



**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT SERTIPIKAT GANDA DI  
KELURAHAN MANGUNHARJO KECAMATAN TEMBALANG**

**(Studi Kasus Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.  
24/G/TUN/1998/PTUN.SMG dan Putusan Pengadilan Negeri No.  
34/Pdt.G/2007/PN.SMG)**

**TESIS**

**Disusun  
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh  
Dyah Sulistiyowati  
NIM: 11010210400080**

**Pembimbing**

**Ana Silviana, S.H., M.Hum.  
NIP: 19641118 199303 2001**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2012**

## **PENGESAHAN**

### **PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT SERTIPIKAT GANDA DI KELURAHAN MANGUNHARJO KECAMATAN TEMBALANG**

**(Studi Kasus Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.  
24/G/TUN/1998/PTUN.SMG dan Putusan Pengadilan Negeri No.  
34/Pdt.G/2007/PN.SMG)**

**Disusun Oleh :**

**Dyah Sulistiyowati  
NIM: 11010210400080**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada tanggal 24 Mei 2012**

Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,  
Ketua Program  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro

Ana Silviana, S.H., M.Hum.  
NIP: 19641118 199303 2001

H. Kashadi, SH.MH  
NIP. 19540624 198203 1 001

## **PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini, Nama : Dyah Sulistiyowati, dengan ini menyatakan sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan didalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro Semarang dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 10 Mei 2012

Yang menyatakan

Dyah Sulistiyowati

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan kehadiran Alloh SWT atas rahmat, hidayah, dan petunjuk-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT SERTIPIKAT GANDA DI KELURAHAN MANGUNHARJO KECAMATAN TEMBALANG (Studi Kasus Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG dan Putusan Pengadilan Negeri No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG)**

Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro, Semarang.

Penulis menyadari bahwa penyelesaian tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan kerjasama dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Sudharto P. Hadi, Mes, Ph. D, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. dr. Anies, M.Kes, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Prof. Dr. Yos Johan Utama, SH. MHum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak H. Kashadi, SH. MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

5. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, SH., MS., selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak Prof. Dr. Suteki, SH., MHum., selaku Sekretaris pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Ibu Ana Silviana, SH., MHum., selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah meluangkan banyak waktu, perhatian, pengertian, dan kesabaran dalam memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis dalam proses penyelesaian tesis ini.
8. Tim Review Proposal dan Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk meneliti kelayakan Proposal dan menguji Tesis dalam rangka menyelesaikan Studi di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
9. Seluruh dosen pengampu yang telah banyak membantu dan memberikan ilmunya kepada penulis, selama penulis menempuh pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
10. Seluruh Staf Tata Usaha dan Staf Perpustakaan yang telah banyak membantu Penulis selama Penulis belajar di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
11. Bapak Nanang Suwasono, S.E. selaku Kepala Seksi Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang telah meluangkan waktu untuk melakukan wawancara dalam penyusunan tesis ini.

12. Ibu Asih BudiAstuti SH.CN. selaku Advokad/Pengacara yang telah meluangkan waktu untuk melakukan wawancara dalam penyusunan tesis ini.

13. Suamiku tercinta Agus Harya Maulana, ST. MT, serta anak – anakku Gusti Mahardika Surya Maulana dan Karina Distyara Putri Maulana yang telah memberikan inspirasi, semangat, dukungan, dan doa tiada henti dan tanpa mengenal lelah.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan dari berbagai pihak yang telah membantu terselesaikannya tesis ini dan penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi kalangan akademisi maupun masyarakat.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan ketidak sempurnaan yang ditemui. Oleh karena itu, Penulis mengharapkan saran atau kritik untuk kesempurnaan Tesis ini.

Semarang, 10 Mei 2012

(Dyah Sulistiyowati )

## ABSTRAK

### **PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT SERTIPIKAT GANDA DI KELURAHAN MANGUNHARJO KECAMATAN TEMBALANG**

Tujuan Utama Pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak dengan diberikan suatu tanda bukti kepemilikan hak berupa Sertipikat. Penerbitan sertifikat seringkali membawa akibat hukum bagi pihak yang dituju maupun pihak-pihak yang merasa kepentingannya dirugikan, sehingga tidak jarang terjadi sengketa yang dibawa ke hadapan sidang pengadilan. Salah satu contoh perselisihan yang terjadi di kelurahan Mnagunharjo yang dibawa ke hadapan sidang pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Negeri Semarang sehingga masalah yang akan diteliti yaitu apa dasar pertimbangan hakim dalam memutus sengketa sertipikat ini, mengapa terbit sertipikat ganda di kelurahan mangunharjo serta apakah putusan pengadilan ini dapat dijadikan dasar permohonan pembatalan sertipikat. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui pertimbangan hukum Hakim dalam perkara No. 24/G/TUN/1998 dan perkara No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG serta untuk mengetahui faktor-faktor yang mengakibatkan terbitnya sertifikat ganda/overlapping oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dan pembatalan sertipikat berdasar Putusan PTUN dan Putusan PN Semarang di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, dengan cara menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah dan dianalisa secara normatif kualitatif.

