemudian diminta tanggapannya dalam waktu satu bulan.
 - e. Selanjutnya permohonan akan diperiksa dan diteliti substansinya. Bilaman diperlukan, Kantor pertanahan akan melaksanakan penelitian berkas/warkah dan/atau rekotruksi atas obyek hak yang disengketakan. Hasil penelitian dituangkan dalam berita acara penelitian data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar dalam menjawab permohonan pembatalan.
 - f. Jawaban atas permohonan pembatalan ini baik berupa keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak.
2. Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrasi yang Diterbitkan tanpa adanya Permohonan

Dilaksanakannya pembatalan apabila suatu keputusan pemberian hak dan/atau sertifikat hak atas tanah diketahui

mengandung cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 106 serta ditemukan pelanggaran atas kewajiban pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 103 PMNA/KBPN 9/1999, maka tanpa ada permohonan pembatalan, Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat mengeluarkan keputusan pembatalan hak tersebut. Proses pembatalannya sebagai berikut:

- a) Pembatalan hak atas tanah terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan pemberian hak atas tanah dan/sertipikat hak atas tanah yang diduga terdapat kecacatan.
- b) Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Propinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik maupun data yuridis dan pendapat Kantor pertanahan pemeriksa.
- c) Bilamana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang diambil telah diteliti, dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala BPN Propinsi menerbitkan keputusan yang dapat berupa pembatalan atau penolakan pembatalan. Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.
- d) Apabila kewenangan pembatalan terletak pada kepala BPN, maka kanwil mengirimkan hasil penelitian berserta telaah dan pendapat.
- e) Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan telaahan yang ada, untuk selanjutnya mengambil kesimpulan dapat atau tidaknya dikeluarkan keputusan pembatalan hak. Bilaman

dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang diberi alasan-alasannya.

3. Pembatalan Hak Atas Tanah karena Melaksanakan Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap
 - a. Keputusan pembatalan hak atas tanah ini dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan.
 - b. Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan pembatalan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu (Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN 9/1999)
 - c. Proses pelaksanaan pembatalannya yaitu :
 - 1) Permohonan diajukan secara tertulis kepada Kepala BPN atau melalui Kanwil BPN Propinsi atau kantor pertanahan
 - 2) Setiap satu permohonan disyaratkan hanya memuat untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya berada dalam satu wilayah kabupaten/kota
 - 3) Permohonan memuat :
 - a) Keterangan pemohon baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan

dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.

- b) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas, dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan surat keputusan dan/atau sertipikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung pengajuan pembatalan hak atas tanah.
 - c) Alasan-alasan mengajukan pembatalan
 - d) Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama hingga putusan yang berkekuatan hukum tetap.
 - e) Berita acara eksekusi, apabila untuk perkara perdata atau pidana
 - f) Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
- d. Berdasarkan berkas permohonan dan bukti-bukti pendukung yang telah disampaikan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota/Kanwil BPN Propinsi, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional :
- 1) Memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah.
 - 2) Memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai pertimbangan dan alasan untuk

selanjutnya Kepala BPN meminta fatwa kepada Mahkamah Agung tentang amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan tersebut.

- 3) Terhadap permohonan baik yang dikabulkan dengan menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atas tanah, atau penolakan karena amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan (*non executable*), disampaikan melalui surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya keputusan/pemeberitahuan kepada pihak yang berhak.

D. Tinjauan Umum Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) Dalam Gugatan Pembatalan Sertipikat.

1. Dasar pemeriksaan gugatan pembatalan sertipikat tanah dalam Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Tata Usaha Negara adalah administrasi negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintah, baik di pusat maupun di daerah. Sedangkan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, selanjutnya disebut UU no. 5 Tahun 1986 dinyatakan bahwa :

Seorang atau badan hukum peradata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan

gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau disertai tuntutan ganti rugi atau rehabilitasi.

Sedangkan Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 UU no. 5 Tahun 1986 adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Berkaitan dengan sertipikat tanah, sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional selaku Badan Tata Usaha Negara ditujukan kepada seseorang atau badan hukum (konkret, individual) yang menimbulkan akibat hukum pemilikan atas sebidang tanah yang tidak memerlukan persetujuan lebih lanjut dari instansi atas atau instansi lain (final).⁵⁶

Dengan demikian dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 UU no. 5 tahun 1986 dan dari segi isi, pejabat yang mengeluarkan, maksud dan kepada siapa ditujukan serta apa yang ditetapkan di dalamnya, maka sertipikat tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN)

Gugatan tata usaha negara menurut pasal 1 angka 5 UU no. 5 tahun 1986 adalah:

⁵⁶ Z.A. Sangaji, 2003, *Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugat Pembatalan Sertipikat Tanah*, Bandung; Citra Aditya bakti, hlm. 36

Permohonan yang berisi tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan putusan.

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam mengajukan gugatan menurut

Pasal 53 ayat (2) UU no. 5 Tahun 1986 adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut
- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang bersangkutan dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut.

