

**UPAYA PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA
(STUDI TERHADAP PUTUSAN No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo
PUTUSAN No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo PUTUSAN No. 225
K/TUN/2002) DI KANTOR PERTANAHAN**



TESIS

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S 2

Program Studi
Magister Kenotariatan

ANNE TRININGTIAS TANTONO, SH
NIM : B4B005081

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2007

**UPAYA PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA
(STUDI TERHADAP PUTUSAN No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo
PUTUSAN No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo PUTUSAN No. 225
K/TUN/2002) DI KANTOR PERTANAHAN**



TESIS

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S 2

Program Studi
Magister Kenotariatan

ANNE TRININGTIAS TANTONO, SH
NIM : B4B005081

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2007

**UPAYA PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA
(STUDI TERHADAP PUTUSAN No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo
PUTUSAN No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo PUTUSAN No. 225
K/TUN/2002) DI KANTOR PERTANAHAN**

Disusun oleh :
ANNE TRININGTIAS TANTONO, SH
NIM : B4B005081

Telah Disetujui Oleh:

Pembimbing Utama

Ketua Program

Hj. Endang Sri Santi, SH, MH
NIP: 1309294452

Mulyadi, SH, MS
NIP: 130529429

LEMBAR PENGESAHAN
UPAYA PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA
(STUDI TERHADAP PUTUSAN No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo
PUTUSAN No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo PUTUSAN No. 225
K/TUN/2002) DI KANTOR PERTANAHAN

Disusun oleh :
ANNE TRINGTIAS TANTONO, SH
NIM : B4B005081

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada tanggal 21 Agustus 2007 dan Dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat untuk Diterima

Tesis ini Telah Diterima Sebagai Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Telah Disetujui Oleh:

Pembimbing Utama

Ketua Program

Hj. Endang Sri Santi, SH,MH
NIP: 1309294452

Mulyadi, SH, MS
NIP: 130529429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak terdaftar, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka

Semarang, Agustus 2007.

Yang Menyatakan

ANNE TRINGTIAS TANTONO, SH

NIM : B4B005081

MOTTO:

“Marilah kepadaKu, semua yang letih lesu dan berbeban berat, Aku akan memberi kelegaan kepadamu”

(Matius 12:28)

“Allah turut bekerja dalam segala sesuatu untuk mendatangkan kebaikan bagi mereka yang mengasihi Dia, yaitu bagi mereka yang terpanggil sesuai rencana Allah”

(Roma 8:20)

“Jika seseorang melangkah dengan percaya diri menurut arah impiannya dan berusaha menjalankan hidup yang dibayangkan, akan ditemuinya keberhasilan yang datang dengan tidak terduga”

(Henry David Thoreau)

Kupersembahkan Untuk...

♥ **Papa dan Mama tersayang**

(Yudhy Tantonno dan Widjayanti Kusuma)

Yang dengan penuh kesabaran dan cinta membimbingku,
Yang selalu memberi dukungan dan support yang tulus,
Yang selalu membangkitkan semangat untuk tidak mudah menyerah,
Yang tidak pernah berhenti mendoakanku,
Yang selalu menyejukkan hati disaat lelah dalam doa dan kasih;

♥ **Kakakku tersayang**

(Drg. Dessy Dwi Tantonno dan Albert Pratama P, ST)

Yang telah menjadi kakak-kakak yang terbaik,
Yang selalu memberi semangat dan dorongan,
Yang selalu berbagi suka dan duka.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yesus Kristus yang telah mengaruniakan berkat dan kasih-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik. Tesis ini diberi judul **“UPAYA PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA (STUDI TERHADAP PUTUSAN No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo PUTUSAN No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo PUTUSAN No. 225 K/TUN/2002) DI KANTOR PERTANAHAN.”** Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Tersusunnya tesis ini tidak lepas dari bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. dr. Soesilo Wibowo, MedSc, Sp And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak H. Mulyadi, SH, MS, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberi dukungan dan semangat kepada penulis selama masa perkuliahan;
3. Bapak Yunanto, SH, MHum, selaku Sekretaris I Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang juga selaku dosen penguji tesis yang telah memberikan masukan dan arahan kepada penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik;
4. Bapak Budi Ispriyarso, SH, MHum, selaku Sekretaris II Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang juga selaku dosen

penguji tesis yang telah memberikan masukan dan arahan kepada penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik;

5. Bapak Herman Susetyo, SH, MHum, selaku dosen wali
6. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH, MH, selaku dosen pembimbing utama yang dengan penuh kesabaran dan banyak meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, petunjuk dan masukan-masukan sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik;
7. Bapak H. Achmad Chulaemi, SH, selaku dosen penguji tesis yang telah memberikan masukan dan arahan kepada penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik;
8. Seluruh staf pengajar dan tata usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang atas segala ilmu yang telah diberikan dan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
9. Bapak Eko Jauhari, SH dan Staf Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah memberikan informasi dan data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini;
10. Keluarga Bapak Subiyanto Putro, SH, M.Kn yang dengan kesabaran, perhatian dan dukungan kepada penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik;
11. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini tidak lepas dari kesalahan dan masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan masukan untuk perbaikan lebih lanjut.

Semarang, Agustus 2007.

Penulis

ANNE TRINGTIAS TANTONO, SH

NIM : B4B005081

Thanks to...

- ◆ Jesus Christ, thanks for all God atas anugerah dan Penyertaan-Mu di tiap langkah hidupku
 - ◆ Papa dan Mama, yang selalu memberi semangat, doa & cinta untukku
 - ◆ My Sister& Brother, C'Dessy&K'Albert, thanks ya atas doa & dukungannya
 - ◆ Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH,MH, terima kasih atas bimbingan & arahnya
- ◆ Om Subiyanto dan Tante Ira, untuk masukan, doa & dukungannya
 - ◆ Adik-adikku, Novi&Nadia, untuk doa & dukungannya
 - ◆ Someone....., atas pengertian, dukungannya & doanya
- ◆ Bapak Eko Jauhari (Kepala seksi Sengketa, Konflik dan Perkara BPN Kota Semarang), atas kesediaan waktu yang diberikan untuk memberikan kasus & informasi
 - ◆ My Best Friend Fanny "Ndut" Novita, thanks atas support & kesetiannya mau jadi temen curhat selama ini
- ◆ C'Yani, M'Nana, M'Riya, Novi, Vona, Fika, Kiki, thanks ya atas kebersamaan & kekompakannya, kompak terus ya....
 - ◆ Njoo Novi, thanks a lot ya masukan & bantuannya
- ◆ Teman-Teman kantor di Gajah Mada 99 B, thanks doanya.....
 - ◆ Temen-Temen seperjuangan Notariat angkatan 2005, atas kebersamaannya selama ini

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
UCAPAN TERIMA KASIH	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK	xv
ABSTRACT	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Kegunaan Penelitian.....	7
1.5. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1. Pendaftaran Tanah.....	11
2.1.1. Pengertian Perdaftaran tanah.....	11

2.1.2.	Tujuan Pendaftaran Tanah.....	15
2.1.3.	Dasar Hukum.....	17
2.1.4.	Obyek Pendaftaran Tanah.....	18
2.1.5.	Sistem Pendaftaran Tanah.....	19
2.1.6.	Sistem Publikasi.....	20
2.2.	Sertipikat Hak Atas Tanah.....	23
2.2.1	Pengertian.....	23
2.2.2.	Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	24
2.2.3.	Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	25
2.2.4.	Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	27
2.2.5.	Sertipikat Ganda.....	29
2.3.	Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah.....	31
2.3.1.	Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah.....	31
2.3.2.	Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah.....	34
BAB III	METODE PENELITIAN.....	39
3.1.	Metode Pendekatan.....	41
3.2.	Spesifikasi Penelitian.....	42
3.3.	Lokasi Penelitian.....	42
3.4.	Populasi, Sampel dan Metode Pengambilan Sampling.....	43
3.5.	Metode Pengumpulan Data.....	44
3.6.	Analisis Data.....	46
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	48
4.1.	Gambaran Umum Kasus Sengketa Penerbitan Sertipikat	

Ganda di Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Gajah	
Mungkur, Kota Semarang.....	48
4.1.1. Riwayat Masalah.....	49
4.1.2. Obyek Permasalahan.....	51
4.1.3. Pokok Masalah.....	52
4.1.4. Pihak-Pihak yang berperkara.....	54
4.2. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda	
Di Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	55
4.3. Upaya Penyelesaian Hukum yang Dilakukan Oleh	
Kantor Pertanahan Kota Semarang Terhadap Timbulnya	
Sertipikat Ganda.....	63
4.3.1. Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Pertanahan	
Nasional.....	63
4.3.2. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan.....	65
BAB V PENUTUP	84
5.1. Kesimpulan.....	84
5.2.	Sar
an.....	85

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg tanggal 7 Agustus 2001 jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY tanggal 27 Nopember 2001 jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 225 K/TUN/2002 tanggal 23 Desember 2003

ABSTRAK

Sertipikat adalah tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul bergambar Garuda dan dijilid menjadi satu yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat bagi pemegang haknya.

Sertipikat ganda adalah satu bidang tanah diuraikan dalam dua sertipikat atau lebih yang berlainan datanya. Sertipikat ganda membawa dampak ketidakpastian hukum, sehingga tidak jarang terjadi sengketa diantara para pihak bahkan sampai ke Pengadilan. Salah satu contoh yaitu kasus tumpang tindih yang diselesaikan melalui Pengadilan adalah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo No. 225 K/TUN/2002 yang terjadi di Jl. Watulawang, Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, telah dilakukan 2 kali penerbitan sertipikat Oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terbitnya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan untuk mengetahui upaya yang dilakukan apabila terjadi sengketa atas kepemilikan sertipikat yang diakibatkan karena terjadinya tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Penelitian ini dilakukan dengan melakukan pendekatan secara yuridis empiris, berupa penelitian tentang pengaruh berlakunya hukum positif dari aspek hukumnya dan tentang pengaruh berlakunya terhadap masyarakat dalam pemecahan masalah.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa kasus terjadinya tumpang tindih antara Hak Guna Bangunan No. 47/Karang Kempel, No. 45/Karang Kempel dan No. 43/ Karang Kempel tumpang tindih dengan HGB No. 1026/Bendan Ngisor, No. 1029/Bendan Ngisor dan No. 1030/Bendan Ngisor, disebabkan karena tidak adanya Peta Pendaftaran yang lengkap sebagai pedoman dalam penerbitan sertipikat dan adanya ketidakcermatan dan ketidaktelitian Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis dalam pengecekan warkah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Penyelesaian sengketa dalam kasus ini dilakukan melalui jalur Peradilan (litigasi).

Kesimpulan dari penelitian ini faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu karena adanya peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap, faktor manusianya baik disebabkan karena human error maupun adanya itikad tidak baik dari pemohon, adanya pemecahan atau pemekaran wilayah, adanya administrasi yang tidak benar di kelurahan dan adanya perubahan tata ruang oleh pemerintah kota. Upaya penyelesaian hukumnya terhadap sertipikat ganda dapat dilakukan dengan penyelesaian sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional (non litigasi) dan apabila tidak tercapai dilakukan dengan penyelesaian sengketa melalui Peradilan (litigasi).

Kata Kunci: Sertipikat Ganda

ABSTRACT

Certificate is a right verification consists of the property book and measure letter copy, which is covered and bind with the symbol of *Garuda* (Indonesian National Symbol), which is issued by Badan Pertanahan Nasional/National Land Board. The Right on Land Certificate is the solid property possessing evidence of right on land for the right holder.

The double certificate consists of two certificates that describe one field of property that has the different data. The doubled certificate provide the law uncertainty, so that makes conflict between parties, thus, even settled in the court. One particular example is the doubled case that was settled by the Court by the Verdict of Pengadilan Tata Usaha Negara/State Administration Court No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo No. 225 K/TUN/2002, which was happened on Jl. Watulawang, Bendan Ngisor Sub District, Gajahmungkur District, Semarang Municipality, which experienced twice certificate issuing by the Semarang Land Affair Office.