Pertimbangan hukum Hakim dalam putusannya sudah sesuai dengan peraturan yaitu UUPA dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan UU No. 5 Tahun 1986 dan Ketentuan Pasal 16 UU no 4 Tahun 2004. Hasil pemeriksaan pengadilan di ketahui faktor penyebab terbitnya sertipikat ganda/*overlapping* di Kelurahan Mangunharjo karena ketidak cermatan dan ketidak telitian Panitia Ajudikasi dalam memeriksa dan meneliti data-data fisik dan data-data yuridis dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis. Keputusan Pengadilan tersebut dapat dijadikan dasar permohonan pembatalan sertipikat di Kantor pertanahan Kota Semarang sudah sesuai dengan prosedur pembatan sebagaimana ketentuan PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999.

Kesimpulan dari penelitian ini bahwa Pertimbangan hakim telah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan pihak Kantor Pertanahan terbukti menerbitkan sertipikat dengan tidak teliti sehingga terjadi adanya sertipikat ganda. Berdasar Putusan Pengadilan tersebut, maka Pihak yang dikabulkan permohonan pembatalan atas sertipikat obyek sengketa, dapat mengajukan permohonan pembatalan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

*Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa, Sertipikat Ganda*

## ABSTRACT

### LAND DISPUTE SETTLEMENT BECAUSE OF OVERLAPPING CERTIFICATE IN MANGUNHARJO VILLAGE TEMBALANG SUB DISTRICT

The main purpose of land registration is to give legal assurance for the right holders by giving the proof of right ownership in the form of certificate. Certificate issuance frequently has legal causes for the concerned parties or other parties who feel their interests were impaired. Therefore, disputes often occurred and brought before court. One of the disputes brought before trial is the Decision of State Administration Court Number 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG and the Decision of District Court Number 34/Pdt.G/2007/PN.SMG.

This research aimed to recognize the consideration of judge decision in the case number 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG and the case number 34/Pdt.G/2007/PN.SMG, and to identify the factors behind the issuance of overlapping certificate by the Land Office of Semarang City and the cancellation of the certificate based on the PTUN decision and the Decision of Semarang City Court in the Land Office of Semarang City.

This research used the research method of juridical-normative by exploring and studying a prevailing law to be used as the basis in solving the problem and analyzed in normative-qualitative.

The judge's legal consideration in his decision is in accordance with the laws; UUPA and PP 24, 1997 on Land Registration, the stipulations of Act number 5, 1986 and the stipulations of Article 16 of Act number 4, 2004. From the investigation results in the court, it was found that the factors causing the issuance of overlapping certificate in Mangunharjo Village because of the negligence and inaccuracy of Adjudication Committee in checking and examining the physical and juridical data in the process of land registration systematically. The Court Decision can be the basis for the certificate revocation application in the Land Office of Semarang City in accordance with the revocation procedures of PMNA/KBPN Number 9, 1999.

The conclusion of this research is that the judge consideration had been in accordance with the prevailing laws and the Land Office was proven to issue the certificate inaccurately, so the party who were granted the certificate revocation application can propose the revocation application in the Land Office of Semarang City.

*Keywords : Dispute Settlement, Overlapping Certificate*

## DAFTAR ISI

	Halaman
PENGESAHAN .....	i
PERNYATAAN.....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Pemikiran.....	10
F. Metode Penelitian.....	17
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>23</b>
A. Pendaftaran Tanah.....	23
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	23
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	31
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	34
4. Asas – Asas Pendaftaran Tanah.....	35
5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	36
B. Sertipikat Hak Atas Tanah.....	45
1. Pengertian Sertipikat .....	45

2.	Macam – Macam Sertipikat Hak Atas Tanah .....	46
3.	Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	46
4.	Sertipikat Ganda Dan Faktor-Faktor Penyebabnya.....	47
C.	Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah .....	49
1.	Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah .....	49
2.	Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah .....	50
D.	Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	57
1.	Pengertian Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah .....	57
2.	Tata Cara Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	58
<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>65</b>
A.	Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG Dan Perkara Nomor. 34/Pdt.G/2007/ PN.SMG .....	65
1.	Kasus Posisi Sengketa Sertipikat Ganda/ <i>overlapping</i> Di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang Dalam Putusan Perkara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG .....	65
2.	Kasus Posisi Sengketa Sertipikat Ganda/ <i>overlapping</i> DiKelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang Dalam Putusan Perkara No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG .....	78
B.	Terbitnya Sertipikat Ganda Dalam Satu Bidang Tanah Di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang.....	102
1.	Faktor Terbitnya Sertipikat Ganda Pada Proses Persidangan Di Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Perkara No. 24 / G / TUN / 1998 / PTUN.SMG. ....	102

2.	Faktor Terbitnya Sertipikat Ganda Pada Proses Persidangan Di Pengadilan Negeri Semarang Dalam Perkara No. 34/ Pdt.G/ 2007/ PN.SMG .....	106
C.	Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Dan Pengadilan Negeri sebagai Dasar Pembatalan Sertipikat Di Kantor Pertanahan Kota Semarang .....	111
1.	Alasan Penggugat Mengajukan Gugatan Pembatalan Sertipikat Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Dan Pengadilan Negeri Semarang. ....	112
2.	Putusan PTUN Dalam Perkara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG Sebagai Dasar Permohonan Pembatalan Sertipikat.....	118
3.	Putusan Pengadilan Negeri Semarang Dalam Perkara No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG Sebagai Dasar Permohonan Pembatalan Sertipikat.....	123
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP</b> .....	132
A.	Kesimpulan .....	132
B.	Saran.....	133
DAFTAR PUSTAKA	.....	134
LAMPIRAN		

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan sumber bagi kelangsungan hidup manusia, bukan sekedar tempat hidup saja tapi juga tempat berkembangnya manusia. Keberadaan tanah bagi manusia sangat penting, oleh karena itu sering muncul keinginan dari individu-individu untuk menguasai tanah dengan berbagai cara, sehingga menyebabkan munculnya berbagai masalah pertanahan yang menimbulkan perselisihan.