Indroharto mengatakan bahwa:

Alasan-alasan yang dapat digunakan untuk menggugat tersebut juga merupakan dasar-dasar untuk menguji (*teetsingsgronden*) bagi hakim TUN pada waktu menilai apakah keputusan TUN yang disengketakan itu bersifat melawan hukum atau tidak.⁵⁷

Dasar-dasar untuk menguji Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat adalah:

⁵⁷ Indroharto, 1994, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II*, Jakarta ; Pusataka Sinar harapan, hlm. 164

1. Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dianggap demikian karena :
 - a. Badan/Jabatan TUN yang bersangkutan mengira memiliki suatu wewenang untuk mengeluarkan atau menolak mengeluarkan suatu keputusan, padahal sebenarnya ia tidak berwenang untuk berbuat demikian.
 - b. Berdasarkan peraturan yang bersangkutan memang benar ada wewenang untuk mengeluarkan suatu keputusan, tetapi wewenang tersebut sebenarnya bukan diberikan kepada instansi yang telah mengeluarkan keputusan yang sedang digugat.
 - c. Wewenang yang dimaksud memang ada dasarnya dalam suatu peraturan perundang-undangan, tetapi keputusan yang disengketakan itu sendiri bertentangan dengan peraturan dasarnya atau peraturan perundang-undangan yang lain.
 - d. Peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dikeluarkannya penetapan yang bersangkutan sebenarnya justru bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.
 - e. Penetapan yang disengketakan itu dikeluarkan menyimpang dari peraturan dan prosedur yang harus diterapkan.
2. Melanggar larangan *de'tournement de pouvoir*, maksudnya :

Wewenang untuk mengeluarkan suatu keputusan itu diberikan dengan maksud dan tujuan tertentu. Sehingga jika ada Badan/Jabatan TUN menggunakan wewenang yang diberikan kepadanya itu menyimpang

dari maksud dan tujuan tersebut maka perbuatan demikian itu adalah bersifat melawan hukum.

3. Menyimpang dari nalar yang sehat (melanggar larangan *Willekeur*), yaitu :

Apabila pertimbangan dalam keputusan yang bersangkutan mengenai kepentingan-kepentingan pihak-pihak yang tersangkut dengan keputusan yang dilakukan oleh instansi tersebut menurut nalar tidak dapat dipertahankan lagi, maka barulah keputusan tersebut harus dibatalkan. Apa yang diperbuat instansi dengan penetapannya itu sama aja dengan perbuatan yang bersifat sewenang-wenang.

4. Bertentangan dengan asas-asas umum pemerintah yang baik yaitu:
 - a. Asas-asas formal mengenai pembentukan keputusan, yang meliputi :

- 1) Asas kecermatan formal, dalam arti :

Kecermatan dalam waktu mempersiapkan pembentukan keputusan beserta yang disebut asas fair play atau sikap yang jujur dari instansi yang mengeluarkan keputusan tersebut. Jadi pada waktu mempersiapkan keputusan itu instansi yang bersangkutan harus sudah memperoleh gambaran yang jelas mengenai semua fakta-fakta yang relevan maupun semua kepentingan yang tersangkut, termasuk kepentingan pihak ketiga.

- 2) Asas *fair play*, yaitu :

Bahwa instansi yang akan mengeluarkan putusan itu harus bersikap tidak akan menghalang-halangi kesempatan seseorang yang berkepentingan untuk memperoleh suatu keputusan yang akan menguntungkan baginya.

b. Asas-asas formal mengenai formulasi keputusan, meliputi :

1) Asas pertimbangan, yaitu :

Apabila suatu keputusan tersebut tidak murni bersifat menguntungkan, maka ia harus disertai dengan suatu pertimbangan memadai. Pertimbangan dari suatu keputusan itu harus diidukung oleh fakta-fakta yang benar dan relevan serta dapat mendukung keputusan yang bersangkutan.

2) Asas kepastian hukum formal, yaitu :

Bahwa keputusan yang dikeluarkan itu harus cukup jelas bagi yang bersangkutan.

c. Asas-asas material mengenai isi keputusan, yang meliputi:

1) Asas kepastian hukum material, yaitu bahwa keputusan yang bersifat membebani ini tidak boleh diberlakukan mundur (secara surut).

2) Asas kepercayaan, yaitu apabila Badan/Jabatan TUN itu telah menimbulkan harapan-harapan dengan janji-janji kepada warga masyarakat yang bersangkutan, maka janji-janji semacam itu tidak boleh diingkari.

- 3) Asas persamaan, yaitu hal-hal atau keadaan-keadaan yang sama harus diperlakukan secara sama pula. Hal-hal tersebut harus relevan dari kepentingan-kepentingan yang akan diperhatikan dengan pengeluaran keputusan yang bersangkutan.
- 4) Asas kecermatan material, yaitu agar kerugian yang ditimbulkan kepada seseorang jangan sampai melampaui / yang harus dilakukan dengan cara mengeluarkan keputusan yang bersangkutan
- 5) Asas Keseimbangan, yaitu apabila Badan/jabatan TUN itu merupakan sanksi-sanksi, maka ia harus menjaga adanya keseimbangan antara sanksi yang diterapkan dengan bobot pelanggaran yang telah dilakukan.

BAB III

FAKTOR-FAKTOR TERJADINYA TUMPANG TINDIH DI KABUPATEN SUKOHARJO

A. Deskripsi Tentang Wilayah Kabupaten Sukoharjo

Kabupaten Sukoharjo adalah kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Pusat pemerintahan berada di Sukoharjo, sekitar 10 km sebelah selatan Kota Surakarta. Kabupaten ini berbatasan dengan Kota Surakarta di utara, Kabupaten Karanganyar di timur, Kabupaten Wonogiri dan Kabupaten Gunung Kidul di selatan, serta Kabupaten Klaten dan Kabupaten Boyolali di barat. Bengawan Solo membelah kabupaten ini menjadi dua bagian: Bagian utara pada umumnya merupakan dataran rendah dan bergelombang, sedang bagian selatan dataran tinggi dan pegunungan. Kabupaten Sukoharjo memiliki luas area 444,666 km². Kabupaten Sukoharjo terdiri atas 12 kecamatan. Pusat pemerintahan berada di Kecamatan Sukoharjo, Kecamatan tersebut adalah:

1. Baki
2. Bendosari
3. Bulu
4. Gatak
5. Grogol
6. Kartasura
7. Mojolaban
8. Nguter

9. Polokarto
10. Sukoharjo
11. Tawanghari
12. Weru

Sebagian besar masyarakatnya bermata pencaharian sebagai buruh dan juga petani juga, Kabupaten Sukoharjo sedang dibangun pembangunan pabrik dan perumahan yang merupakan imbas dari pembangunan di Kabupaten Sukoharjo maka dari itu berkaitan tentang deskripsi tersebut tidaklah aneh jika banyak terjadi sengketa tanah yang muncul. Terutama sertipikat ganda atau sertipikat tumpang tindih. Banyaknya masalah hukum yang terjadi saat ini khususnya sengketa tanah yang didasari oleh banyak faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah.