The purpose of the research is to acknowledge the causing factors of the doubled certificate issuing in Semarang Land Affair Office and acknowledge the solving effort within the case of the risen conflict upon the certificate possessing caused by the metter.

The research used the juridical empirical approach, which studied upon the effect on the application of positive law and upon the effect on the application to the society within the metter solving.

The research result shows that the doubled case of the Building Function Right between No.47/Karang Kempel, No. 45/Karang Kempel and No. 43/Karang kempel doubled with HGB No. 1026/Bendan Ngisor, No. 1029/Bendan Ngisor and No. 1030/Bendan Ngisor, caused by the non existence of the complete Registration Plan as the guideline within the certificate issuing. One other reason is that there was the existence of the inaccuracy and careless of Semarang Land Affair Office in checking and analyzing physical and juridical data within the checking in Semarang Land Affair Office. The conflict completion was by completing Litigation system.

The conclusion of the research is that the causing factors of the doubled certificate in Semarang Land Affair Office are because of the non-existence of the complete registration plan, the human resources factor, either human error or the inappropriate intention of the applier, the existence of the expanding and the dividing of the territory, the existence of improper administration within the sub District and the existence of the city space plan alteration by the city government. The law completion effort is by completing the conflict settlement within The National Land Board (non-litigation) and if it does not come to an agreement, it shall be completed within the system of Court (litigation).

Key Word: Doubled Certificate

BAB I

PENDAHULUAN

2.2. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan salah satu negara agraris, sehingga tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan rakyat Indonesia. Antara manusia dengan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung dengan tanah sejak manusia lahir sampai meninggal dunia tetap membutuhkan tanah. Tanah adalah tempat bermukim manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen karena memberikan suatu kemantapan untuk dicadangkan bagi kehidupan di masa mendatang. Tanah merupakan tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan.

Seiring dengan perkembangan pembangunan nasional di Indonesia, masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan yang khusus dari berbagai pihak karena pembangunan yang terjadi sekarang ini meluas diberbagai bidang, maka diperlukan jaminan kepastian hak-hak atas tanah. Oleh karena itu untuk menghindari terjadinya perselisihan antara tiap-tiap manusia yang membutuhkan tanah tersebut, maka perlu dibuatlah peraturan-

peraturan tentang pertanahan yang berguna untuk mengatur pertanahan yang berguna untuk mengatur segala aktivitas penggunaan tanah di Indonesia. Hal ini dilakukan dalam rangka mencapai kepastian dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Berkaitan dengan pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat, pemerintah mengeluarkan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mempunyai maksud dan tujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah diseluruh Indonesia.

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, pemerintah menyediakan suatu lembaga yaitu Lembaga Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, penyediaan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, serta untuk terselenggaranya tertib administrasi. Kegiatan pendaftaran tanah tersebut dapat dilakukan oleh pemerintah ataupun pemegang hak, untuk mendaftarkan haknya guna memperoleh bukti kepemilikan hak yang berupa sertipikat hak atas tanahnya.

Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat bagi pemegang hak atas tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang (subyek hak)

dan kepastian hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak (obyek hak). Jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi:

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

Pendaftaran tersebut meliputi:

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

Agar jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan terwujud diperlukan:

1. Perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas serta dilaksanakan dengan konsisten, dan
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c tersebut diatas, ditegaskan bahwa surat tanda bukti hak (sertipikat tanah) yang diterbitkan adalah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan sesuai dengan sistem negatip yang telah dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka sertipikat tanah yang diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, berarti bahwa sertipikat tersebut bisa dicabut atau dibatalkan.

Apabila terjadi perubahan data baik fisik maupun yuridis, maka pemegang hak wajib melaporkannya ke Kantor Pertanahan guna dilakukan penyesuaian data. Sehingga data yang ada di Kantor Pertanahan tersebut selalu menghasilkan data yang sesuai dengan keadaan di lapangan atau sering disebut “*up to date*”.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang mengatur tentang pendaftaran tanah sebagai suatu prosedur untuk mendapatkan alat bukti yang kuat hak atas tanah yaitu sertipikat. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 32 ayat

(2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

“Dalam hal atas suatu 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 lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Sertipikat hak atas tanah mempunyai nilai yang ekonomis dan mempunyai peranan yang sangat penting dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Untuk itu perlu diperhatikan segala peraturan hukum, perlindungan hukum bagi para pihak dan penyelesaian bilamana suatu hari menimbulkan sengketa karena tidaklah sedikit kerugian yang akan diderita bilamana timbul suatu sengketa.

Dalam penerbitan suatu sertipikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, Pamong

Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertipikat cacat hukum.¹

Akhir-akhir ini dalam praktek tidak jarang terjadi beredarnya sertipikat palsu, asli tapi palsu bahkan sertipikat ganda di masyarakat. Sehingga untuk pemegang perlu mencari informasi lebih dahulu tentang kebenaran data fisik dan kebenaran data yuridis yang tertera dalam sertipikat tersebut di Kantor Pertanahan setempat. Yang termasuk dalam sertipikat ganda adalah untuk satu bidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertipikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih. Pada umumnya masalah baru timbul dan diketahui terjadinya penerbitan sertipikat ganda ketika pemegang sertipikat yang bersangkutan akan melakukan suatu perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut.

Sebagai contoh kasus yang terjadi di Kantor Pertanahan kota Semarang mengenai sertipikat ganda adalah munculnya sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) seluas \pm 800 m² (kurang lebih delapanratus meter persegi) atas nama Lili Agustina Kanggoana yang tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan No. 47/Karang Kempel seluas \pm 910 m²(kurang lebih sembilanratus sepuluh meter persegi) atas nama Soekardi, HGB No. 1029/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) seluas \pm

¹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III – Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV – Pengadaan tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003 hal.25

800 m² (kurang lebih delapanratus meter persegi) atas nama Lili Agustina Kanggoana yang tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan No. 45/Karang Kempel seluas ± 828 m² (kurang lebih delapanratus duapuluh delapan meter persegi) atas nama Slamet Rianto dan Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) seluas ± 804 m² (kurang lebih delapanratus empat meter persegi) atas nama Lili Agustina Kanggoana yang tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan No. 43/Karang Kempel seluas ± 1.055 m² (kurang lebih seribu limapuluh lima) atas nama Santoso Widjaja. Dimana ketiga sertipikat tersebut terletak di Jl. Watulawang, Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah. Ketiga sertipikat tersebut telah berakhir haknya pada tanggal 25 Oktober 1997.

Dengan timbulnya berbagai macam permasalahan tentang penerbitan hak atas tanah yang bisa mengakibatkan sertipikat ganda yang disebabkan oleh kejadian-kejadian yang tidak dikehendaki. Hal ini sangat merugikan pemegang hak atas tanah. Hal inilah yang mendorong penulis untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan penyelesaian hukum terhadap sertipikat ganda.

Atas dasar latar belakang dan ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan, maka penulis tertarik untuk menyusun tesis dengan judul “UPAYA PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA (STUDI TERHADAP PUTUSAN No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg

jo PUTUSAN No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo PUTUSAN No. 225 K/TUN/2002) DI KANTOR PERTANAHAN”.

2.3. Perumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda?
2. Bagaimana upaya penyelesaian hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap timbulnya sertipikat ganda?

2.4. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mengakibatkan terbitnya sertipikat ganda.
2. Untuk mengetahui penyelesaian hukum yang akan ditempuh oleh Kantor Pertanahan terhadap terbitnya sertipikat ganda.

2.5. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Untuk menambah pengetahuan dan melengkapi bahan bacaan dalam ilmu hukum khususnya Hukum Agraria.

2. Kegunaan Praktis

- a. Dapat memberikan jalan keluar terhadap permasalahan yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa pertanahan mengenai sertipikat ganda.
- b. Dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam permasalahan hukum agraria khususnya penyelesaian sengketa terhadap sertipikat ganda.
- c. Dapat memberikan masukan kepada pihak-pihak pengambil kebijakan agar sertipikat yang menjadi produk hukum yang sempurna dan dapat berikan jaminan kepastian hukum.

2.6. Sistematika Penulisan

Dalam tesis yang berjudul Upaya Penyelesaian Hukum Terhadap Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang, sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

Bab I : PENDAHULUAN

Berisi penjelasan tentang Latar Belakang, Permasalahan yang dipilih, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Kegunaan Penelitian.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang Pendaftaran tanah terdiri dari Pengertian Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, Dasar Hukum, Obyek Pendaftaran Tanah, Sistem Pendaftaran Tanah dan Sistem Publikasi.

Berisi tentang Sertipikat Hak Atas Tanah terdiri dari Pengertian, Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah, Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah dan Sertipikat Ganda

Berisi tentang Pengertian Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah dan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah.

Bab III : METODE PENELITIAN

Berisi tentang Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Populasi, Sampel dan Metode Pengambilan Sampling, Metode Pengumpulan Data dan Analisis Data.

Bab IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang Gambaran Umum Kasus Sengketa Penerbitan Sertipikat Ganda di Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, terdiri dari Riwayat Masalah, Obyek Permasalahan, Pokok Masalah, Pihak-Pihak Yang Berperkara.

Berisi tentang Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Berisi tentang Upaya Penyelesaian Hukum yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang Terhadap Timbulnya Sertipikat Ganda, terdiri dari Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Pertanahan Nasional dan Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan.

Bab V : PENUTUP

Berisi tentang kesimpulan dan saran-saran.

Daftar Pustaka.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.2. Pendaftaran Tanah

2.2.1. Pengertian Pendaftaran tanah

Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria disingkat UUPA, pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) yaitu rangkaian kegiatan yang meliputi:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
3. Pembuktian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah akan menghasilkan peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukur. Didalam peta pendaftaran tanah dan surat ukur akan diperoleh keterangan tentang letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Sedangkan untuk kegiatan yang berupa pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak akan diperoleh keterangan-keterangan tentang status dari tanahnya, beban-beban apa yang ada di atasnya dan subyek dari haknya. Setelah melakukan kegiatan pengukuran, pemetaan dan

pembukuan tanah dan juga pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak kegiatan terakhir yang dilakukan adalah pemberian tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut dengan sertipikat.

Pendaftaran berasal dari kata *Cadastré* (bahasa Belanda Kadaster) yaitu suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Dengan demikian *cadastré* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.²

Pengertian pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah

Pendaftaran tanah merupakan 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 diwilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.³

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka

1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah

"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pembukuan dan penyajian 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."

Dari definisi diatas dapat dilihat bahwa pendaftaran tanah mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

² AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1996), hal 18-19.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hal 72

1. rangkaian kegiatan

Rangkaian kegiatan menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

2. dilakukan oleh Pemerintah

Pendaftaran tanah diselenggarakan Pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan, pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional/melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan.

3. secara terus-menerus dan teratur

Terus menerus menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Sekali tanah itu didaftarkan maka setiap terjadi perubahan atas

tanah maupun subyeknya harus disesuaikan dengan pendaftaran tanah.

Sedangkan teratur menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang melaksanakan pendaftaran tanah.

4. untuk mengumpulkan data tanah
5. wilayah tertentu dan tujuan tertentu

Yang dimaksud wilayah adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang bisa meliputi seluruh negara, desa, ataupun kelurahan seperti yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

6. memproses, menyimpan, menyajikan pada masyarakat
7. dengan memberikan alat bukti kepada pemilik tanah beserta pemeliharaannya.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi 2 (dua) kegiatan yaitu pendaftaran untuk tanah yang belum terdaftar sama sekali yang dikenal dengan istilah pendaftaran tanah pertama kali atau *initial registration* dan pendaftaran tanah terhadap obyek yang telah terdaftar dalam bentuk pemeliharaan data pendaftaran tanah atau

maintanance.⁴ Untuk pendaftaran tanah pertama kali dapat dilaksanakan melalui 2 cara yaitu secara sporadik yang inisiatif pendaftaran tanah subyek hak secara perorangan dan secara sistematis dengan inisiatif pendaftaran tanah dari sekelompok subyek hak atau dari pemerintah secara bersama-sama.