Berdasarkan alasan tersebut maka Pemerintah menyusun suatu peraturan yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia dengan menerbitkan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, untuk selanjutnya lebih dikenal dengan sebutan UUPA. Keberadaan UUPA dimaksudkan untuk memberikan dasar-dasar dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak – hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Landasan konstitusional hukum pertanahan pada dasarnya bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 yang berbunyi : “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Berdasar alasan tersebut, dengan disahkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 maka telah

terbentuk landasan bagi penyelenggaraan Administrasi Pertanahan guna mewujudkan tujuan Nasional.

UUPA memberikan tanggung jawab kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 UUPA bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi :<sup>1</sup>

- 1) Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut pula kepastian subyek hak atas tanah.
- 2) Kepastian letak, batas-batasnya, panjang dan lebar yang di sebut dengan kepastian obyek atas tanah.

Ketentuan yang mengatur lebih lanjut tentang pendaftaran tanah tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya disebut PP 24 Tahun 1997 yang berlaku efektif pada tanggal 8 Oktober 1997. Ketentuan Pelaksana lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 3/1997.

Diadakannya pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah oleh pemerintah yang disebut sertipikat. Sertipikat ini merupakan alat bukti yang kuat yang di dalamnya memuat data fisik dan data yuridis atas tanah,

---

<sup>1</sup> Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya : Arkota, 2003), hlm 78

sepanjang data yuridis dan data fisik tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan dan tidak adanya gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat sebagaimana tertuang dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam penerbitan sertipikat diperlukan proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, Pamong Desa serta pihak dari instansi yang terkait untuk memperoleh informasi dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak yang terkait mempunyai peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertipikat cacat hukum.

Sekarang dalam praktek sering terjadi adanya sertipikat palsu ataupun sertipikat ganda di masyarakat, sehingga pemegang hak atas tanah perlu mencari informasi tentang kebenaran data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan di Kantor Pertanahan setempat. Pada umumnya masalah baru muncul dan diketahui adanya sertipikat ganda, yaitu untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertipikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih, ketika pemegang sertipikat yang bersangkutan akan melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan.

Salah satu contoh kasus sengketa mengenai sertipikat ganda yang di angkat dihadapan sidang pengadilan, yaitu sengketa dengan Register

Nomor 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG. yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 18 Agustus 1998. Dalam sengketa ini Tuan Masruchin (Penggugat) adalah pemilik sebidang tanah sertipikat Hak Milik Nomor. 1866 seluas  $\pm 4.768 \text{ m}^2$  (empat ribu tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang. Alas hak kepemilikan tersebut berasal dari Akte Pemisahan dan Pembagian Nomor 005/Tbl/VII/1997 yang asal tanah tersebut adalah milik Samanhudi yang merupakan ayah dari Masruchin (Penggugat).

Pada tanggal 30 Juni 1998 Penggugat mendapat informasi dari Chamidah bibi dari Mustofiah, bahwa di atas tanah tersebut telah ada sertipikat atas nama Mustofiah. Terbitnya Surat Keputusan yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat) berupa Sertipikat Hak Milik No. 01694/ Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang atas nama Mustofiah telah merugikan Masruchin. Berdasarkan alasan tersebut Masruchin melalui kuasa hukumnya Ny .Hj. Asih Budiastuti, SH,CN berdasar surat kuasa khusus tertanggal 10 Agustus 1998 mengajukan gugatan melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Tergugat . Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang memberikan kuasa khusus tertanggal 27 Agustus 1998 Nomor 200-1245-IV-98 kepada :

1. Tuan Bintarwan Widhiatso, SH yang bersangkutan adalah Kepala Sub seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang.

2. Tuan Sunarso, SH yang bersangkutan adalah Staf sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Semarang,

keduanya mewakili Kepala Kantor Pertanahan maju berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang.

Setelah melalui proses pemeriksaan dihadapan sidang PTUN Semarang terungkap bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menerbitkan Sertipikat kurang teliti karena identitas pemohon tidak benar. Pihak Kantor Pertanahan juga tidak dapat menjelaskan alasan pemberian hak atas penguasaan tanah telah berlangsung dalam waktu berapa lama terhitung mulai tahun berapa. Berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang isinya menyatakan apabila tidak tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, maka pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran atau pendahulu-pendahulunya.

Kantor Pertanahan juga kurang teliti dalam menetapkan batas bidang-bidang tanah. Berdasarkan pemeriksaan pengadilan pada bagian yang seharusnya ada tanda batasnya ternyata tidak ada. Sehingga terbukti bahwa surat ukur yang dibuat dengan tidak teliti. Oleh karenanya Pengadilan memutuskan menyatakan batal Keputusan Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang tentang sertipikat Hak milik Nomor 01694 tertanggal 24 Maret 1997 atas nama

Mustofiah. Dan memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang untuk mencabut dengan mencoret pendaftaran tanah Hak Milik Nomor 01694 tertanggal 24 maret 1997 dengan surat ukur nomor 11.01.05.03.00276/1996 atas nama Mustofiah dari buku tanah.