Berikut adalah peta keseluruhan Kabupaten Sukoharjo:⁵⁸



Sumber : <https://www.sejarah-negara.com/2017/09/peta-kabupaten-sukoharjo.html>

⁵⁸ <https://www.sejarah-negara.com/2017/09/peta-kabupaten-sukoharjo.html>

Wilayah Kabupaten Sukoharjo dibagi menjadi kawasan industry, perkotaan dan pertanian. Maka dari itu masalah pertanahan sering terjadi dikarenakan banyak kepentingan-kepentingan dalam pembangunan Kabupaten Sukoharjo.

Kasus yang penulis ambil merupakan kasus yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo dimana terjadi di Desa Telukan dan Desa Cemani Kecamatan Grogol, Kecamatan Grogol mempunyai luas 30 km² dengan 14 Desa/kelurahan di dalamnya, yaitu:

1. Kadokan
2. Langenharjo
3. Madegondo
4. Manang
5. Kwarasan
6. Telukan
7. Pandeyan
8. Sanggrahan
9. Pondok
10. Parangjoro
11. Banaran
12. Cemani
13. Gedangan
14. Grogol.

Berdasarkan hasil penelitian permasalahan pertanahan di Desa Telukan dan Cemani dengan Kepala Sub bagian Sengketa Pertanahan di Kantor pertanahan

Kabupaten Sukoharjo Bapak Lulus pada tanggal 19 Maret 2018 bahwa masalah-masalah pertanahan terjadi karena tidak tertibnya administrasi pertanahan di tingkat desa dan adanya itikad tidak baik dari pemohon itu sendiri. Kesalahan tersebut dapat memicu terjadinya sertipikat tumpang tindih. Tidak hanya itu sengketa juga sering terjadi birokrasi yang tidak taat aturan.

Terjadinya kasus pertanahan di pedesaan dikarenakan salah satu penyebabnya adalah administrasi pertanahan desa yang tidak tertib. Salah satunya perubahan kepemilikan atas tanah atau perubahan luas bidang yang tidak segera dibukukan yang berakibat terjadinya sengketa tanah seperti sertipikat tumpang tindih.

B. Kronologi Kasus Dan Faktor-Faktor Terjadinya Sertipikat Tumpang Tindih Di Kabupaten Sukoharjo

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan bahwa setiap kasus mempunyai faktor penyebab yang berbeda akan tetapi faktor tersebut masih saling berkaitan, adapun kasus dan faktor-faktornya adalah sebagai berikut:⁵⁹

1. Sertipikat Tumpang Tindih Antara Hak Milik Nomor 3433 dan 3434 Dengan Hak Milik 468 dan 968 Desa Telukan Kecamatan Grogol Dalam Putusan Perkara No. 82 /G/2009/PTUN.Smg
 - a. Kasus posisi

⁵⁹ Wawancara dengan Bpk. Basuki Raharja, A.Ptnh, M.Hum, Kepala Sub Seksi Sengketa Dan Konflik Pertanahan BPN Kab. Sukoharjo Periode (2007-2012) Di Yogyakarta, 27 April 2018

Para pihak yang berperkara adalah Agung Pambudi dan Eko Prasetyo kedua-duanya beralamat di Jl. Dr. Rajiman A.39 Rt.001 Rw.006 Kelurahan Bumi Kecamatan Laweyan Surakarta masing-masing sebagai Penggugat I dan Penggugat II. Kepala Kantor Pertanahan Sukoharjo sebagai Tergugat dan Fitri Handayani Hayu Hutami yang beralamat di Jl. Jetayu No. 30 Rt. 03 Rw. 045 Kelurahan Gajahan Kecamatan Pasar Kliwon Kota Surakarta sebagai Tergugat II Intervensi serta PT. bank Mandiri (persero) Tbk CBC Semarang sebagai Tergugat II Intervensi II.

Para Penggugat membeli tanah-tanah perkarangan SHM desa Telukan dalam keadaan kosong dan telah diadakan pengecekan dan dinyatakan tidak ada masalah, sehingga tanah-tanah tersebut bisa balik nama kepada para Penggugat.

Setelah tanah perkarangan tersebut menjadi milik para penggugat, para penggugat merasa terkejut, karena dibagian sebelah utara tanah perkarangan milik penggugat telah dipagari, dengan adanya peristiwa pemagaran tersebut para penggugat melaporkan hal ini kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (Tergugat) kemudian atas laporan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo mengirim surat kepada para penggugat yang perihalnya adalah undangan mediasi, dan saat mediasi itulah para penggugat baru mengetahui bahwa telah terjadi tumpang tindih sertipikat, di atas tanah milik penggugat.

b. Analisis Kasus Perkara Nomor. 82/G/TUN/2009/PTUN.Smg.

Dari kasus tersebut dapat dilihat bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tidak cermat dan tidak teliti dalam memetakan bidang-bidang tanah yang diterbitkan sertifikatnya sehingga melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik. Ketidaktelitian tersebut terjadi karena petugas pengukuran pada saat akan melaksanakan pengukuran terhadap kedua bidang tanah tersebut tidak melakukan penelitian terlebih dahulu terhadap peta yang tersedia sebelum melaksanakan pengukuran sehingga tidak mengetahui secara dini terhadap adanya kemungkinan tumpang tindih. Dalam kasus ini petugas dari Kantor Pertanahan Sukoharjo terkesan hanya menerima data yang diajukan pemohon tanpa meneliti dan membandingkan kesesuaian masing-masing data tersebut sehingga data-data yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat objek sengketa tersebut tidak valid. Kemudian Pemerintah Desa setempat yang kurang kooperatif dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, karena dari data yang penulis dapatkan diketahui bahwa pemerintah desa tidak melakukan pengawasan secara maksimal dan lalai dalam mengawasi jalannya pengukuran bidang tanah, sehingga data pengukuran yang didapat menumpang dari bidang tanah yang lain.