2.2.2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pemerintah dalam menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah baik mengenai subyek maupun obyeknya dilakukan khusus untuk keperluan administrasi. Data-data yang dibuat bertujuan untuk membantu instansi yang bersangkutan dalam melaksanakan fungsi administrasinya. Pada dasarnya yang berhak melakukan kegiatan pendaftaran tanah hanyalah Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan. Kegiatan pendaftaran tanah ini selain untuk kepentingan administrasi juga untuk menjamin kepastian hukum yang berkenaan dengan hak atas tanah. Sehingga masyarakat tidak perlu khawatir akan kebenaran data tanah yang dimilikinya terhadap gangguan dari pihak lain sepanjang data tanah tersebut memang sudah sesuai dengan data tanah yang ada pada kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Pendaftaran tanah bertujuan:

⁴ Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugujogja Pustaka, 2005, Hal 33

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 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-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto tujuan daripada pendaftaran tanah itu adalah sebagai berikut:

1. Memberikan Kepastian Obyek
Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang siapa yang berhak atasnya/siapa yang mempunyai dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.
2. Memberikan Kepastian Hak
Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan

meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada hak-hak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah

3. Memberikan Kepastian subyek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga. Diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.⁵

Sedangkan menurut Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. memberikan perlindungan hukum (*rechts kadaster*) dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah atau hak-hak lain yang terdaftar sehingga yang bersangkutan dapat dengan mudah membuktikan darinya sebagai pemegang hak yang sempurna. Untuk itu sebagai bukti kepadanya diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak;
2. menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dan mereka yang hendak melakukan hubungan hukum berkaitan dengan suatu bidang tanah dan/atau satuan-satuan rumah susun serta hak-hak lainnya.⁶

2.2.3. Dasar Hukum

Pendaftaran tanah di Indonesia telah diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan yang tertulis diantaranya :

- a. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 khususnya Pasal 19 (2c), Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38 UUPA;
- b. Peraturan Pendaftaran Tanah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan

⁵ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal 21.

⁶ Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Op.Cit*, Hal 33

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2.1.4. Obyek Pendaftaran Tanah

Pengaturan terhadap objek pendaftaran tanah diatur lenih lanjut dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut :

“ 1. Obyek pendaftaran tanah meliputi:

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b. tanah hak pengelolaan;
 - c. tanah wakaf;
 - d. hak milik atas satuan rumah susun;
 - e. hak tanggungan;
 - f. tanah Negara.
2. Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.”

2.2.5. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah antara Negara yang satu dengan Negara yang lain tidak selalu sama. Hal ini dilakukan berdasarkan asas hukum yang dianut oleh suatu negara dalam peralihan hak atas tanahnya. Sistem pendaftaran tanah ada 2 macam yaitu:

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

Dalam sistem pendaftaran ini yang didaftar adalah aktanya. Setiap terjadi perubahan atau peralihan seperti jual beli, hibah, warisan dan lain-lain yang didaftarkan hanyalah aktanya dan tidak melihat dan meneliti isi dari akta tersebut. Sedangkan untuk penyajian datanya juga dalam bentuk akta. Akta tersebut disimpan dan disajikan di Kantor Pertanahan. Bentuk penyimpanan dan penyajiannya adalah buku tanah dan sebagai tanda bukti dibuatlah salinan.

Sistem ini mengandung kelemahan, yaitu Sistem ini mempersulit pihak-pihak yang ingin mengetahui informasi tentang tanah tersebut karena yang dihasilkan dari pendaftaran tanah tersebut adalah tumpukan akta-akta yang dimungkinkan juga terjadi kesalahan data. Keabsahan akta terakhir tergantung dengan keabsahan akta-akta terdahulu, ada satu saja kesalahan dalam pembuatan akta menyebabkan akta-akta tersebut tidak sah. Untuk meneliti akta-akta ini membutuhkan waktu yang lama dengan biaya yang banyak pula.

2. Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Tittle*)

Dibentuknya sistem pendaftaran ini karena sistem pendaftaran akta dinilai kurang efektif dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam sistem ini yang didaftarkan dalam proses pendaftaran hak adalah hak atas tanahnya. Untuk penyimpanan dan penyajian datanya dalam bentuk buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan. Salinan buku tanah dan surat ukur diberi sampul Garuda lalu dijilid menjadi satu yang disebut sertipikat inilah yang diberikan kepada pemegang hak sebagai bukti. Sehingga pihak yang berkepentingan akan suatu informasi yang berkaitan dengan tanah tersebut dapat dengan mudah melihat kebenaran data yang tertuang dalam buku tanah tersebut yang disimpan di kantor pertanahan.

2.2.6. Sistem Publikasi

Pengertian publisitas berarti suatu prinsip dimana setiap orang dapat mengetahui semua hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai tanah tersebut. Mengenai tanah sebagai obyek hak sistem pengumumannya dianut asas spesialitas yaitu cara penetapan batas, sehingga identitas sebidang tanah menjadi jelas yaitu lokasi tanahnya serta luas wilayahnya.

Sistem publikasi suatu Negara tergantung dari sistem pendaftaran tanah yang digunakan. Dalam hukum Agraria dikenal ada 2 sistem publikasi yaitu:

1. Sistem Publikasi Positif

Bahwa suatu negara menjamin kebenaran data yang ada dalam alat bukti. Dengan adanya jaminan tersebut tanda bukti hak merupakan alat bukti yang mutlak. Mutlak dalam hal ini diartikan bahwa alat bukti tersebut tidak bisa diganggu gugat atau dilakukan perubahan meskipun ada kekeliruan. Setelah alat bukti dikeluarkan atas nama seseorang maka alat bukti tersebut tidak bisa dirubah meskipun ada kekeliruan.

Disini pemilik sebenarnya dapat kehilangan tanahnya meskipun ia dapat membuktikan bahwa ia benar-benar orang yang berhak atas tanah tersebut. Pemilik tanah yang sebenarnya hanya bisa gugat ke Kantor Pertanahan untuk minta kompensasi atau ganti rugi atas hilangnya tanah miliknya. Suatu negara jika sistem publikasinya positif maka sistem pendaftarannya berupa sistem pendaftaran hak.

2. Sistem Publikasi Negatif

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

pemegang haknya yang baru. Jika sistem publikasinya negatif maka sistem pendaftarannya pasti sistem pendaftaran akta.

Tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat. Artinya masih ada kemungkinan bahwa tanda bukti hak tersebut dilakukan perubahan. Oleh karena itu negara tidak menjamin kebenaran tanda bukti hak tersebut. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, segala apa yang tercantum dalam tanda bukti hak dianggap benar.

Dalam sistem ini pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam tanda bukti hak tidak merupakan jaminan bahwa ia benar-benar pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Orang yang terdaftar namanya sebagai pemegang hak atas tanah belum tentu menjamin bahwa ia tidak mendapat gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan kepemilikan haknya.

Jaminan perlindungan hukum dalam sistem ini yang diberikan kepada pihak ketiga tidak bersifat mutlak. Pihak ketiga masih harus berhati-hati pada apa yang tercantum dalam buku tanah yang dikeluarkan.

Di Indonesia sistem publikasinya menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

Dari ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, merupakan dasar hukum pokok pendaftaran tanah, dapat diketahui bahwa dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah maka diberikannya sertifikat hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang

kuat. Kata “kuat” dalam pengertian tersebut berarti bahwa sertipikat tanah tersebut yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang mutlak dan mempunyai akibat hukum segala apa yang tercantum didalamnya adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang yang membuktikan sebaliknya.⁷

Hal ini terlihat dengan dihasilkannya surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c, Pasal 23 ayat 2, Pasal 32 ayat 2 dan Pasal 38 ayat 2 UUPA.

2.3. Sertipikat Hak Atas Tanah

2.2.1. Pengertian

Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Sedangkan menurut Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia sebagai tanda bukti hak, diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register (*Certificate of tittle*).⁸

Secara fisik, sertipikat hak atas tanah terdiri dari :⁹

- b. sampul luar;

⁷ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Perturan Pelaksanaannya*, Alumni – Bandung, 1983, Hal 5.

⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hal 78

⁹ Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1996), hal 3.

- c. sampul dalam;
- d. buku tanah;
- e. surat ukur.

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

2.2.2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Bukti telah dilakukannya pendaftaran tanah adalah dengan diberikannya sertipikat hak atas tanah. Fungsi utama dari sertipikat hak atas tanah adalah sebagai bukti hak atas tanah. Selain itu sertipikat juga berfungsi bagi:

1. Pemilik tanah

Dengan diberikannya sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, pemilik tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanahnya apabila ada gangguan/gugatan pihak lain. Dalam hal ini pemegang sertipikat dalam hal pembuktian sifatnya pasif bilamana ada gangguan/gugatan dan yang harus membuktikan adalah pihak yang menggugat.

2. Pihak ketiga (kreditur/pembeli) yang berkepentingan terhadap tanah yang bersangkutan

Dengan adanya sertipikat merupakan bukti yang mantap bagi pihak ketiga dalam hal ini adalah kreditur atau pembeli yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Selain itu juga dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya tentang tanah. Apabila pihak ketiga tidak yakin terhadap data yang ada pihak ketiga dapat meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan dengan memanfaatkan asas publisitas di Kantor Pertanahan untuk dicocokkan.

3. Kepentingan negara

Adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah didaftar pada Kantor Pertanahan. Dimana data-data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap disimpan di Kantor Pertanahan. Data-data itu sangat penting bagi perencanaan kegiatan pembangunan dan pengawasan.

2.2.3. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Sebelum diterbitkannya sertipikat tanah hal pertama kali yang harus dilakukan adalah dengan dilakukannya pendaftaran tanah. Dalam pendaftaran tanah tersebut ada 3 kegiatan yang harus dipenuhi untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah yaitu dengan cara:

1. Mengumpulkan data fisik

Adalah data tentang tanah yang meliputi letak tanah, batas-batasnya, luas, ada tidaknya bangunan di atasnya. Pertama kali yang harus dilakukan adalah menentukan lokasi tanahnya terlebih dahulu. Setelah diketahui letak tanahnya maka dilakukan penetapan batas-batas tanah yang ditunjukkan oleh pemilik tanah. Penetapan batas-batas tanah ini dilakukan bersama-sama antara pemilik tanah dengan pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut. Hal ini dilakukan untuk menghindari adanya sengketa batas dalam pembuatan sertipikat. Langkah selanjutnya yang harus dilakukan setelah diketahui batas-batasnya adalah melakukan pengukuran untuk mengetahui luas tanahnya.

Hasil dari pengumpulan dari data fisik tersebut dituangkan dalam suatu skema/denah isian yang disebut surat ukur. Surat ukur tersebut dibuat rangkap 2.

2. Mengumpulkan data yuridis

Data yuridis meliputi:

- Status hak atas tanahnya,
- Pemilik tanahnya,
- Ada atau tidak beban lain di atas tanah tersebut.

Dilakukan penelitian terhadap data tersebut. Hasil data tersebut setelah diteliti dan dinyatakan lengkap maka dibuatlah daftar isian yang disebut buku tanah.

3. Pembuatan sertipikat hak atas tanah

Setelah data fisik dan data yuridis lengkap, hasil dari data yuridis yang berupa buku tanah dibuatlah salinan yang disebut salinan buku tanah dilampiri surat ukur dijilid menjadi satu kemudian diberi sampul yang bergambar garuda. Inilah yang disebut sertipikat hak atas tanah. Sedangkan untuk buku tanah dan surat ukur disimpan di Kantor Pertanahan sebagai arsip dari tanah yang bersangkutan. Setelah itu sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atas tanah sebagai alat bukti.

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

2.2.4. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah

Di Indonesia menganut sistem publikasi negatip yang mengandung unsur positif. Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan merupakan alat bukti yang kuat bukan alat bukti yang mutlak seperti dalam sistem publikasi positif. Hal ini diperkuat dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Kuat disini diartikan bahwa dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah masih dimungkinkan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut.