Berdasar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tertanggal 15 April 1999 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Masruchin selaku pemilik hak yang sah atas tanah sertipikat Hak Milik Nomor 1866 seluas  $\pm 4.763 \text{ m}^2$  (empat ribu tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kotamadia Semarang menjual kepada Sumarno dengan Akta Jual Beli tanggal 15 Agustus 2000 no, 591/2000 di hadapan Notaris/PPAT R. Soelarso Tandyopanitro,SH. yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga terbit sertipikat Nomor. 2152 Desa/Kelurahan Mangunharjo atas nama Sumarno. Ketika Sumarno akan memanfaatkan tanah tersebut ternyata telah ada bangunan milik Mustofiah binti Abdurahman dan bangunan milik Murkustrini Alfiah binti H.M Alwan. Tuan Sumarno telah meminta secara kekeluargaan kepada mereka untuk membongkar bangunan dan mengosongkan tanah tersebut. Akan tetapi permintaan Sumarno tidak diperhatikan, bahkan kemudian diketahui di atas tanah Hak Milik Nomor 2152 atas nama Sumarno ada sertipikat Hak Milik Nomor 01686 Desa Mangunharjo seluas  $\pm 577 \text{ m}^2$  (lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) atas nama Munawaroh, hal ini menunjukkan adanya sertipikat ganda yaitu bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 2152 atas nama Sumarno dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01686 atas nama Munawaroh.

Sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Bidang tanah tersebut diuraikan dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula Sertipikat Tumpang Tindih (*Overlapping*) baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.<sup>2</sup>

Berdasarkan alasan tersebut maka Tuan Sumarno mengajukan gugatan melalui kuasa hukumnya Ny. Hj .Asih Budiastuti, SH,CN ke Pengadilan Negeri Semarang melawan :

1. Ny. Musthofiah Tergugat I
2. Ny. Murkustrini Tergugat II
3. Fadil Tergugat III
4. Ny. Munawaroh Tergugat IV
5. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Turut Tergugat.

Sertipikat merupakan produk pemerintah yang bertujuan menjamin kepastian hukum yang dibuat secara teliti sehingga tidak merugikan pemegang hak yang sebenarnya, untuk mengkaji lebih lanjut tentang penyelesaian sengketa terhadap terjadinya sertipikat ganda di lakukan penelitian untuk penyusunan tesis yang berjudul :

"Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertipikat Ganda di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang. (Studi kasus berdasar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 24/TUN/1998/PTUN.SMG dan Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 34/Pdt.G/2007/PN.SMG)"

---

<sup>2</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III – Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV – Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2003), hlm. 18

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Apakah dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memutus perkara nomor. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG dan Hakim Pengadilan Negeri dalam memutus perkara Nomor. 34/Pdt.G/2007/ PN.SMG ?
2. Mengapa terbit sertipikat ganda dalam satu bidang tanah di kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang, Kota Semarang ?
3. Apakah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Negeri dapat dijadikan dasar pembatalan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Semarang ?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dasar pertimbangan hukum hakim PTUN dan Hakim PN dalam upaya penyelesaian sengketa sertipikat ganda/*overlapping* apakah sudah sesuai peraturan hukum yang berlaku
2. Untuk mengetahui faktor yang mengakibatkan terbitnya sertipikat ganda/*overlapping* oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang
3. Untuk mengetahui pembatalan sertipikat berdasar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Perkara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG dan Putusan Pengadilan Negeri dalam Perkara No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