2. Sertifikat Tumpang Tindih Antara Milik Nomor 3618 Dengan Hak Milik Nomor 3106 Desa Cemani kecamatan Grogol Dalam Putusan Perkara No.32/G2003/PTUN.Smg

a. Kasus Posisi

Para pihak yang berperkara adalah Tuan Sriyono beralamat di Waringinrejo RT 07 RW 19 Desa Cemani Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo sebagai Penggugat, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo selaku Pejabat Tata Usaha Negara sebagai Tergugat dan Nyonya Rusna Bahar yang beralamat di cemani RT 04 RW 13 Desa Cemani Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo sebagai Tergugat II Intervensi.

Penggugat adalah pemilik sah dan berhak sepenuhnya atas bidang tanah terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 3106 atas nama diri Penggugat yang terletak di Desa Cemani Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo yang telah diproses atas dasar jual beli yang dilakukan antara Penggugat selaku pihak pembeli dengan Tuan Sutrisno dan Darsono selaku Penjual, sehingga menurut hukum tidaklah dapat diragukan lagi kedudukan penggugat atas bidang tanah tersebut karena telah selesainya prosedur jual beli tersebut.

Dalam jangka waktu satu minggu kemudian setelah Penggugat menerima Sertifikat Hak Milik dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tersebut. Telah datang seorang makelar tanah yang bermaksud untuk menawarkan bidang tanah yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3618 atas nama Nyonya Rusna Bahar, Desa Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo. Betapa terkejut ketika Penggugat setelah melihat gambar situasi

serta melakukan pengecekan lokasi atas bidang tanah sebagaimana yang telah ditawarkan oleh seorang makelar tersebut, ternyata atas bidang tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3618 atas nama Nyonya Rusna Bahar, Desa Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah adalah merupakan sebagian bidang tanah yang tersebut pula dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3106 atas nama diri Penggugat yang terletak di Desa Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo.

Setelah dilakukan pengaduan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo diketahui bahwa sertipikat penggugat mengalami tumpang tindih dengan luas bidang tanah yang lain.

b. Analisis Kasus Perkara Nomor 32/G/TUN/2003/PTUN.Smg

Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dan Putusan Peerkara No. 32/G/TUN/2003/PTUN.Smg maka terjadinya sertipikat tumpang tindih disebabkan oleh kelalaian Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo yaitu tidak dipetakannya Gambar Situasi/Surat Ukur yang menjadi lampiran dalam sertipikat. Lampiran gambar Situasi/Surat Ukur dalam sertipikat yang menjadi obyek penelitian ini ternyata belum dipetakan ke dalam peta dasar pendaftaran tanah sehingga sangat memungkinkan terjadinya tumpang tindih dan penerbitan sertipikat di atas bidang tanah yang sama lebih dari satu kali. Hal ini terjadi karenaa peta pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo masuk dalam kategori desa tidak

lengkap, dimana peta dasar pendaftaran tanahnya belum tersedia secara lengkap untuk tiap-tiap desa di wilayah Kabupaten Sukoharjo. Belum tersedianya peta pendaftaran secara lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo mengindikasikan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 belum dilaksanakan dengan baik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

3. Sertipikat tumpang tindih antara Hak Milik Nomor 124 dengan Hak Guna Bangunan Nomor 8 Desa Cemani kecamatan Grogol dalam Putusan Nomor 24/G/2000/PTUN.Smg
 - a. Kasus posisi

Para pihak yang berperkera adalah PT. Pondok Solo Permai Solo Baru sebagai Penggugat dan Kepala Kantor Pertanahan Sukoharjo sebagai Tergugat. Sedangkan yang menjadi obyek gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertipikat Hak Milik Nomor 124 tanggal 9 Oktober 1999 yang terletak di desa cemani kecamatan grogol kabupaten sukoharjo.

PT. Pondok Solo Permai Solo Baru (penggugat) dengan pemerintahan desa Cemani, kecamatan Grogol kabupaten Sukoharjo telah mengadakan kesepakatan tukar-menukar tanah kas desa dan bengkok desa Cemani dengan tanah-tanah milik penggugat. Tanah

sawah yang telah diterima Penggugat diajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo yang kemudian terbit sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8 tertanggal 27 juni 1994 atas nama penggugat.

Kemudian pada tanggal 11 februari 2000 ada seseorang lelaki yang mengaku dirinya bernama Wibowo yang menerangkan bahwa ia telah membeli tanah tersebut dari sodara Indra Saputra.

Kemudian setelah dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo ternyata tanah persil yang terletak di desa cemani milik penggugat yang telah terbit sertipikat HGB No. 08 tahun 1994 atas nama penggugat tersebut telah terbit juga sertipikat hak milik No. 124 tanggal 9 oktober 1999 atas nama Indra Saputra.