Untuk mengatasi kelemahan tersebut maka pemerintah menerbitkan peraturan dalam bentuk PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 32 ayat (2) yang menyatakan bahwa dalam hal atas suatu 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 lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pemilik sertipikat tanah sebagai pemegang hak-hak milik atas tanah tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun setelah sertipikat tersebut berusia lima tahun. Hanya pada usia sertipikat dibawah lima tahun sajalah pihak lain diberikan kesempatan untuk menggugat kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah si pemegang sertipikat kalau memang mempunyai bukti yang juga berkekuatan hukum sama derajatnya.¹⁰

Jadi sertipikat sebagai alat bukti yang kuat selama belum ada yang membuktikan sebaliknya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun

¹⁰ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006), Hal. 113

sejak dikeluarkannya sertipikat dan yang diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata.

2.2.5. Sertipikat Ganda

Sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan dua sertipikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam itu disebut pula Sertipikat Tumpang Tindih, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.¹¹

Terjadinya sertipikat ganda ini merupakan salah satu akibat adanya tumpang tindih dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah yang disebut cacat hukum administrasi. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum administratif adalah sertipikat Hak Atas Tanah yang mengandung kesalahan antara lain sebagai berikut :

- a. kesalahan prosedur
- b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. kesalahan subjek hak
- d. kesalahan objek hak
- e. kesalahan jenis hak

¹¹ H. Ali Achmad Chomzah, *Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara – Seri Hukum Pertanahan II - Sertipikat dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, Hal. 139

- f. kesalahan perhitungan luas
- g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. data yuridis atau data data fisik tidak benar;atau
- i. kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

Yang tidak dikategorikan sebagai sertipikat ganda adalah¹²

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

Ketiga hal tersebut diatas bukan merupakan timbulnya sertipikat ganda disebabkan karena sertipikat-sertipikat yang dimaksud (sertipikat yang hilang, rusak atau dibatalkan) telah dinyatakan tidak berlaku sebagai tanda bukti.

Untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik maupun diatas hak pengelolaan bukan termasuk dalam kategori sertipikat ganda karena menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal tersebut memang dimungkinkan terjadi.

Penyebab terjadinya sertipikat ganda dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu:¹³

¹² Ibid, Hal. 139 - 140

¹³ Ibid, Hal. 140 - 141

- b. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan latak tanah dan batas-batas yang salah;
- c. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi;
- d. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia Peta Pendaftaran Tanah

Sertipikat ganda dalam hal ini sering terjadi di wilayah yang masih kosong, belum terdapat bangunan yang mengakibatkan adanya kesalahan dalam pengukuran – penentuan letak dan batas juga dikarenakan daerah pembatasan kota untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya.

Upaya untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda yaitu dengan melalui Program Pengadaan Peta Pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Namun dalam pelaksanaannya pengadaan peta pendaftaran tanah sampai saat ini belum bias terlaksana secara menyeluruh karena membutuhkan dana dan waktu. Oleh karena itu pengadaannya dilakukan secara bertahap melalui Pendekatan Pengukuran Desa demi Desa yang termuat dalam PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

2.3. Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah

2.3.1. Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah

Pengertian sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional No. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

- a. Keabsahan suatu hak;
- b. Pemberian hak atas tanah; dan
- c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi Badan Pertanahan Nasional.

Sedangkan sebagaimana dikemukakan oleh Rusmaji Murad, sengketa pertanahan adalah

“Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan”¹⁴

Pengertian sengketa pertanahan menurut Kantor Pertanahan Kota Semarang bahwa sengketa merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan yang berbeda terhadap satu atau beberapa obyek Hak Atas Tanah.¹⁵

Jadi dari uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa sengketa pertanahan dapat diklasifikasikan berdasarkan substansi dan pihak-pihak/pelakunya serta cara penyelesaiannya.¹⁶

Sifat permasalahan dari suatu sengketa ada beberapa macam:¹⁷

- 1) Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya;

¹⁴ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, Hal. 8.

¹⁵ www.BPN-Jateng.net, *Penanganan Sengketa Pertanahan Strategi Penanganan Sengketa Pertanahan*”, diakses tanggal 27 April 2007.

¹⁶ Sarjita, *Op Cit*, Hal. 9

¹⁷ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991, Hal. 23

- 2) Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti 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 (bersifat strasegis).

Dilihat dari pengertian-pengertian diatas dan substansi-substansi yang ada, maka sengketa pertanahan merupakan pokok persoalan yang berhubungan dengan:

- 1) Peruntukan dan/atau penggunaan serta penguasaan hak atas tanah;
- 2) Keabsahan suatu hak atas tanah;
- 3) Prosedur pemberian hak atas tanah;
- 4) Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya.

Tipologi Sengketa hak atas tanah adalah:¹⁸

1. Pendudukan tanah perkebunan/ non perkebunan/ tanah kehutanan dan/ atau tanah aset Negara/ pemerintah, yang dianggap tanah terlantar;
2. Tuntutan pengembalian tanah atas dasar ganti rugi yang belum selesai, mengenai tanah-tanah perkebunan, non perkebunan, tanah bekas tanah partikelir, bekas tanah hak barat, tanah kelebihan maksimum dan pengakuan hak ulayat;
3. Tumpang tindih status tanah atas dasar klaim bekas eigendom, tanah milik adat dengan bukti girik, dan/ atau Verponding Indonesia, tanah obyek landreform dan lain-lain;
4. Tumpang tindih putusan pengadilan mengenai sengketa tanah.

Beberapa faktor penyebab sengketa hak atas tanah adalah:¹⁹

1. Persediaan tanah relatif terbatas sementara pertumbuhan penduduk meningkat;

¹⁸ www.BPN-Jateng.net, *op cit.*

¹⁹ www.BPN-Jateng.net, *ibid.*

2. Ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, pembangunan dan pemanfaatan tanah;
3. Tanah terlantar dan Resesi Ekonomi;
4. Pluralisme hukum tanah dimasa kolonial;
5. Persepsi dan kesadaran “ Hukum “ masyarakat terhadap penguasaan dan pemilikan tanah;
6. Inkonsistensi Kebijakan Pemerintah dalam penyelesaian masalah;
7. Reformasi;
8. Kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah;
9. Sistem Peradilan
10. Lemahnya sisitem administrasi pertanahan
11. Tidak terurusnya tanah-tanah aset Instansi Pemerintah.

Upaya menghindari sengketa hak atas tanah adalah:²⁰

1. Pemegang Hak Atas Tanah mengusahakan tanahnya secara aktif;
2. Penguasaan tanah disesuaikan dengan kemampuan untuk memanfaatkan/ mengusahakan tanahnya secara seimbang;
3. Menata dan memelihara tanah dengan baik;
4. Dibentuk suatu peradilan khusus yang menangani sengketa pertanahan.

2.3.2. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah

Suatu sengketa hak atas tanah terjadi karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang atau badan hukum yang merasa dirugikan terhadap keputusan yang dikeluarkan Kantor Pertanahan atas suatu bidang tanah tertentu.

Setelah berkas pengaduan tersebut diterima maka pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini melakukan penelitian terhadap berkas-berkas tersebut. Pihak yang berhak untuk melakukan

²⁰ www.BPN-Jateng.net, *ibid.*

koreksi terhadap keputusan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dalam hal penerbitan sertifikat adalah Kepala Kantor Pertanahan.

Sengketa-sengketa yang mungkin timbul antara lain mengenai status tanah, keabsahan suatu hak atas tanah, siapa-siapa yang berhak, bantahan terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak atau pendaftaran dalam buku tanah dan masih banyak lagi.

Fungsi dan peran Badan Pertanahan Nasional dalam penanganan masalah dan sengketa Hak Atas Tanah serta bentuk-bentuk penanganannya sebagai berikut :²¹

- a) Menelaah dan mengolah data untuk menyelesaikan perkara di bidang pertanahan;
- b) Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, memori/ kontrak memori banding, memori/ kontrak memori kasasi, memori/ kontrak memori peninjauan kembali atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan Negara;
- c) Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan;
- d) Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah;
- e) Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan Hak Atas Tanah kerana cacat administrasi dan berdasarkan kekuatan putusan peradilan;
- f) Melaksanakan dokumentasi.

Penanganan atau penyelesaian sengketa hak atas tanah adalah:²²

- a) Sengketa pertanahan biasanya diketahui oleh Badan Pertanahan Nasional dengan adanya Pengaduan;

²¹ www.BPN-Jateng.net, *ibid.*

²² www.BPN-Jateng.net, *ibid.*

- b) adanya pengaduan ditindaklanjuti dengan mengidentifikasi masalah untuk mengenali masalah tersebut menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional atau kewenangan Instansi lainnya ;
- c) Meneliti permasalahan yang menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional, untuk membuktikan kebenaran pengaduan, serta menentukan apakah pengaduan yang bersangkutan beralasan untuk diproses lebih lanjut;
- d) Jika hasil penelitian perlu ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik dan administrasi serta yuridis, maka Kepala Kantor dapat mengambil langkah-langkah pengamanan berupa pencegahan mutasi (status quo).
- e) Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan tim terpadu dari beberapa unit kerja, jika bersifat politis, sosial, ekonomis, maka tim melibatkan lembaga lain, seperti Dewan Perwakilan Rakyat, Departemen Dalam Negeri, Pemerintah Daerah dan Instansi terkait lainnya;
- f) Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian.

Dalam hal penyelesaian sengketa pertanahan menurut Ali

Achmad Chomzah dalam bukunya Hukum-Hukum Pertanahan dapat diselenggarakan dengan dua cara yaitu

- b. Penyelesaian Melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Adapun langkah-langkah yang harus ditempuh adalah sebagai berikut:

2. Adanya pengaduan

Sengketa hak atas tanah timbul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan pejabat 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, bantahan terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak atau pendaftaran dalam buku tanah.

3. Penelitian dan pengumpulan data

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

4. Pencegahan (mutasi)

Mutasi ini dilakukan dengan tujuan 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 dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa atau dilakukan pencegahan/penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) tanah sengketa.

5. Musyawarah

Musyawarah disini adalah suatu cara atau upaya penyelesaian konflik oleh para pihak tanpa melalui proses peradilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerjasama yang lebih harmonis. Pihak yang berkonflik berhadapan langsung mendiskusikan permasalahan yang mereka hadapi secara terbuka. Tidak jarang untuk penyelesaian masalah dengan musyawarah ini Kantor Pertanahan diminta menjadi mediator untuk menyelesaikannya.

6. Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala BPN

c. Penyelesaian Melalui pengadilan.

Hal ini dilakukan sebagai upaya terakhir apabila penyelesaian secara musyawarah diantara para pihak yang bersengketa tidak tercapai. Sebelum adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap maka tidak diperbolehkan untuk mengadakan perbuatan hukum lain atas tanah yang bersangkutan. Apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka putusan tersebut yang menjadi dasar untuk menyelesaikan masalah tersebut.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan bukan hanya untuk memperoleh data saja karena dalam penelitian tiap pemecahan masalah harus didukung dengan kebenaran yang obyektif. Untuk memperoleh hasil yang valid dan dapat dipertanggung jawabkan diperlukan suatu metode yang tepat. Metode penelitian yang tepat diperlukan sebagai pedoman serta arah dalam mempelajari dan memahami obyek yang diteliti. Untuk itu suatu penelitian akan berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan rancangan yang telah ditetapkan.

Menurut Amirudin dan H. Zainal Asikin penelitian pada hakekatnya adalah suatu kegiatan pencarian kebenaran dari ilmu pengetahuan. Penelitian diawali karena adanya keraguan atau keingintahuan dari seorang peneliti terhadap suatu masalah (hukum) yang ada atau dialaminya.²³ Masalah yang timbul disebabkan karena adanya perbedaan antara apa yang dicita-citakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dibuat dengan yang terjadi dalam masyarakat dan adanya perbedaan antara teori dengan prakteknya.

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruksi

²³ Amirudin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal 34.

terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.²⁴ Oleh karena itu penelitian merupakan sarana bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, untuk itu metodologi penelitian yang diterapkan haruslah sesuai dengan ilmu pengetahuan yang menjadi dasar.

Sedangkan menurut Ronny Hanitijo Soemitro penelitian merupakan kegiatan yang menggunakan penalaran empirik dan atau non empirik dan memenuhi persyaratan metodologi disiplin ilmu yang bersangkutan²⁵.