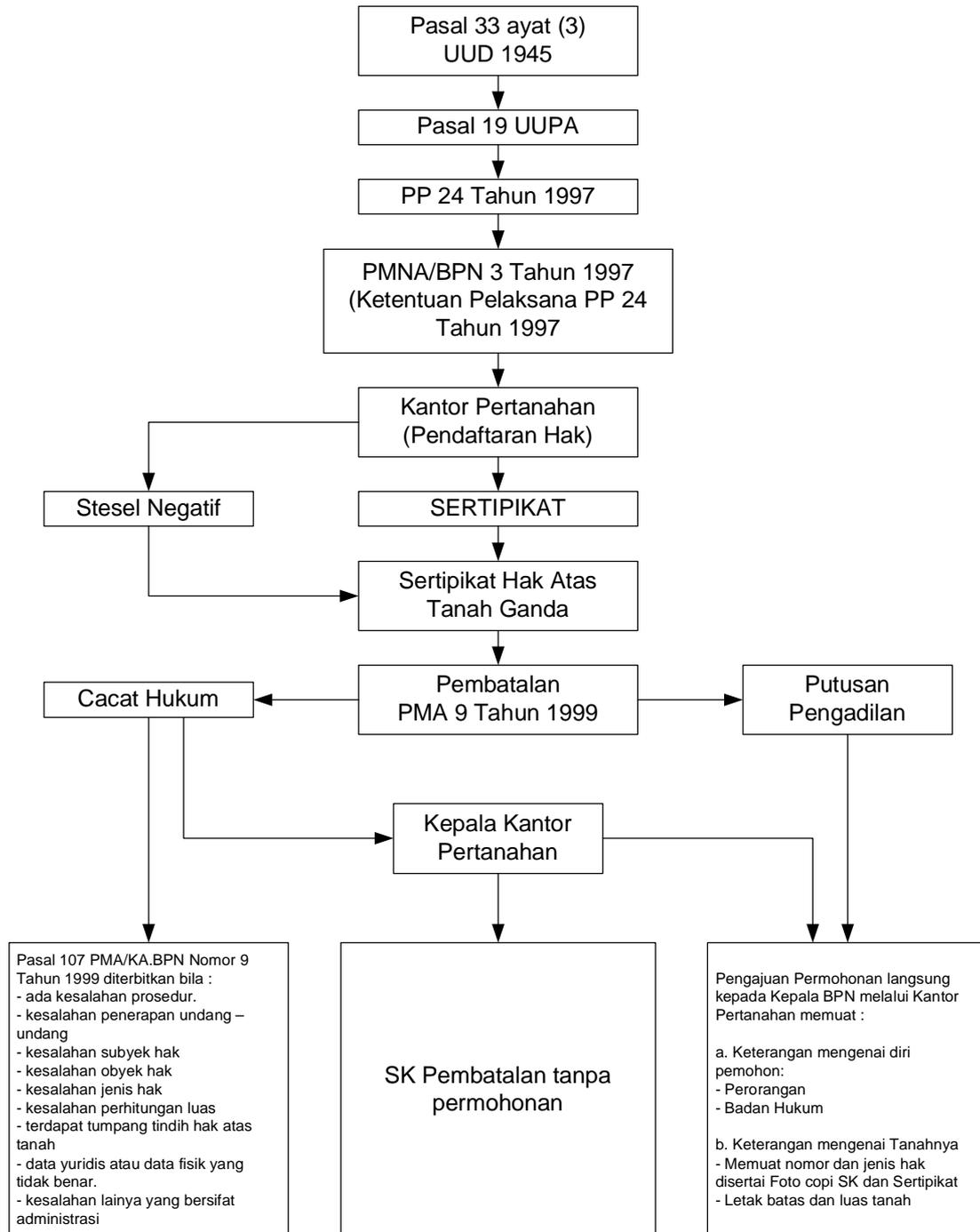
#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis.

- a. Secara teoritis diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Agraria mengenai sengketa hukum pertanahan berkaitan dengan adanya sertipikat ganda/*overlapping*.
- b. Secara praktis diharapkan hasil dari penelitian ini dapat dipergunakan sebagai bahan acuan dan masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam masalah Hukum Agraria, khususnya mengenai penyelesaian sengketa tanah akibat adanya sertipikat ganda/*overlapping*.

## E. Kerangka Pemikiran

### 1. Kerangka Konsep



## 2. Kerangka Teoritis

Landasan konstitusional kebijakan pembangunan bidang pertanahan bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: "Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Berdasarkan landasan konstitusional tersebut maka pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA. Pasal 19 UUPA berisi ketentuan tentang sasaran dari usaha memberikan kepastian hukum melalui tertib administrasi pertanahan dengan program pendaftaran tanah sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 selanjutnya disebut PP 24 / 1997 yang mulai berlaku efektif pada tanggal 8 Oktober 1997. Ketentuan pelaksanaan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, selanjutnya disebut PMNA / KBPPN 3 / 1997.

a. Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan mengenai pengertian Pendaftaran tanah yaitu;<sup>3</sup>

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

b. Tahap-tahap Pendaftaran Tanah Pertama kali.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sporadis, inisiatif datang dari pemohon sertipikat. Pemohon akan diminta mengisi dan menandatangani formulir khusus permohonan sertipikat seraya menyerahkan semua kelengkapan berkas yang dipersyaratkan dan membayar biaya sesuai daftar layanan yang telah ditetapkan Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran secara sistematis, inisiatif datang dari Kantor Pertanahan setempat.

Dalam mengajukan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis, sesuai dengan apa yang tercantum

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya, jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm. 474

dalam Permen-Agraria/Ka.BPN No. 3/1997 yang mengatur tentang tahapan pendaftaran secara sistematis meliputi:

- 1) Penetapan Lokasi oleh Menteri atas usul kepala kantor wilayah;
- 2) Persiapan, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran berupa peta dasar yang berbentuk peta garis atau peta foto;
- 3) Pembentukan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas (satgas).  
Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
- 4) Penyelesaian permohonan yang Ada pada saat mulainya pendaftaran tanah secara sistematis.
- 5) Penyuluhan Wilayah, dilakukan sebelum ajudikasi oleh panitia ajudikasi yang bertujuan memberitahukan kepada pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di desa/kelurahan tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis.
- 6) Pengumpulan Data Fisik. Meliputi penetapan batas, pemasangan tanda-tanda batas dan pengukuran dan penetapan bidang tanah. Selanjutnya dilakukan pembuatan daftar tanah, yaitu bidang-bidang tanah yang telah dipetakan

atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Selanjutnya dilakukan Pembuatan surat ukur. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diatur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.