b. Analisis Kasus Perkara Nomor 24/G/2000/PTUN.Smg

Dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah harus dilakukan secara cermat, teliti dan benar agar terhindar dari tumpang tindih sehingga kepastian hukum benar-benar didapatkan oleh pemegang hak yang namanya tercantum dalam sertipikat tersebut. Sementara itu dalam putusan tersebut disebutkan bahwa telah dilakukan dua kali penerbitan sertipikat dengan jenis hak yang berbeda oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, sehingga telah terjadi tumpang tindih sertipikat di atas bidang tanah yang sama. Sehubungan dengan hal tersebut diatas terlihat adanya pelanggaran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam melakukan tugas dan

wewenangnya dalam melaksanakan pemetaan bidang-bidang tanah yang telah bersertipikat. Bila bidang tanah yang terbit pertama kali telah digambar dan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah dengan baik serta melakukan penelitian dan melaksanakan penyelidikan riwayat tanah di desa yang bersangkutan dengan seksama tentunya dapat dicegah sedini mungkin adanya tumpang tindih sertipikat yang berdiri di atas bidang tanah yang sama. Dengan demikian jelas terdapat pelanggaran terhadap tugas dan wewenang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam hal kecermatan dan ketelitian

Selain faktor dari kasus di atas terdapat juga beberapa faktor lain yang menyebabkan terbitnya sertipikat tumpang tindih, berdasarkan data yang diperoleh penulis faktor lain tersebut diantaranya:

1. Peta Pendaftaran Belum Terbentuk atau Belum Lengkap

Sebelum adanya peta kadaster untuk pendaftaran tanah diterbitkannya alat pembuktian sementara yang dikenal dengan sertipikat sementara. Karena sertipikat sementara ini merupakan alat pembuktian mengenai macam-macam hak dan siapa yang punya, sehingga tidak membuktikan mengenai luas dan batas-batas tanah. Sertipikat sementara tersebut dapat menyebabkan sertipikat tumpang tindih. Disamping itu juga adanya kondisi penggambaran satu bidang tanah menggunakan lebih dari satu peta pendaftaran yang menyebabkan data mengenai letak bidang-bidang tanah terdaftar tidak jelas.

2. Kesalahan dari Manusia

a. *Human Error*

Adanya kesalahan dan ketidakhati-hatian yang disebabkan karenaa kecerobohan atau tidak teliti dalam menerbitkan sertipikat tanah dari petugas pendaftaran tanah. Artinya, petugas kurang meneliti dengan seksama dokumen-dokumen yang ada, sedangkan dokumen-dokumen tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

b. Itikad tidak baik dari pemohon

Adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan menjadi haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi. Dalam hal ini Tugas Badan Pertanahan Nasional hanya melakukan pengukuran berdasarkan penentuan batas yang ditunjukkan oleh pemohon yaitu dimana letak dan batas-batasnya dengan persetujuan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*Contradictoire Delimitatie*).⁶⁰

Asas *Contradictoire Delimitatie* atau Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Ketentuan mengenai

⁶⁰ Wawancara dengan Bpk. Lulus Yuswardono P, S.Sit, Kepala Sub. Bagian Penanganan Sengketa, konflik dan Perskara pertanahan BPN Kab. Sukoharjo. Di BPN Sukoharjo, 18 Februari 2018

asas ini terdapat dalam yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 17, 18 dan 19.⁶¹

c. Pemilik tanah

Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah hak miliknya dan tidak memanfaatkannya atau menjaganya dengan baik sehingga diambil oleh orang lain dan kemudian dimanfaatkan karenaa merasa bahwa bagian tanah tersebut merupakan tanah miliknya. Karenaa merasa sudah lama menguasai tanah orang itu kemudian mengklaim bahwa tanah tersebut merupakan bagian tanah miliknya dan menerbitkan sertipikat diatas tanah tersebut tanpa mengetahui bahwa diatas sebagian tanah itu sudah ada sertifikatnya, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukan letak tanah atau batas tanah yang salah.

3. Sistem Administrasi yang Salah di Desa

Terjadi karenaa adanya surat bukti atau pengakuan hak yang dibuat oleh desa ternyata mengandung ketidakbenaran, kepaalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.

4. Faktor Pemerintah Setempat

Kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data secara lengkap mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid. Dan juga pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang kurang teliti ketika melakukan pengawasan pada

⁶¹ <https://omtanah.com/2017/03/12/asas-kontradiktur-delimitasi-pendaftaran-tanah/> , diakses pada tanggal 14 Februari 2018

proses pengukuran bidang, sehingga data yang dimasukkan tidak sesuai dengan data di lapangan.

5. Faktor dari pejabat Kantor Pertanahan itu Sendiri Atau Bisaa Disebut Oknum.

Karenaa kurangnya pengawasan intern dari Instnasi itu sendiri maka membuka celah atau kesempatan untuk para oknum nakal melakukan perbuatan yang melanggar aturan dengan kewenangan yang dimilikinya.

6. Selanjutnya dari Badan Pertanahan Nasional

Karenaa tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Selanjutnya tanah-tanah yang didaftarkan pada kantor Pertanahan dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta-peta pendaftaran, sehingga apabila tanah tersebut didaftarkan lagi maka dapat diketahui tanah tersebut tumpang tindih dengan tanah lain atau tidak. Jadi, data yang ada belum sistematis meskipun sekarang sudah ada perbaikan tapi masih banyak sertipikat-sertipikat lama yang tidak terimpentarisir sehingga memungkinkan munculnya sertipikat tumpang tindih karenaa disini Badan Pertanahan bsersifat pasif dan hanya menerima berkas permohonan untuk diproses. Atau karenaa ketidaktelitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat tanah disamping masih adanya oknum yang mencari keuntungan pribadi sehingga bertindak menyeleweng dalam artian tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab.

Pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum terhadap orang yang menguasai dan memiliki tanah agar nantinya mempunyai kekuatan hak di depan hukum. Jadi misalnya seseorang memiliki tanah tapi belum ada sertifikatnya otomatis belum bisa diakui dan hanya bisa mengatakan bahwa tanah tersebut miliknya dan mungkin saja orang lain juga ikut mengakuinya juga, karena itulah pentingnya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat di atas tanah yang dimiliki agar seorang mempunyai dasar kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, merupakan pegangan bagi pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis, oleh karenanya dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah setiap satu sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk satu bidang tanah secara penuh, namun nyatanya saat ini masih terjadi sertifikat yang tumpang tindih. Dimana sebagian luas dari satu bidang tanah memiliki dua sertifikat yang saling tumpang tindih.