Pada intinya penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pikiran tertentu sebagai usaha manusia untuk mencapai tujuan yang diinginkan agar penelitian berjalan lancar, terarah dan memperoleh hasil yang maksimal.

Istilah "metodologi" berasal dari kata "metode" yang berarti "jalan ke" namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan, sebagai berikut:

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian;
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan;
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.²⁶

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah penyelidikan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.²⁷

²⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, Hal 1.

²⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, , *Makalah Pelatihan Metodologi Ilmu Sosial*, Undip, 1999/2000, hal 2

²⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, hal 2

²⁷ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, Hal 6.

Proses penyusunan karya ilmiah diperlukan data-data yang mempunyai nilai validitas tinggi serta dapat dijamin keakuratannya. Untuk itu suatu sistem metodologi yang terencana, teratur dan sistematis akan sangat membantu terwujudnya hal tersebut.

Berdasarkan pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa untuk dapat menemukan kebenaran ilmiah, maka seseorang peneliti harus menggunakan suatu metode yang akan menuntun pada arah yang dituju.

Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

3.7. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, berupa penelitian tentang pengaruh berlakunya hukum positif dari aspek hukumnya dan tentang pengaruh berlakunya terhadap masyarakat.

Penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan.

Penelitian hukum sosiologis atau empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer.²⁸

Pendekatan ini dilakukan dengan menganalisa peraturan-peraturan mengenai Upaya Penyelesaian Hukum Terhadap Sertipikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

²⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, hal 9

Penelitian hukum sosiologis atau empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer. Pendekatan empiris digunakan untuk menganalisa hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat, berbagai temuan dari lapangan yang bersifat individual, kelompok yang akan dijadikan bahan utama dalam mengungkap permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan normatif.

3.8. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu dengan cara menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan tersebut. Karena penelitian bertujuan agar hasil yang diperoleh dapat memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai permasalahan tersebut diatas.

3.9. Lokasi Penelitian

Untuk melakukan suatu penelitian diperlukan wilayah tertentu sebagai lokasi penelitian. Dalam penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

3.10. Populasi, Sampel dan Metode Pengambilan Sampling

2. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian. Apabila seseorang ingin meneliti semua elemen yang ada dalam wilayah penelitian, maka penelitiannya merupakan penelitian populasi.²⁹

Populasi dari penelitian ini adalah semua pihak (yaitu Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara dan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak) yang berhubungan dengan Upaya Penyelesaian Hukum Terhadap Sertipikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

3. Sampel

Sampel adalah bagian atau wakil populasi yang diteliti. Dinamakan penelitian sampel apabila kita bermaksud untuk menggeneralisasikan hasil penelitian sampel. Yang dimaksud dengan generalisasi adalah mengangkat kesimpulan penelitian sebagai suatu yang berlaku bagi populasi.³⁰

Penelitian ini dalam pengambilan sampel menggunakan teknik *purposive sampling*, dimana pemilihan sampelnya dilakukan dengan memilih subjek dengan ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang mempunyai hubungan erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya.³¹ Teknik ini dipilih karena adanya keterbatasan

²⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, 1998, Hal 108

³⁰ Ibid, Hal 109

³¹ Amirudin dan H. Zainal Asikin, *Op.Cit*, Hal 106

waktu, tenaga, dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar dan jauh.

Sedangkan sampel dalam penelitian ini adalah pegawai-pegawai yang bekerja di Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu :

1. Kepala seksi Sengketa, Konflik dan Perkara
2. Kepala sub seksi Pendaftaran Hak.

Untuk menunjang penelitian ini dibutuhkan narasumber yang sangat membantu dalam penelitian ini. Narasumber dalam penelitian ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

3.11. Metode Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi:

2. Data Primer

Adalah keterangan atau informasi yang diperoleh secara langsung melalui penelitian lapangan. Data primer ini dilakukan dengan cara mengadakan wawancara secara terstruktur, yaitu suatu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya secara langsung kepada pihak yang diwawancarai. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh informasi atau keterangan yang berhubungan dengan, masalah yang diteliti.

3. Data Sekunder

Adalah data yang diperoleh dari literatur yang berhubungan dengan obyek penelitian seperti: buku, peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen dari instansi yang bersangkutan.

Studi kepustakaan/data sekunder terdiri dari:

a) Bahan Hukum Primer

Terdiri dari bahan hukum dan ketentuan-ketentuan hukum positif termasuk peraturan perundang-undangan. Adapun peraturan perundang-undangan yang dimaksud :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- c. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan
- e. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan

Kewenangan dan Tata Cara Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

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

b) Bahan Hukum Sekunder

Sering dinamakan sekunder data yang antara lain mencakup didalamnya:

- a. Kepustakaan/buku literatur yang berhubungan dengan hukum agraria
- b. Data tertulis yang lain berupa karya ilmiah para sarjana.
- c. Referensi-referensi yang relevan dengan hukum agrarian.

3.12. Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari teori dan doktrin serta undang-undang, disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang dibahas.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku yang nyata, diteliti dan dipelajari secara utuh.

Dengan digunakannya metode kualitatif akan diperoleh suatu gambaran dan jawaban yang jelas mengenai pokok permasalahan dan menemukan kebenaran yang dapat diterima oleh akal sehat manusia dan terbatas pada masalah yang diteliti. Dengan dilakukan pengkajian terhadap data yang diperoleh selama penelitian, kemudian dipadukan dengan teori yang melandasinya untuk mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dengan landasan teori yang digunakan. Sehingga hasil penelitian tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Kasus Sengketa Penerbitan Sertipikat Ganda di Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang

Dari hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, pernah terjadi penerbitan sertipikat ganda di jalan Watulawang, Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang yaitu terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47/Karang Kempel seluas ± 910 m² (kurang lebih sembilanratus sepuluh meter persegi) yang tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor dahulu Karang Kempel seluas ± 800 m² (kurang lebih delapanratus meter persegi), Hak Guna Bangunan No. 45/Karang Kempel seluas ± 828 m² (kurang lebih delapanratus duapuluh delapan) yang tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan No. 1029/Bendan Ngisor dahulu Karang Kempel seluas ± 800 m² (kurang lebih delapanratus meter persegi) dan Hak Guna Bangunan No. 43/Karang Kempel seluas ± 1.055 m² (kurang lebih seribu limapuluh lima meter persegi) yang tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor dahulu Karang Kempel seluas ± 804 m² (kurang lebih delapanratus empat meter persegi). Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 5/G/TUN/2001/PTUN. Smg tanggal 7 Agustus 2001 jo No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN. SBY tanggal 27 Nopember 2001 jo No. 225

K/TUN/2002 tanggal 23 Desember 2003 menyatakan batal dan memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mencabut Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor, Hak Guna Bangunan No. 1029/Bendan Ngisor dan Hak Guna Bangunan 1030/Bendan Ngisor

4.1.1. Riwayat Masalah

Permohonan pembatalan/pencabutan penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor, Hak Guna Bangunan No. 1029/Bendan Ngisor dan Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor karena obyek tersebut diterbitkan diatas tanah sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47/Karang Kempel, Hak Guna Bangunan No. 45/Karang Kempel dan Hak Guna Bangunan No. 43/Karang Kempel yang telah berakhir haknya pada tanggal 25 Oktober 1997.

- Untuk Hak Guna Bangunan No. 47/Karang Kempel atas nama Soekardi, sertipikat tersebut berada di tangan Kijanto Wibowo berdasarkan Surat Kuasa tanggal 27 Januari 1981 No. 81, yang dibuat dihadapan Notaris Sebastian Siswandi Aswin, SH, yang kemudian berpindah tangan Ir. FX. Pranata melalui Akta Pemindahan Kuasa tanggal 25 Agustus 1993 No. 237, yang dibuat dihadapan Notaris Hadi Wibisono, SH, dan dari Ir. FX. Pranata melalui cession beralih ketangan Ny. Raden Nganten Agnes Widiastuti berdasarkan Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak (cession) tanggal 21 Desember 1999 No. 31, yang dibuat dihadapan Notaris Hadi Wibisono, SH;

- Untuk Hak Guna Bangunan No. 45/Karang Kempel atas nama Slamet Rianto, sertipikat tersebut berada di tangan Kijanto Wibowo berdasarkan Surat Kuasa tanggal 24 Januari 1981 No. 67, yang dibuat dihadapan Notaris Sebastian Siswandi Aswin, SH, yang kemudian berpindah tangan Ir. FX. Pranata melalui Akta Pemindahan Kuasa tanggal 25 Agustus 1993 No. 238, yang dibuat dihadapan Notaris Hadi Wibisono, SH, dan dari Ir. FX. Pranata melalui cessie beralih ketangan RR. Lusiana Pranata berdasarkan Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak (cessie) tanggal 21 Desember 1999 No. 25, yang dibuat dihadapan Notaris Hadi Wibisono, SH;
- Untuk Hak Guna Bangunan No. 43/Karang Kempel atas nama Santoso Widjaya, sertipikat tersebut berada di tangan Kijanto Wibowo berdasarkan Surat Kuasa tanggal 26 Januari 1981 No. 79, yang dibuat dihadapan Notaris Sebastian Siswandi Aswin, SH, yang kemudian berpindah tangan Ir. FX. Pranata melalui Akta Pemindahan Kuasa tanggal 25 Agustus 1993 No. 239, yang dibuat dihadapan Notaris Hadi Wibisono, SH, dan dari Ir. FX. Pranata melalui cessie beralih ketangan Ir. Raden Bagus Stefanus Ariyanta Pranata berdasarkan Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak (cessie) tanggal 21 Desember 1999 No. 29, yang dibuat dihadapan Notaris Hadi Wibisono, SH;

Berdasarkan fakta tersebut Ny. Raden Nganten Agnes Widiastuti, RR. Lusiana Pranata dan Ir. Raden Bagus Stefanus Ariyanta Pranata dengan suratnya tertanggal 17 Oktober 2000 No. XIV/P/Okt/2000, No. XII/P/Okt/2000 dan XIII/P/Okt/2000, perihal Somasi agar dicabutnya Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor, Hak Guna Bangunan No. 1029/Bendan Ngisor dan Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor.

4.1.2. Obyek Permasalahan

Obyek permasalahan dalam perkara ini adalah adanya pembatalan/pencabutan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang saling tumpang tindih/overlap, antara lain:

2. Hak Guna Bangunan No. 47/Karang Kempel luas \pm 910 m² (kurang lebih sembilanratus sepuluh meter persegi) atas nama Soekardi yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997 overlap dengan Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) luas \pm 800 m² (kurang lebih delapanratus meter persegi) atas nama Lili Agustina Kanggoana;
3. Hak Guna Bangunan No. 45/Karang Kempel luas \pm 828 m² (kurang lebih delapanratus duapuluh delapan meter persegi) atas nama Slamet Rianto yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997 overlap dengan Hak Guna Bangunan No. 1029/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) luas \pm 800 m²

(kurang lebih delapanratus meter persegi) atas nama Lili Agustina Kanggoana;

4. Hak Guna Bangunan No. 43/Karang Kempel luas \pm 1.055 m² (seribu limapuluh lima meter persegi) atas nama Santoso Widjaja yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997 overlap dengan Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) luas \pm 804 m² (kurang lebih delapanratus empat meter persegi) atas nama Lili Agustina Kanggoana;

4.1.3. Pokok Masalah

Pokok permasalahannya adalah adanya penerbitan sertipikat HGB yang saling tumpang tindih/overlap antara lain:

- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) luas \pm 800 m² (kurang lebih delapanratus meter persegi), Surat Ukur No. 255/Bendan Ngisor/1999 tanggal 31 Juli 1999 atas nama Lili Agustina Kanggoana, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Hak Guna Bangunan No. 988;

Sebelah Timur : Bekas Eigendom 1208 Seb;

Sebelah Selatan : Jl. Watulawang;

Sebelah Barat : Rencana Jalan

Diterbitkan Hak Guna Bangunannya tanggal 11 Oktober 1999 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan

Kota/Kodya Semarang tanggal 22 September 1999 No. SK.550.1/4658/99/1/277/1999;

- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1029/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) luas \pm 800 m² (kurang lebih delapanratus meter persegi), Surat Ukur No. 253/Bendan Ngisor/1999 tanggal 31 Juli 1999 atas nama Lili Agustina Kanggoana, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Hak Guna Bangunan No. 988 dan Hak Guna Bangunan No. 987;

Sebelah Timur : Bekas Eigendom 1208 Seb;

Sebelah Selatan : Jl. Watulawang;

Sebelah Barat : Bekas Eigendom 1208 Seb;

Diterbitkan Hak Guna Bangunannya tanggal 11 Oktober 1999 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kodya Semarang tanggal 22 September 1999 No. SK.550.1/4659/99/1/278/1999;

- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) luas \pm 804 m² (kurang lebih delapanratus empat meter persegi), Surat Ukur No. 254/Bendan Ngisor/1999 tanggal 31 Juli 1999 atas nama Lili Agustina Kanggoana, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Bekas Eigendom 1208 Seb;

Sebelah Timur : Rencana Jalan;

Sebelah Selatan : Jl. Watulawang;

Sebelah Barat : Bekas Eigendom 1208 Seb;

Diterbitkan Hak Guna Bangunannya tanggal 11 Oktober 1999 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kodya Semarang tanggal 22 September 1999 No. SK.550.1/4660/99/1/279/1999;

Kesemuanya diterbitkan berasal dari Tanah Negara bekas Eigendom 1208 (seb).