- 7) Pengumpulan dan Penelitian data Yuridis, meliputi kegiatan pengumpulan alat-alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan atau kuasanya.
- 8) Pengumuman Data fisik dan data yuridis dan pengesahannya. Daftar isian beserta bidang tanah hasil pengukuran diumumkan selama tiga puluh hari untuk memberikan kesempatan pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kelurahan setempat. Apabila tidak ada keberatan maka dilakukan pengesahan, apabila ada keberatan maka dilakukan upaya penyelesaian secara musyawarah mufakat. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai kata mufakat, maka Panitia Ajudikasi memberitahukan kepada pihak yang keberatan untuk mengajukan keberatan ke Pengadilan.
- 9) Penegasan Konversi, Pengakuan hak, dan Pemberian hak. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan

data yuridis yang diumumkan tersebut disahkan oleh panitia adjudikasi dengan membuat berita acara pengesahan. Berita acara pengesahan tersebut menjadi dasar penegasan konversi hak atas tanah yang bersangkutan baik yang data tertulisnya lengkap ataupun hak atas tanah berdasar penguasaan fisik tanah selama 20 tahun.

- 10) Pembukuan Hak. Pembukuan dilakukan berdasar alat bukti dan berita acara pengesahan.
- 11) Penerbitan Sertipikat. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridids yang telah didaftar dalam buku tanah.

c. Sertipikat

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang ada dalam buku tanah. Sertipikat terbit akibat adanya proses pendaftaran tanah, namun dalam kenyataannya sering terjadi adanya sertipikat ganda karena faktor kurang telitinya pihak kantor pertanahan dalam mengumpulkan data yuridis maupun data fisik tanah yang di mohonkan sertipikat..

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 tersebut tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat

itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan tanah dan penerbitan sertipikat tersebut.<sup>4</sup>

d. Pembatalan

Pengertian "pembatalan" Pasal 1 angka 14 menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan: " Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacad hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap".

Secara umum, hasil penelitian pembatalan sertipikat hak atas tanah berkaitan erat dengan penetapan-penetapan Kepala BPN/Kantor Pertanahan yang salah antara lain :

- 1) Perbuatan hukum administrasi tersebut dilakukan di bawah wewenangnya, akan tetapi tidak mengindahkan cara atau bentuk yang ditentukan oleh peraturan dasarnya
- 2) Perbuatan hukum administrasi dilakukan di bawah wewenangnya, serta sesuai dengan tata cara dan bentuk yang ditentukan oleh peraturan, akan tetapi isinya

---

<sup>4</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta : Visimedia, 2008), hlm. 51-52

bertentangan dengan hukum atau melanggar moral/etika/tata susila.

- 3) Perbuatan hukum administrasi dilakukan di bawah wewenangnya dan menurut prosedur, akan tetapi keputusan yang diambil mengandung unsur-unsur paksaan, penipuan, kehilafan, serta pengaruh negatif dari pihak ketiga.
- 4) Perbuatan hukum administrasi dilakukan di bawah kewenangnya dan menurut prosedur, akan tetapi hanya memutuskan sebagian saja dari seluruh putusan.
- 5) Perbuatan hukum administrasi dilakukan di bawah kewenangnya dan menurut prosedur, tetapi ditambah syarat-syarat yang ternyata syarat tersebut bukan termasuk wewenangnya (*detournement de pouvoir*), dalam hal ini misalnya sertipikat hak atas tanah diberikan jika pemilik mau menyerahkan sebagian tanahnya secara cuma-cuma untuk pelebaran jalan.<sup>5</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-

---

<sup>5</sup> Rusmadi Murod, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Cetakan I*, (Bandung : Alumni, 1991), hlm. 7-8

prinsip dan tatacara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>6</sup>

#### 1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan *yuridis normatif*, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang di bahas.<sup>7</sup>

Penelitian ini menggunakan peraturan hukum dan teori hukum yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa sertipikat ganda/*overlapping* yang terjadi di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang.

#### 2. Spesifikasi Penelitian.

Spesifikasi penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu pemecahan masalah penelitian dilakukan dengan cara memaparkan objek yang diteliti sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta yang ada saat sekarang yang tidak terbatas hanya sampai pada pengumpulan data saja, akan tetapi meliputi analisis dan interpretasi tentang arti data-data tersebut dalam hal ini menganalisa hasil putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG dan Putusan Pengadilan Negeri No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG.

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), hlm. 6

<sup>7</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988), hlm. 9

### 3. Subjek dan Objek Penelitian

#### a. Subjek Penelitian

Subyek penelitian dalam penulisan tesis ini adalah Kantor Pertanahan Kota Semarang para pihak yang berperkara dalam perkara Tata Usaha Negara dan Perkara perdata pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG dan Putusan Pengadilan Negeri No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG

#### b. Objek Penelitian

Obyek penelitian ini adalah Putusan dalam perkara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG dan perkara No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG.

### 4. Sumber dan Jenis Data

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan data Skunder. Data Skunder yaitu data yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan, menggunakan teori – teori, pendapat-pendapat, penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.<sup>8</sup>

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang berasal dari bahan hukum yang relevan antara lain :

#### a) Bahan Hukum Primer

---

<sup>8</sup> Ronny Hanitiji Soemitro, *ibid*, hlm. 98

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum seperti peraturan perundang – undangan, dan putusan hakim.<sup>9</sup>

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer antara lain :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- 3) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.
- 4) Undang- Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman.
- 5) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 7) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional
- 8) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

---

<sup>9</sup> [\*“Metode Penelitian Hukum Normatif”\*](http://lawmetha.wordpress.com/2011/05/19/) diunggah 5-1-2011

- 9) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan
  - 10) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 24/G/TUN/1998/PTUN.Smg.
  - 11) Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 34/Pdt,G/2007/PN.SMG
  - 12) Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 48/Pdt/2008/PT Smg
  - 13) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 331 K/Pdt/2009
- b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli<sup>10</sup>

Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder berupa:

- 1) Literatur yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti
- 2) Hasil Penelitian hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti
- 3) Makalah maupun berbagai artikel serta jurnal hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

---

<sup>10</sup> *Loc cit.* <http://lawmetha.wordpress.com>.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data.