Dalam sertifikat tumpang tindih yang perlu diperhatikan adalah kasusnya, karena bisa disebabkan oleh berbagai hal, dilihat dari pokok permasalahannya sengketa tanah yang dialami oleh para pihak, terdapat faktor yang menjadi akar masalah sehingga timbulnya sengketa tanah sertifikat tumpang tindih atas para pihak yang saling mengklaim atas sebagian tanah miliknya.

C. Proses-Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Tanah

Tumpang Tindih/Overlapping.

Mekanisme penyelesaian sengketa hukum atas tanah pada umumnya sama seperti penyelesaian-penyelesaian sengketa perdata. Pada kasus sengketa tanah yang diangkat penulis sudah tepat penerapan mekanisme penyelesaian sengketa yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo. Namun sengketa tanah yang terjadi bisaanya berakhir di meja pengadilan, walaupun sudah adanya upaya mediasi yang dilakukan kedua pihak maupun melibatkan pihak ketiga disini adalah BPN Kabupaten Sukoharjo.

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional

Untuk menangani sengketa pertanahan, secara struktural menjadi tugas dan fungsi Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum pada BPN, penyelesaian masalah Pertanahan pada Kantor Wilayah BPN Propinsi dan sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan kabupaten/Kota.

Selain itu berdasarkan PMNA/KBPN No. 3 tahun 2011, dibentuk Sekertariat Penanganan Sengketa Pertanahan pada badan Pertanahan Nasional yang secara fungsional bertugas untuk mebantu penaganan sengketa pertanahan. Ketentuan tersebut berlaku mutatis-mutandis atau perubahan yang perlu bagi Kantor Wilayah BPN Propinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional dilakukan melalui langkah-langkah:

a) Adanya pengaduan

Sengketa hak atas tanah timbul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/baadan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahn Nasional, dimana Keputusan tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Sengketa hak atas tanah meliputi beberapa macam antara lain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak dan sertipikat tumpang tindih.

b) Penelitian dan pengumpulan data

Setelah berkas pengaduan diterima pejabat yang berwenang mengadakan penelitian terhadap data/administrasi maupun hasil di lapangan/fisik mengenai penguasannya sehingga dapat disimpulkan pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

c) Pencegahan (mutasi)

Mutasi tidak boleh dilakukan agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum. Apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dan dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa atau dilakukan pencegahan/penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan tanah sengketa.

d) Musyawarah

Penyelesaian secara musyawarah merupakan langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa, seringkali menempatkan pihak instansi/kantor pertanahan sebagai mediator dalam penyelesaian secara kekeluargaan ini, sehingga diperlukan sikap tidak memihak dan tidak melakukan tekanan-tekanan, justru mengemukakan cara penyelesaiannya.

e) Pencabutan/pembatalan surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala BPN

Penanganan dan penyelesaian sengketa hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sebagai tempat penelitian penulis di laksanakan oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara. Seksi ini dipimpin oleh seorang Kepala Seksi dan membawahi dua orang kasubsi yaitu Sub Seksi Perkara dan Sub Seksi Sengketa dan Konflik yang masing-masing dipimpin oleh seorang Kasubsi serta membawahi beberapa orang staf.

Tata cara penangana dan penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dilaksanakan apabila terdapat keberatan/sanggahan terhadap sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, maka kepala Seksi beserta stafnya melaakukan penelitian dan pemeriksaan atas alas hak penerbitan sertipikat yang disangghah yang dituangkan dalam bentuk berita acara. Apabila penelitian dan pemeriksaan data yuridis dirasa

sudah cukup maka pihak yang melakukan sanggahan beserta pemegang sertifikat hak atas tanah diundang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo untuk melakukan mediasi pada waktu dan tanggal yang telah ditentukan dan kepada para pihak yang bersengketa diwajibkan membawa bukti-bukti surat kepemilikan atas tanah tersebut. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo selaku mediator akan bertindak netral dan tidak akan memihak kepada salah satu pihak yang bersengketa.

Mediasi merupakan pengendalian sengketa pertanahan yang dilakukan dengan cara membuat konsensus diantara para pihak yang bersengketa untuk mencari pihak ketiga yang berkedudukan netral sebagai mediator dalam penyelesaian konflik.

Dalam penyelesaian sengketa melalui cara mediasi, kedua belah pihak sepakat mencari nasehat dari pihak ketiga. Penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan atas dasar kesepakatan antara para pihak yang bersengketa bahwa masalah mereka akan diselesaikan melalui bantuan mediator. Pihak ketiga yang memberikan bantuan ini bersifat netral serta independen, dalam artian tidak dapat diintervensi oleh pihak lainnya. Apabila dalam musyawarah tersebut tercapai kesepakatan diantara para pihak, maka dibuatkan perjanjian bersama untuk didaftarkan di pengadilan. Tetapi jika gagal, mediator menyampaikan anjuran tertulis kepada para pihak. Apabila anjuran tertulis yang diberikan mediator tidak mendapat tanggapan atau ditolak

para pihak yang bersengketa maka dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

2. Penyelesaian Sengketa Melalui Peradilan

Penyelesaian ini dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tidak tercapai, penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur pengadilan sering memakan waktu yang lama. Lamanya perkara ini banyak disebabkan karena kemungkinan perkara sekurang-kurangnya 3 sampai 4 tahap.

Pertama, pada tingkat pengadilan negeri yang akan berlangsung relatif cepat, karena ada petunjuk Mahkamah Agung bahwa dalam perkara diselesaikan dalam enam bulan. Namun dalam prakteknya bisa berbulan-bulan bahkan sampai setahun.