4.1.4. Pihak-Pihak yang berperkara

- a. Selaku Para Penggugat/Termohon Banding/Termohon Kasasi
 - Ny. Raden Nganten Agnes Widiastuti, wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Semarang, Jl. A. Yani No. 176;
 - Ir. R.R. Lusiana Pranata, wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Semarang, Jl Diponegoro No. 44;
 - Ir. Raden Bagus Stefanus Ariyanta Pranata, wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Semarang, Jl. A. Yani No. 176.

Para penggugat bukan sebagai pemegang Hak Atas Tanah, akan tetapi sebagai pemegang Cessie (Penyerahan dan Pemindehan Hak)

- b. Selaku Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi
- Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang, berkedudukan di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 23;
 - Lili Agustina Kanggoana, swasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Semarang, Jl. Pandanaran No. 119.

4.2. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda adalah sebagai berikut:³²

2. Peta Pendaftaran Belum terbentuk atau belum lengkap

Sebelum adanya peta kadaster untuk pendaftaran tanah diterbitkannya alat pembuktian sementara yang dikenal dengan sebutan sertipikat sementara. Karenanya 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 ganda.

Disamping itu juga adanya kondisi penggambaran satu bidang tanah menggunakan lebih dari satu peta pendaftaran yang menyebabkan data mengenai letak bidang-bidang tanah terdaftar

³² Wawancara dengan Eko Jauhari, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, BPN Kota Semarang, 13 Juni 2007.

tidak jelas. Peta-peta yang digunakan dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari:

- b. Peta Pendaftaran;
- c. Peta Pendaftaran sebagian hasil dari Prona, Sertipikat Masal dan Ajudikasi;
- d. Peta Instansi Pajak Bumi dan Bangunan (SISMIOP);
- e. Peta Tata Kota dari DTK;
- f. Peta Desa;

Peta Dimana antaran peta yang satu dengan peta yang lain tidak ada keseragaman, dalam artian bidang tanah terlihat dalam satu peta belum tentu bahkan tidak terlihat dalam peta yang lainnya. Sehingga hal ini sangat memungkinkan timbulnya sengketa.

3. Manusia

Terjadi karena adanya:

- b. *Human error*

Adanya kesalahan dan ketidakhati-hatian yang disebabkan oleh karena kecerobohan atau ketidak telitian 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 delimitate*).

Kedua hal tersebut dapat menyebabkan terjadinya tumpang tindih baik disengaja maupun tidak sengaja yang mengakibatkan terjadinya sertipikat ganda.

4. Pemecahan atau Pemekaran Wilayah

Terjadinya pemecahan atau pemekaran wilayah yang berakibat terjadinya perubahan batas-batas wilayah.

5. Adanya Administrasi Yang Tidak Benar di Kelurahan

Terjadi karena adanya surat bukti atau pengakuan hak yang dibuat oleh Lurah ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.

6. Adanya Perubahan Tata Ruang Oleh Pemerintah Kota

Adanya tanah yang sudah disertipikatkan oleh BPN lalu terjadi Perubahan Tata Ruang Oleh Pemerintah Kota, sehingga timbul penguasaan-penguasaan baru (Undang-Undang menyatakan setelah

penguasaan 20 tahun dapat jadi tanah hak) menyebabkan terjadinya sertipikat ganda.

Sertipikat ganda jelaslah membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Beberapa persoalan yang muncul akibat sertipikat ganda adalah siapa yang berwenang membatalkan salah satu dari dua sertipikat.

Dari faktor-faktor tersebut diatas langkah antisipasi BPN agar tidak terjadi sertipikat ganda maka perlu adanya:

2. Peta pendaftaran yang lengkap yaitu Peta Tunggal. Awal terjadinya adalah pengukuran setiap petugas ukur datang kelapangan harus membuka peta. Apabila peta dilapangan hanya satu&lengkap sudah ada kaplingan tidak dapat dilakukan lagi. Dimana peta tersebut harus tertib dan tiap tahun harus dikaji ulang. Selain itu pengukuran juga merupakan hal penting untuk menghindari sertipikat ganda.
3. Administrasi pertanahan yang baik.

Dengan adanya administrasi pertanahan yang baik maka kesalahan letak dan batas dapat diketahui sedini mungkin.

Seperti halnya dalam kasus perkara No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg tanggal 7 Agustus 2001 jo No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY tanggal 27 Nopember 2001 jo No. 225 K/TUN/2002 tanggal 23 Desember 2003 terjadi tumpang tindih yaitu:

2. Hak Guna Bangunan No. 47/Karang Kempel luas \pm 910 m² (kurang lebih sembilanratus sepuluh meter persegi) atas nama Soekardi yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997 overlap dengan Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) luas \pm 800 m² (delapanratus meter persegi) atas nama Lili Agustina Kanggoana;
3. Hak Guna Bangunan No. 45/Karang Kempel luas \pm 828 m² (kurang lebih delapanratus duapuluh delapan meter persegi) atas nama Slamet Rianto yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997 overlap dengan Hak Guna Bangunan No. 1029/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) luas \pm 800 m² (delapanratus meter persegi) atas nama Lili Agustina Kanggoana;
4. Hak Guna Bangunan No. 43/Karang Kempel luas \pm 1.055 m² (kurang lebih seribu limapuluh lima meter persegi) atas nama Santoso Widjaja yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997 overlap dengan Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) luas \pm 804 m² (kurang lebih delapanratus empat meter persegi) atas nama Lili Agustina Kanggoana;

Bidang-bidang tanah tersebut kesemuanya terletak di Jl. Watulawang, Kelurahan Bendan Ngisor dahulu Karang Kempel, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah.

Terjadinya tumpang tindih dalam perkara ini diketahui dan dibuktikan setelah adanya surat dari Sdr. Subiakto, SH Kuasa Hukum Ny. Raden

Nganten Agnes Widiastuti, Ir. R.R Lusiana Pranata, Ir. Raden Bagus Stefanus Ariyanta Pranata yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan suratnya No. XIV/P/Okt/2000, No. XII/P/Okt/2000 dan No. XIII/P/Okt/2000 ketiganya tertanggal 17 Oktober 2000, perihal Somasi agar dicabutnya Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor, Hak Guna Bangunan No. 1029/Bendan Ngisor dan Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor yang selanjutnya dijawab oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan surat tanggal 30 Nopember 2000 No. 570-1160-IV-2000.

Ny. Raden Nganten Agnes Widiastuti, Ir. R.R Lusiana Pranata, Ir. Raden Bagus Stefanus Ariyanta Pranata merasa tidak puas dengan jawaban yang diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan maka, melalui Kuasa Hukumnya mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui PTUN Semarang;

Dari hasil pemeriksaan yang dilakukan dapat diketahui bahwa faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertipikat ganda dengan adanya pemberian hak baru oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 11 Oktober 1999 dengan terbitnya sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel), Hak Guna Bangunan No. 1029/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) dan Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) adalah karena permasalahan peta. Tidak adanya Peta Pendaftaran yang lengkap yang bisa dipergunakan sebagai pedoman dari Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat.

Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam rangka menerbitkan sertipikat menggunakan bermacam-macam peta antara lain yaitu Peta pendaftaran sebagian yaitu peta hasil dari Prona, sertipikat masal, adjudikasi; Peta Tata Kota dari Dinas Tata Kota; Peta PBB, Peta Bidang warisan dari Peraturan Pemerintah 10 Tahun 1961 dan jika ada Peta Desa sebagai acuan. Antara peta yang satu dengan yang lain tidak sama datanya.

Selain permasalahan tentang peta pendaftaran tersebut, dalam penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel), Hak Guna Bangunan No. 1029/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) dan Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) kesemuanya atas nama Lili Agustina Kanggoana yang tumpang tindih karena ketidakcermatan dan ketidaktelitian Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan warkah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Terjadinya sertipikat ganda selain akibat faktor-faktor tersebut diatas, timbulnya sertipikat ganda sebagai akibat adanya kelemahan sistem publikasi yang digunakan di Indonesia, yaitu sistem publikasi negatip yang mengandung unsur positif seperti yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan

digunakannya kata-kata “kuat”, maka dapat dilihat bahwa sistem publikasi yang digunakan negatip, sebab jika yang digunakan sistem publikasi positif, maka kata yang tepat adalah mutlak, sehingga sertipikat hanya merupakan bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak.

Kekuatan pembuktian sertipikat diatur juga dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa: “selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu ia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya”.

Dari rumusan pasal-pasal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum harus diterima sebagai data yang benar selama data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang ada di Kantor Pertanahan, maka sertipikat hak atas tanah masih dapat dicabut atau dibatalkan apabila ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan

ketidakabsahan sertipikat tersebut, baik karena adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau karena ada cacad hukum administratif atas penerbitannya.

4.3. Upaya Penyelesaian Hukum yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang Terhadap Timbulnya Sertipikat Ganda

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat diselenggarakan penyelesaiannya melalui jalur non peradilan yaitu melalui instansi Badan Pertanahan Nasional dan jalur peradilan yaitu melalui pengadilan (peradilan umum atau Peradilan Tata Usaha Negara).

4.3.1. Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Pertanahan Nasional

Untuk permasalahan tentang sertipikat ganda yang disebabkan karena adanya tumpang tindih biasanya diselesaikan dengan mediasi selaku mediator adalah Instansi Badan Pertanahan Nasional.

Mekanisme penyelesaian hukum terhadap sertipikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kota Semarang.³³

2. Pemanggilan pemegang hak (pelapor) yang merasa dirugikan oleh keputusan pemberian sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih;
3. Pemanggilan terhadap lawan dari pemegang hak (pelapor) yang merasa dirugikan oleh putusan sertipikat tanah yang tumpang tindih;

³³ Wawancara dengan Eko Jauhari, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, BPN Kota Semarang, 13 Juni 2007.