Kedua, pada tingkat pengadilan tinggi seperti halnya dalam pengadilan negeri, perkara sering berlangsung lama. Disamping itu pemeriksaan perkara melalui pengadilan sering kali dihantui adanya anggapan bahwa pengadilan lebih mementingkan dirinya sendiri saja atau lebih dikenal dengan sebutan mafia peradilan.

Ketiga, pada tingkat kasasi sering terjadi keterlambatan dalam pemeriksaan. Hal ini disebabkan karena antrian pemeriksaan dalam acara kasasi yang lama sekali disebabkan banyaknya perkara kasasi yang ditangani.

Keempat, pada peninjauan kembali juga memakan waktu yang sangat lama dalam pemeriksaannya.

Apabila penggugat mengajukan gugatan Tata Usaha Negara karena disebabkan usaha musyawarah melalui mediasi yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tidak menemui titik temu, sehingga harus diselesaikan melalui Lembaga Peradilan. Gugatan karena dianggap telah salah menerbitkan sertipikat diatas tanah yang dikuasainya. Gugatan ditujukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo akan bertindak sebagai Tergugat.

Dalam prakteknya bisaanya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo selaku Tergugat akan memberikan kuasa hukum kepada Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, Kasubsi Perkara dan Kasubsi Sengketa dan Konflik serta staf yang ditunjuk untuk mewakili Kepala Kantor dihadapan pengadilan. Selama proses pemeriksaan di Pengadilan kuasa hukum Kepala Kantor akan mempertahankan sertipikat yang diterbitkan dan untuk mendukungnya pihak kuasa hukum kepala kantor akan menyarankan kepada Majelis Hakim untuk memanggil pemegang sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa agar ikut sebagai pihak di dalam perkara, sehingga pemegang hak dapat membela kepentingannya di depan pengadilan. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dan pemegang hak bersama-sama dan saling mendukung mempertahankan sertipikat objek sengketa sampai upaya hukum terakhir.

Sementara menunggu putusan pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Kepala Kantor untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hal tersebut untuk menghindari terjadi masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara. Untuk itu Kepala Kantor Pertanahan harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan sertipikat sah atau tidak berkekuatan hukum sebagai alat bukti hak.

Surat-surat tanda bukti hak yang diberikan berupa sertipikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan yang tercantum di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum yang 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.

Apabila sertipikat hak atas tanah yang digugat dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, maka pihak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo akan melakukan upaya hukum banding dan jika di tingkat banding tetap membatalkan sertipikat tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo akan mengajukan upaya hukum

sampai ketingkat kasasi dan peninjauan kembali keepada Mahkamah Agung.

Jika ternyata upaya hukum yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukohajo tetap ditolak hingga upaya peninjauan kembali, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Sukohajo atas perintah putusan pengadilan akan membatalkan sertipikat dan disertai permohonan yang diajukan oleh Penggugat.

Dalam contoh kasus yang diperoleh penulis bahwa penyelesaian seluruh sengketa pertanahan dislesaikan melalui jalur pengadilan karenaa pada proses mediasi tidak mencapai kata sepakat.⁶²

⁶² Wawancara dengan Bpk. Lulus Yuswardono, P.S.it, Kepala Sub. Bagian Penanganan Sengketa, konflik dan Perskara pertanahan BPN Kab. Sukoharjo. Di BPN Sukoharjo, 18 Februari 2018

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian, baik penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan serta analisis yang telah penulis lakukan dalam proses pendaftaran sertipikat hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan sertipikat harus menerapkan asas pemerintahan yang baik yaitu asas aman bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat, hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya kesalahan administrasi yang dapat menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan. Berikut penulis sajikan simpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini.

1. Bahwa faktor-faktor terjadinya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah di Kabupaten Sukoharjo cenderung disebabkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sendiri yang kurang optimal dalam kegiatan pengukuran serta data administrasi yang kurang lengkap dan adanya pemohon yang tidak mempunyai itikad baik dalam melakukan pendaftaran sertifikat hak atas tanah.
2. Bahwa dalam penyelesaian sengketa sertipikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dilakukan melalui jalur non litigasi terlebih dahulu, baru setelah tidak adanya kesepakatan antara para pihak maka penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi.

B. Saran

1. Hendaknya Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo lebih memperbaiki sistem administrasi baik dalam hal penerimaan dan penelitian berkas-berkas permohonan pendaftaran tanah serta pengelolaan arsip-arsip atau data-data pertanahan yaitu penyimpanan buku tanah, surat ukur maupun warkah, sehingga bisa memberikan informasi yang akurat sehingga kepastian hukum yang merupakan tujuan dari pada pendaftaran dapat terwujud.
2. 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.
3. Penyuluhan hukum bersifat terpadu yang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo secara bersama-sama dengan pihak kecamatan, ataupun pihak-pihak lain yang terkait perlu digiatkan dan dilaksanakan agar masyarakat mengetahui dan memahami pentingnya sertipikat dan segera mendaftarkan seretipikatnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Untuk mencegah terjadinya sertipikat tumpang tindih harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pertanahan. Dengan adanya peta pertanahan dan administrasi pertanahan yang baik kesalahan penempatan letak dan batas dapat diketahui. Terhadap sertipikat cacat hukum tersebut harus dilakukan pemblokiran (diberi catatan), dihentikan (prosesnya ditahan), dimatikan (nomor haknya), dibatalkan bila kasusnya sudah selesai.