4. Pemanggilan terhadap lurah, camat dan RT. – RW. setempat dimana terjadi sengketa terhadap sertipikat tanah yang tumpang tindih;
5. Melaksanakan penelitian lapangan dan pengumpulan data
Kantor Pertanahan akan terlebih dahulu melakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap Keputusan Pemberian dan/atau Sertipikat Hak Atas Tanah yang diduga terjadi tumpang tindih. Hasil dari penelitian tersebut dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Lapangan;
6. Dilaksanakan Musyawarah
Dalam hal terjadi penyelesaian secara musyawarah harus disertai dengan Surat Pemberitahuan untuk para pihak, dan BPN sebagai penengahnya. Para pihak membuat Pernyataan bahwa sengketa tersebut mau diselesaikan secara musyawarah.
7. Pelepasan
Salah satu pihak bersedia untuk melepaskan sertipikatnya dijadikan Tanah Negara kemudian diterbitkan sertipikat kembali
8. Pembuatan Berita Acara
Berita Acara ini dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional dengan diketahui oleh Lurah, Camat dan yang terakhir oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Keuntungan yang diperoleh dengan melakukan penyelesaian sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional secara mediasi (musyawarah) adalah prosesnya singkat dan tidak berbelit-belit, biaya relatif lebih murah dan juga waktunya relatif lebih singkat dibandingkan apabila penyelesaian sengketa dengan gugatan di pengadilan. Hal ini dilakukan untuk menuju kearah *win-win solution*, dimana dalam penyelesaian ini tidak ada pihak yang kalah maupun menang, sehingga memperoleh penyelesaian yang memuaskan dan menguntungkan bagi kedua belah pihak yang bersengketa.

Pada kenyataannya penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui jalur ini selalu diupayakan sebelum menempuh jalur pengadilan akan tetapi hampir tidak pernah berhasil diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang disebabkan karena penyelesaian sengketa melalui jalur ini merupakan bentuk penyelesaian masalah yang baru dan belum banyak diketahui oleh masyarakat.³⁴

4.3.2. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan

Apabila penyelesaian secara musyawarah (mediasi) melalui instansi Badan Pertanahan Nasional dan antara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional karena mengadakan *serta merta* (peninjauan kembali) atas Keputusan Tata

³⁴ Wawancara dengan Eko Jauhari, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, BPN Kota Semarang, 13 Juni 2007.

Usaha Negara yang telah dikeluarkannya, tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Pengadilan.

Apabila setelah melalui penelitian ternyata Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional sudah benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat juga mengeluarkan suatu Keputusan yang berisi menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional tersebut, sebagai konsekuensi dari penolakan tersebut berarti Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan tersebut tetap benar dan sah walaupun ada pihak lain yang mengajukan gugatan ke Pengadilan setempat.

Sementara menunggu Putusan Pengadilan, sampai adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah (Penetapan Status Quo), dimaksud untuk menghindari terjadinya 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 azas-azas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan

yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*). Kebijakan tentang Penetapan Status Quo dituangkan dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14-1-1992 Nomor 110-115 perihal Pencabutan Intruksi Dalam Negeri Nomor 16 Tahun 1984 yang ditujukan Pejabat Badan Pertanahan Nasional di daerah yaitu para Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, agar selanjutnya didalam melakukan penetapan status quo atau pemblokiran hanya dilakukan apabila ada *Conservatoir Beslag* dari Pengadilan. Artinya, Kepala Kantor Pertanahan setempat hendak melakukan tindakan status quo terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan (sertipikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), harusnya bertindak berhati-hati dan mempertahankan asas-asas umum Pemerintahan yang baik antara lain asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan (*Fair Play*), asas persamaan didalam melayani kepentingan masyarakat dan memperhatikan pihak-pihak yang bersengketa.

Kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat melalui Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan atau pencabutan suatu Keputusan Tata

Usaha Negara dibidang Pertanahan yang telah diputuskan tersebut di atas.

Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan laporan mengenai semua data-data yang menyangkut subjek dan beban-beban yang ada diatas tanah tersebut serta segala permasalahan yang ada.

Kewenangan administratif untuk mencabut atau membatalkan suatu Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah atau Sertipikat Hak Atas Tanah adalah menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutable*). Semua ini agar diserahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menilainya dan mengambil keputusan lebih lanjut.

Dari hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kota Semarang pernah terjadi kasus tumpang tindih antara Hak Guna Bangunan No. 47/Karang Kempel luas \pm 910 m² (kurang lebih sembilanratus sepuluh) atas nama Soekardi yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997 overlap dengan Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) luas \pm 800 m² (kurang lebih delapanratus meter persegi) atas nama Lili Agustina Kanggoana; Hak Guna Bangunan No. 45/Karang Kempel luas \pm 828 m² (kurang lebih delapanratus duapuluh delapan meter persegi) atas

nama Slamet Rianto yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997 overlap dengan Hak Guna Bangunan No. 1029/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) luas \pm 800 m² (kurang lebih delapanratus meter persegi) atas nama Lili Agustina Kanggoana dan Hak Guna Bangunan No. 43/Karang Kempel luas \pm 1.055 m² (kurang lebih seribu limapuluh lima meter persegi) atas nama Santoso Widjaja yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997 overlap dengan Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) luas \pm 804 m² (kurang lebih delapanratus empat meter persegi) atas nama Lili Agustina Kanggoana yang diselesaikan melalui Peradilan Tata Usaha Negara yaitu dengan dikeluarkannya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg tanggal 7 Agustus 2001 jo No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY tanggal 27 Nopember 2001 jo No. 225 K/TUN/2002 tanggal 23 Desember 2003.

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg tanggal 7 Agustus 2001 dengan amar putusan

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat I berupa:
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026, tanggal 11 Oktober 1999 terakhir atas nama Lili Agustina Kanggoana;

- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1029, tanggal 11 Oktober 1999 terakhir atas nama Lili Agustina Kanggoana;
 - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1030, tanggal 11 Oktober 1999 terakhir atas nama Lili Agustina Kanggoana;
3. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut Keputusan TUN berupa:
- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026, tanggal 11 Oktober 1999 terakhir atas nama Lili Agustina Kanggoana;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1029, tanggal 11 Oktober 1999 terakhir atas nama Lili Agustina Kanggoana;
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1030, tanggal 11 Oktober 1999 terakhir atas nama Lili Agustina Kanggoana;
4. Membebaskan biaya perkara sebesar Rp. 887.000,- kepada para tergugat.
- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY tanggal 27 Nopember 2001 dengan amar putusan:

2. Menerima permohonan banding dari Tergugat I dan Tergugat II Intervensi/Para Pembanding;

3. Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg;

3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Intervensi/Para Pembanding supaya membayar biaya perkara sebesar Rp. 250.000,-

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. No. 225

K/TUN/2002 tanggal 23 Desember 2003 dengan amar putusan:

1. Menolak permohonan dari Para Pemohon Kasasi I: KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTAMADYA SEMARANG, dan Pemohon Kasasi II: LILI AGUSTINA ANGGOANA;

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi I dan II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 200.000,-

Dasar Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg tanggal 7 Agustus 2001 jo No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY tanggal 27 Nopember 2001 jo No. 225 K/TUN/2002 tanggal 23 Desember 2003:

1. Pertimbangan Hukum Menurut Ketentuan Hukum Agraria

Dalam perkara ini berdasarkan bukti berupa Hak Guna Bangunan No. 47/Karang Kempel atas nama Soekardi yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997, Hak Guna

Bangunan No. 45/Karang Kempel atas nama Slamet Rianto yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997 dan Hak Guna Bangunan No. 43/Karang Kempel atas nama Santoso Widjaja yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997 ternyata terjadi tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel), Hak Guna Bangunan No. 1029/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) dan Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel) kesemuanya tertulis atas nama Lili Agustina Kanggoana.

Proses penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor atas nama Slamet Subagyo yang terletak di jalan Watulawang, RT. 04 – RW. 02 terakhir tercatat atas nama Lili Agustina Kanggoana berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kodya Semarang tanggal 22 September 1999 No. SK.550.1/4658/99/1/277/1999, bahwa Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan oleh Slamet Subagyo, Warga Negara Indonesia, alamat Jl. Kesatrian K. 41, Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari, Kodya Dati II Semarang atas Tanah Negara bekas E. 1208 Seb seluas \pm 800 m² (lebih kurang delapanratus meter persegi) pada tanggal 20 Agustus 1999. Dengan dilampiri Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593/151 dan Surat Penguasaan Atas Tanah Negara No. 593/07/VIII/1994 yang dibuat oleh Kepala

Kelurahan Bendan Ngisor yaitu Moch. Suprpto, BA tanggal 2 Agustus 1994. Dinilai adanya kejanggalan dan kekurang cermatan dalam pemeriksaan atas berkas permohonan yang bersangkutan, yaitu bahwa Surat Keterangan Atas Tanah Negara dibuat oleh Kepala Kelurahan Bendan Ngisor dan diketahui Camat Gajah Mungkur pada tanggal 2 Agustus 1994, Sedangkan pada tanggal 2 Agustus 1994 tanah tersebut masih terdaftar dengan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47 atas nama Soekardi. Jadi bukan merupakan Tanah Negara.

Proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1029/Bendan Ngisor atas nama Supartiningsih yang terletak di jalan Watulawang, RT. 04 – RW. 02 terakhir tercatat atas nama Lili Agustina Kanggoana berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kodya Semarang tanggal 22 September 1999 No. SK.550.1/4659/99/1/278/1999 bahwa Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan oleh Supartiningsih, Warga Negara Indonesia, alamat Kampung Sumeneban No. 89, Kelurahan Kauman, Kecamatan Semarang Tengah, Kodya Dati II Semarang atas Tanah Negara seluas ± 800 m² (lebih kurang delapanratus meter persegi) pada tanggal 20 Agustus 1999. Dengan dilampiri Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593/153 tanggal 2 Agustus 1994 yang dibuat oleh

Kepala Kelurahan Bendan Ngisor yaitu Moch. Suprpto, BA dan Surat Pernyataan tanggal 30 Juli 1994. Dinilai adanya kejanggalan dan kurang cermatan dalam pemeriksaan atas berkas permohonan yang bersangkutan, yaitu bahwa Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan yang dibuat oleh yang bersangkutan tercantum kata-kata “sebidang Tanah Negara seluas \pm 800 m² (kurang lebih delapanratus meter persegi)” yang dibuat pada tanggal 2 Agustus 1994 dan 30 Juli 1994, Sedangkan pada tanggal tersebut tanah tersebut masih terdaftar dengan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 45 atas nama Slamet Riyanto. Jadi bukan merupakan Tanah Negara.

Proses penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor atas nama Sukardi yang terletak di jalan Watulawang, RT. 04 – RW. 03 terakhir tercatat atas nama Lili Agustina Kanggoana berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kodya Semarang tanggal 22 September 1999 No. SK.550.1/4660/99/1/279/1999 bahwa Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan oleh Sukardi, Warga Negara Indonesia, alamat Kampung Sumeneban No. 89, Kelurahan Kauman, Kecamatan Semarang Tengah, Kodya Dati II Semarang atas Tanah Negara seluas \pm 800 m² (lebih kurang delapanratus meter persegi) pada tanggal 20 Agustus 1999. Dengan dilampiri Surat Keterangan Tidak Sengketa No.

593/152 dan Surat Keterangan Penguasaan Atas Tanah Negara No. 593/03/VIII/1994 tanggal 2 Agustus 1994 yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Bendan Ngisor yaitu Moch. Suprpto, BA dan Surat Pernyataan tanggal 30 Juli 1994. Dinilai adanya kejanggalan dan kurang cermatan dalam pemeriksaan atas berkas permohonan yang bersangkutan, yaitu bahwa Surat Keterangan Atas Tanah Negara dibuat oleh Kepala Kelurahan Bendan Ngisor dan diketahui Camat Gajah Mungkur pada tanggal 2 Agustus 1994, Sedangkan pada tanggal 2 Agustus 1994 tanah tersebut masih terdaftar dengan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 43 atas nama Santoso Widjaya. Jadi bukan merupakan Tanah Negara.

Permasalahan tentang apakah telah ada penyerahan dari Ny. Raden Nganten Agnes Widiastuti, Ir. R.R Lusiana Pranata, Ir. Raden Bagus Stefanus Ariyana Pranata kepada Negara sesuai peraturan yang berlaku Pasal 52 ayat (2) huruf C Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu adanya keharusan bagi bekas pemegang hak untuk menyerahkan tanah bekas Hak Guna Bangunannya kepada negara dalam keadaan kosong. Ternyata tidak ada satupun akta yang menyatakan hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya. Dalam hal ini pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 43 adalah Santoso Widjaya, pemegang sertipikat Hak Guna

Bangunan No. 45 adalah Slamet Rianto dan pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47 adalah Soekardi. Kantor Pertanahan Kota Semarang juga mengakui bahwa tidak mengadakan tegoran atau peringatan tertulis kepada Santoso Widjaya (pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 43), Slamet Rianto (pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 45) dan Soekardi (pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47) baik terhadap penelantaan tanahnya maupun terhadap kelalaian menyerahkan tanah bekas Hak Guna Bangunannya kepada Negara. Selain hal-hal tersebut diatas tidak ditemukannya 1 buktipun yang menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Semarang telah membuat surat pemberitahuan kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan No. 43, 45 dan 47 tentang akan diterbitkannya Hak Guna Bangunan No. 1026, 1029 dan 1030 diatas tanah lokasi sengketa.