DAFTAR PUSTAKA

A. Daftar Pustaka Berupa Buku:

- A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: mandar Maju.
- Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberi Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permaasalaahannya*, Jakarta, Presatasi Pustaka, hlm.
- Badan Peratanahan Nasional, *Pengarahan Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah Pada Rapat konsultasi Teknis Para Kepala Bidang Hak-Hak Atas Tanah Seluruh Indonesia*, Jakarta, 15 Juli 2003.
- Bernhard Limbong, 2014, *Politik Pertanah*, Pustaka Margaretha, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan.
- Eddy Ruchiyat, 1995, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlaakunya UUPA UU No. 5 Tahun 1960*, Bandung, Alumni.
- Erusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung
- Goenawan, Kian. 2008, *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti Yogyakarta: Pustaka Grahatama*, Yogyakarta.
- Hasan Basri Natamanggalan dan Sarjita, 2005, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta; Tugujogja Pustaka.
- Hernan Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah, Maju mundur*, Bandung.
- Indroharto, 1994, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II*, Jakarta; Pusataka SInar harapan.
- Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya: Arkola.
- Maria S.W. Sumarjono, 1982, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta, Andi Offser.

- Rachmadi Usman, 2003 *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakri, Bandung.
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung.
- Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian sengketa Pertanahan*, Yogyakarta, Tugu Jogja Pustaka.
- Soetami, Siti, 2008, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. PT. Refika Aditama, Bandung.
- Utoyo Sutopo, 1992, *Masalahan Penyalahgunaan Sertipikat Dalam Masyarakat Dan Upaya Penanggulannya*, Yogyakarta, Makalah pada Seminar Nasional Kegunaan Sertipikat dan Permasalahannya, 9 Juli 1992.
- Z.A. Sangaji, 2003, *Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugat Pembatalan Sertipikat Tanah*, Bandung; Citra Aditya bakti.

B. Daftar Pustaka Berupa Peraturan Perundang-Undangan:

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Pasal 53 UU No.9 Tahun 2004, tentang arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun Tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

C. Daftar Pustaka Berupa Internet:

<https://www.sejarah-negara.com/2017/09/peta-kabupaten-sukoharjo.html> di akses pada tanggal 3 Februari 2018

<https://omtanah.com/2017/03/12/asas-kontradiktur-delimitasi-pendaftaran-tanah/> , diakses pada tanggal 14 Februari 2018

LAMPIRAN



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI JAWA TENGAH**

Jl. Ki Mangunsarkoro No.34 C Semarang (50136) Telp. 8310388 – 8310389 Kotak Pos : 1226 Fax. 8310392
Web : www.jateng.bpn.go.id Email : jateng@bpn.go.id

Semarang, 26 Maret 2018

Nomor : 001 /3-33.100/III/2018
Sifat : Biasa
Lampiran :
Perihal : Ijin Penelitian

Yth. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Sukoharjo
di-
Sukoharjo

Berdasarkan Surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia tanggal 1 Februari 2018 Nomor 50/Dek/70/SR/Div.URT/TU/H/II/2018 perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat, bersama ini kami berikan persetujuan/ijin penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo atas nama mahasiswa sebagai berikut :

Nama : Havidz Farizky
NIM : 14410367
Program Studi : Hukum

Yang bermaksud memohon keterangan/data-data untuk menyusun skripsi dengan judul : “Tinjauan Yuridis Terhadap Sertifikat Tumpang Tindih/Overlapping di Kabupaten Sukoharjo”.

Demikian disampaikan untuk menjadi maklum.

An. Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional
Provinsi Jawa Tengah
Kepala Bagian Tata Usaha


Drs. Agung Fadik Hidayat, MM
NIP. 196709071993031005

Tembusan:

1. Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah (sebagai laporan)
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia di Yogyakarta.



PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
 Jl. Jenderal Sudirman No 5 Yogyakarta - 55231
 Telepon : (0274) 551136, 551275, Fax (0274) 551137

Yogyakarta, 7 Februari 2018

Kepada Yth :

Gubernur Jawa Tengah
 Up. Kepala Dinas Penanaman
 Modal dan Pelayanan Terpadu
 Satu Pintu

Di
 SEMARANG

Nomor : 074/1409/Kesbangpol/2017
 Perihal : Rekomendasi Penelitian

Memperhatikan surat :

Dari : Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
 Nomor : 50/Dek/70/SR/Div URI/TUA/III/2018
 Tanggal : 1 Februari 2018
 Perihal : Ijin Penelitian

Setelah mempelajari surat permohonan dan proposal yang diajukan, maka dapat diberikan surat rekomendasi tidak keberatan untuk melaksanakan riset/penelitian dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul proposal "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BERTIPIKAT TUMPANG TINDIH / OVERLAPPING DI KABUPATEN SUKOHARJO" kepada :

Nama : HAVIDZ FARIZKY
 NIM : 14410367
 No. HP/Identitas : 085869101611/33101211089560002
 Prodi/Jurusan : Hukum / Ilmu Hukum
 Fakultas/PT : Hukum / Universitas Islam Indonesia
 Lokasi Penelitian : - Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Sukoharjo
 - Pengadilan Tata Usaha Negeri Semarang
 Waktu Penelitian : 7 Februari 2018 s.d. 7 Juni 2018

Sehubungan dengan maksud tersebut, diharapkan agar pihak yang terkait dapat memberikan bantuan / fasilitas yang dibutuhkan.

Kepada yang bersangkutan diwajibkan :

1. Menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah riset/penelitian;
2. Tidak dibenarkan melakukan riset/penelitian yang tidak sesuai atau tidak ada kaitannya dengan judul riset/penelitian dimaksud;
3. Menyerahkan hasil riset/penelitian kepada Badan Kesbangpol DIY selambat-lambatnya 6 bulan setelah penelitian dilaksanakan;
4. Surat rekomendasi ini dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan menunjukkan surat rekomendasi sebelumnya, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum berakhirnya surat rekomendasi ini

Rekomendasi Izin Riset/ Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang tidak mentaati ketentuan tersebut di atas.

Demikian untuk menjadikan maklum.



Tembusan disampaikan Kepada Yth :

1. Gubernur DIY (sebagai laporan)
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
3. Yang bersangkutan.