2. Pertimbangan Hukum Menurut Ketentuan Tata Usaha Negara

Dalam perkara ini penerbitan Hak Guna Bangunan masing-masing No. 43, 45 dan 47 merupakan bagian Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana didefinisikan adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan penetapan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan

final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Karena sertipikat itu adalah salah satu Keputusan Tata Usaha Negara berakibat menimbulkan kepentingan atau kerugian bagi Ny. Raden Nganten Agnes Widiastuti, Ir. R.R Lusiana Pranata, Ir. Raden Bagus Stefanus Ariyana Pranatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sebagaimana Pasal 53 ayat (2) a, b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka segala proses sengketa yang menyangkut dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara berakibat timbulnya kerugian bagi seseorang berada pada Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara.

Untuk dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1989 menentukan sebagai berikut “seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi atau rehabilitasi.” Kepentingan adalah suatu nilai baik yang bersifat

menguntungkan maupun yang merugikan yang ditimbulkan oleh terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Dalam hal ini adalah seripikat Hak Guna Bangunan No. 1026, 1029 dan 1030.

Kepentingan Ny. Raden Nganten Agnes Widiastuti, Ir. R.R Lusiana Pranata, Ir. Raden Bagus Stefanus Ariyana Pranata untuk memperpanjang atau memperoleh sertipikat terhalang karena diatas tanah tersebut telah terbit sertipikat No. 1026, 1029 dan 1030 atas nama Lili Agustina Kanggoana. Kedudukan Ny. Raden Nganten Agnes Widiastuti, Ir. R.R Lusiana Pranata, Ir. Raden Bagus Stefanus Ariyana Pranata menurut Hukum Acara Tata Usaha Negara adalah sebagai pihak ketiga yang tidak dituju oleh suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara. Persoalan pokok yang dapat diuji melalui Pengadilan Tata Usaha Negara adalah dari sudut administrasi negara yaitu menyangkut kewenangan dan prosedur penerbitan suatu keputusan Tata Usaha Negara, Dalam hal ini sertipikat tanah. Mengenai apa dan siapa yang paling berhak atas tanah yang sertipikatnya menjadi obyek sengketa dalam perkara ini bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara melainkan menjadi kewenangan Peradilan Perdata.

Sertipikat tanah merupakan suatu keputusan yang memenuhi syarat sebagaimana disebut dalam Pasal 1 butir 3

Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Surat Keputusan pemberian hak atas tanah yaitu Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kodya Semarang adalah merupakan rangkaian dari proses penerbitan sertipikat hak atas tanah. Dari rangkaian proses penerbitan sertipikat hak atas tanah, terbitnya sertipikat hak atas tanah merupakan keputusan pokok yang dimaksudkan untuk dapat menimbulkan suatu akibat hukum. Dengan kata lain surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dikategorikan sebagai keputusan yang dimaksudkan sebagai perbuatan persiapan sebelum diterbitkannya sertipikat, sehingga sifatnya belum final. Ny. Raden Nganten Agnes Widiastuti, Ir. R.R Lusiana Pranata, Ir. Raden Bagus Stefanus Ariyana Pranata cukup memiliki sertipikat tanah yang telah definitif dan dengan batalnya suatu sertipikat maka batal pula keputusan-keputusan persiapannya, antara lain Surat Keputusan pemberian hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kodya Semarang.

Pada kenyataannya Kantor Pertanahan Kota Semarang kurang menyukai penyelesaian sengketa melalui pengadilan karena menurut Kantor Pertanahan, mereka akan diposisikan sebagai tergugat dan dianggap telah dianggap telah menghilangkan hak-hak atas tanah

orang lain. Selain itu prosesnya lama dan berbelit-belit, biaya yang dikeluarkan tidak sedikit dan juga waktunya relatif lebih lama.³⁵

Dalam kasus ini para pihak lebih memilih menggunakan penyelesaian sengketa melalui lembaga Peradilan tanpa melakukan penyelesaian melalui Badan Pertanahan Nasional dengan mediasi (musyawarah) disebabkan karena para pihak merasa penyelesaian yang dilakukan lebih kuat dan pasti dengan adanya putusan dari Pengadilan dibandingkan dengan mediasi (musyawarah).

Berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg tanggal 7 Agustus 2001 jo No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY tanggal 27 Nopember 2001 jo No. 225 K/TUN/2002 tanggal 23 Desember 2003 yang menyatakan batal dan memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Semarang/Tergugat untuk mencabut Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kodya Semarang tanggal 22 September 1999 No. SK.550.1/4658/99/1/277/1999, Hak Guna Bangunan No. 1029/Bendan Ngisor yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kodya Semarang tanggal 22 September 1999 No. SK.550.1/4659/99/1/278/1999 dan Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kodya Semarang

³⁵ Wawancara dengan Eko Jauhari, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, BPN Kota Semarang, 13 Juni 2007.

tanggal 22 September 1999 No. SK.550.1/4660/99/1/279/1999 semuanya atas nama Lili Agustina Kanggoana terletak dikenal dengan Jl. Watulawang, Kelurahan Bendan Ngisor (dahulu Karang Kempel), Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, menjadi batal dan tidak berkekuatan hukum dan tanahnya kembali menjadi Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 43/Karang Kempel, Hak Guna Bangunan No. 45/Karang Kempel dan Hak Guna Bangunan No. 47/Karang Kempel. Kemudian untuk dapat atau tidak Ny. R. Ngt. Agnes Widiastuti, Ir. R.R. Lusiana Pranata dan Ir. R.B. Stefenus Ariyanta Pranata mengajukan sesuatu hak atas Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 47/Karang Kempel luas \pm 910 m² (kurang lebih sembilanratus sepuluh meter persegi) atas nama Soekardi yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997, Hak Guna Bangunan No. 45/Karang Kempel luas \pm 828 m² (kurang lebih delapanratus duapuluh delapan meter persegi) atas nama Slamet Rianto yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997 dan Hak Guna Bangunan No. 43/Karang Kempel luas \pm 1.055 m² (kurang lebih seribu limapuluh lima) atas nama Santoso Widjaja yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997, maka yang bersangkutan harus menguasai secara fisik dan yuridis sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Dengan dikabulkannya pembatalan sertipikat-sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor, Hak Guna Bangunan No.

1029/ Bendan Ngisor dan Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor berdasarkan Putusan dari Mahkamah Agung No. 225 K/TUN/2002 yang berkekuatan hukum tetap, maka Ny. Raden Nganten Agnes Widiastuti, Ir. R.R. Lusiana Pranata dan Ir. Raden Bagus Stefenus Ariyanta Pranata mengajukan Permohonan Pembatalan/Pencabutan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/Bendan Ngisor, Hak Guna Bangunan No. 1029/Bendan Ngisor dan Hak Guna Bangunan No. 1030/Bendan Ngisor tertanggal 10 Januari 2007 yang diterima Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 17 Januari 2007. Dalam hal ini pengadilan hanya berwenang menyatakan batalnya sertipikat tersebut, putusan pengadilan tersebut hanya bersifat *declaratoir*, yaitu putusan yang menentukan benar adanya suatu situasi hukum yang dinyatakan oleh penggugat. Dalam perkara ini hakim hanya berwenang membatalkan sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas, sedangkan pelaksanaan pembatalan sertipikat-sertipikat tersebut merupakan kewenangan dari BPN.

Dalam perkara ini untuk pembatalan sertipikat-sertipikat tersebut penggugat yaitu Ny. Raden Nganten Agnes Widiastuti, Ir. R.R. Lusiana Pranata dan Ir. Raden Bagus Stefenus Ariyanta Pranata harus mengajukan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang sesuai prosedur dan tata cara pembatalan hak atas tanah seperti yang tercantum dalam ketentuan

Pasal 55 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 125 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 dan Pasal 124 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 jis Pasal 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 yang pada pokoknya Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berwenang mengeluarkan Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah karena melaksanakan Amar Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota diadakan pencatatan pendaftaran hapusnya hak berdasarkan Putusan Pengadilan setelah diterimanya Salinan Keputusan hapusnya hak yang bersangkutan dari Pejabat yang berwenang atau yang ditunjuk untuk itu.

BAB V

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai “Upaya Penyelesaian Hukum Terhadap Sertipikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Semarang,” maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

5.3. Kesimpulan

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu karena adanya peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap, faktor manusianya baik disebabkan karena human error maupun adanya itikad tidak baik dari pemohon, adanya pemecahan atau pemekaran wilayah, adanya administrasi yang tidak benar di kelurahan dan adanya perubahan tata ruang oleh pemerintah kota. Dari kesemua faktor tersebut diatas disebabkan karena ketidakcermatan dan ketidaktelitian Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan warkah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Upaya penyelesaian hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap timbulnya sertipikat ganda dapat ditempuh dengan 2 cara, yaitu yang pertama kali ditempuh dengan menyelesaikan sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional (non litigasi). Untuk menyelesaikan

sengketa dilakukan musyawarah antara para pihak yang bersengketa dengan mediator Kantor Pertanahan. Dan cara terakhir yang harus ditempuh apabila musyawarah antara para pihak tidak tercapai, yaitu dengan menyelesaikan sengketa melalui Peradilan.

5.2. Saran

1. Hendaknya Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah mengarah kepada adanya Peta pendaftaran yang lengkap yaitu Peta Tunggal. Apabila peta dilapangan hanya satu dan lengkap sudah ada kaplingan tidak dapat dilakukan lagi pendaftaran lagi atas bidang tanah yang sama. Dimana peta tersebut harus tertib dan tiap tahun harus dikaji ulang. Selain itu pengukuran juga merupakan hal penting untuk menghindari sertipikat ganda. Dan juga adanya Administrasi pertanahan yang baik.
2. Dalam penyelesaian sengketa hendaknya sebisa mungkin dilakukan secara musyawarah karena banyak keuntungan yang dapat diperoleh antara lain prosesnya singkat dan tidak berbelit-belit, biaya relatif lebih murah dan juga waktunya relatif lebih singkat dibandingkan apabila penyelesaian sengketa dengan gugatan di pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

B. BUKU-BUKU

Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian – Suatu Pendekatan Praktek*, PT Rineka Cipta , Jakarta, 2002.

Chandra, S, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan)*, PT. Grasindo, Jakarta, 2005.

Chomzah, H. Ali Achmad, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.

_____, *Hukum-Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri IV Pengadaan Tanah untuk Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003 .

Effendi, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni – Bandung, 1983.

Hadi Sutrisno, *Metodologi Research Jilid 1*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.

_____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2000.

Kartasapoetra, G, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992.

Parlindungan, AP, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1996.

Prakoso, Djoko dan Purwanto, Budiman Adi, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.

Pranjoto, Eddy, *Anatomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*, CV. Utomo, Bandung, 2006.

Perangin, Effendi, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996.

Sarjita dan Menggala, Hasan Basri Nata, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugujogjapustaka, Yogyakarta, 2005.

Sarjita, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertahanan*, Tugujogjapustaka, Yogyakarta, 2005.

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

_____, *Makalah Pelatiihan Metodologi Ilmu Sosial*, Semarang, Undip, 1999/2000.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984.

Sogiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Penerbit Alfabeta, Bandung, 2001.

Sumarajono, Maria, S.W, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, 1982.

Sutedi, Adrian, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, 2006.

C. Internet

www.BPN-Jateng.net, “*Penanganan Sengketa Pertanahan-Strategi Penanganan Sengketa Pertanahan*”

D. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 Tentang Tata cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Tata Cara Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

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