Penelitian ini menggunakan prosedur pengumpulan data sekunder yang dilaksanakan dengan memilih bahan-bahan hukum yang relevan dengan obyek penelitian, selanjutnya bahan hukum primer dan sekunder, prosedur pengumpulannya dilakukan dengan menempatkan kategori hukum terhadap pengkualifikasian hukumnya meliputi ; pengertian pendaftaran tanah,sertipikat, pembatalan, mekanisme penyelesaian sengketa tanah akibat sertipikat ganda.

#### 6. Teknik Analisis Data.

Analisis data terhadap data primer dan data sekunder dilakukan setelah diadakan pemeriksaan, pengelompokan, pengolahan, kemudian ditarik kesimpulan menggunakan metode analisis normatif – kualitatif. Normatif, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan – peraturan yang ada sebagai norma hukum positif. Kualitatif maksudnya analisis data yang bertitik tolak pada usaha – usaha menemukan informasi dari pihak terkait.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pendaftaran Tanah

##### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian Pendaftaran Tanah dalam ketentuan umum Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu

"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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".

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah :

"Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanahtanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya."<sup>11</sup>

Berdasar pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan. Unsur – unsur yang ada pada Pendaftaran Tanah antara lain :

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2003), hlm. 72

- a. Pendaftaran tanah merupakan suatu proses administrasi yang merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah.
- b. Pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus dan teratur, yang berarti bahwa pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sekali dimulai tidak akan ada akhirnya dan dilaksanakan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.

- c. Salah satu rangkaian kegiatan dalam pendaftaran tanah yaitu pengumpulan data Tanah yang berupa data fisik dan data yuridis.

Data fisik yang dimaksud adalah data mengenai tanahnya seperti : Lokasinya, batasnya, luasnya, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

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

Data Yuridis adalah data mengenai haknya yaitu : hanya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidaknya hak orang lain diatas tanah tersebut.

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

- d. Akibat adanya kegiatan pendaftaran tanah akan diterbitkan dokumen tanda bukti hak yang disebut dengan sertipikat.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur, dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA berlaku sebagai alatbukti yang kuat.

Surat bukti yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA adalah Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah.

Pasal 19 UUPA juga menentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN adalah lembaga pemerintah non departemen yang mempunyai tugas di bidang pertanahan dengan unit kerja yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan di Kota/Kabupaten.<sup>12</sup>

Tugas pokok BPN adalah melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, seperti

---

<sup>12</sup> Irwan Soerodjo, *Op.Cit*, hlm.165.

tercantum dalam Pasal 2 Perpres 10/2006. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain yaitu kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan misalnya pengukuran titik dasar dan pemetaan fotogrametri. Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP 10/1961 dan PP 24/1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali .Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) PP 24/1997, meliputi :

- a. pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
- b. pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen;

Pengumpulan dan pengolahan data fisik pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang meliputi :

- a. pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b. penetapan batas-batas bidang tanah;
- c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d. pembuatan daftar tanah, dan pembuatan surat ukur;

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

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

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

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

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian. Para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan.

Perubahan pada data fisik dapat terjadi apabila luas tanahnya berubah, yaitu apabila terjadi pemisahan atau pemecahan satu bidang tanah yang bersangkutan dipecah atau dipisah menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan satuan bidang tanah baru dengan status yang sama dengan bidang tanah semula dan penggabungan bidang-bidang tanah yang berbatasan menjadi satu bidang tanah yang baru. Perubahan tersebut diikuti dengan pencatatannya pada peta pendaftaran dan pembuatan surat ukur yang baru. Perubahan pada data yuridis terjadi bisa mengenai haknya dan pemegang/subyek haknya. Perubahan mengenai haknya dapat terjadi karena berakhirnya jangka waktu berlakunya, dicabut atau dibebani hak lain. Sedangkan perubahan karena subyek hak dapat terjadi karena pewarisan, pemindahan hak atau penggantian nama. Perubahan tersebut dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya

Pasal 9 ayat (1) menyebutkan, bahwa dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi, yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN atau pejabat yang ditunjuk. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (Pasal 1 angka 8 PP 24/1997). Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu Panitia Ajudikasi, karena pada umumnya pendaftaran secara sistematis bersifat massal dan besar-besaran, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak akan terganggu. Susunan Panitia Ajudikasi menurut Pasal 8 ayat 2 PP24/1997 terdiri dari :

- 1) Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional.
- 2) Beberapa orang anggota yang terdiri dari :
  - (a) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah
  - (b) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
  - (c) Kepala Desa / Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa / Kelurahan yang ditunjuknya.

Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayahdesa / kelurahan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (3) PP24/1997). Ketentuan ini memungkinkan Tetua Adat yangmengetahui benar riwayat / kepemilikan bidang-bidang tanah setempat, dimasukkan dalam Panitia, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri (Pasal 8 ayat (4) PP 24/1997). Adapun tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi berdasarkan Pasal 52 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24/1997, yaitu :

- 1) Menyiapkan rencana kerja adjudikasi secara terperinci;
- 2) Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
- 3) Menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;
- 4) Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan;

- 5) Membantu menyelesaikan ketidak sepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;
- 6) Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada angka 4 yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak;
- 7) Menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kuitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan sesuai ketentuan yang berlaku;
- 8) Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan
- 9) Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah secara sistematis di lokasi yang bersangkutan.

## **2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Dasar hukum pengaturan tentang pendaftaran tanah di Indonesia meliputi :

### **a. UUPA**

Jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang berbunyi :

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

Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang sifatnya *recht kadaster* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Sedangkan untuk mewujudkan kepastian hukum diperlukan pelaksanaan dari hukum itu sendiri.

Ketentuan lainnya ada pada pasal-pasal dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya, yaitu:

Pasal 23 ayat (1) UUPA berbunyi :

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

Pasal 32 ayat (1) UUPA berbunyi :

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

Pasal 38 ayat (1) UUPA berbunyi :

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

b. Peraturan Pelaksana dari Pendaftaran Tanah tersebut yaitu:

Pelaksanaan Pendaftaran tanah diatur pertama kali dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan PP 24 Tahun 1997. Ketentuan Penutup Pasal 56 dan 66 PP 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan dan bahwa sejak tanggal tersebut PP 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi. Ketentuan Pasal 64 menyatakan semua peraturan perundangan pelaksanaan PP 10/1961 yang telah ada tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah ataupun diganti berdasarkan peraturan pemerintah yang baru.

Alasan perlunya diadakan peraturan Pendaftaran Tanah yang baru dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten.

Kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan dengan PP 10/1961 belum cukup memberikan hasil yang memuaskan, sehingga dipandang perlu mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah, sehingga disusun peraturan tentang pendaftaran tanah yang baru yaitu PP 24 Tahun 1997 dan PMK/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

### 3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pasal 19 UUPA menjelaskan bahwa, diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Tujuan tersebut dirinci dalam ketentuan Pasal 3 PMA/ Ka BPN Nomor; 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu : pendaftaran tanah dilakukan dalam rangka :<sup>13</sup>

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, pemilik satuan rumah susun, pemegang Hak Tanggungan, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar memperoleh data dengan mudah tentang sebidang tanah yang akan diperlukan (calon pembeli, calon kreditor)
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk tersediannya pusat informasi mengenai bidang - bidang tanah sehingga pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data mengenai

---

<sup>13</sup> Ana Silviana, *Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah*, (Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010), hlm. 20-21.

bidang – bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, sehingga dengan terselenggaranya pendaftaran tanah dengan baik merupakan dasar terwujudnya tertib administrasi dibidang pertanahan.

#### **4. Asas – Asas Pendaftaran Tanah**

Penjelasan Pasal 2 PP no. 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka.<sup>14</sup>

- a. Asas Sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan – ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak – pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendafrtan tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau dimaksudkan terjangkaunya bagi pihak – pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, sehingga pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

---

<sup>14</sup> Ana Silviana, *Op.Cit*, hlm. 19.

- d. Asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.
- e. Asas Terbuka dengan terpeliharanya data pertanahan secara terus menerus dan berkesinambungan, maka akan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan sehingga masyarakat dapat memperoleh keterangan yang benar setiap saat.

## 5. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah membahas serta memperlakukan tentang segala sesuatu hal yang didaftarkan, bagaimana bentuk penyimpanan datanya, serta bentuk penyajian data yuridisnya dan terpenting lagi mengenai bentuk tanda bukti haknya.<sup>15</sup>

Sistem pendaftaran tanah ada dua macam, yaitu ;

- a. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) maksudnya bahwa setiap pemberian atau pembebanan serta pemindahan dengan hak lain harus dibuktikan dengan suatu akta, karena dalam akta tersebut termuat data yuridis yang bersangkutan tentang perbuatan hukumnya, haknya, penerimaannya dan hak apa yang dibebankan. Akta – akta yang telah dibuat tersebut

---

<sup>15</sup> Suhadi RofiWahanisa, *Pendaftaran Tanah*, (Semarang : Universitas Negeri Semarang, 2008), hlm.26.

yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT), dalam hal ini PPT bersifat pasif, ia tidak melakukan pengujian terhadap kebenaran data – data dalam akta yang didaftar. Akta yang didaftar tersebut hanya dibubuhi tanda pendaftaran (register) kemudian akta tersebut diserahkan kembali kepada pemegang hak baru.

- b. Sistem Pendaftaran Hak (*registration of title*) sistem ini *diciptakan* oleh Robert Richard Torrens, sebagai sistem baru yang dibuat lebih sederhana sehingga memungkinkan orang dapat memperoleh keterangan dengan mudah, tanpa harus mengadakan *title reserch* pada akta – akta yang ada. Sistem ini dikenal dengan sistem *registration of title* atau sistem Torrens. Dalam Sistem pendaftaran Hak, setiap penciptaan hak – hak baru dan perbuatan – perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan harus dibuktikan dengan suatu akta, akan tetapi dalam pelaksanaan pendaftarannya bukan aktanya yang didaftar tetapi hak yang diciptakan dan perubahannya, sehingga akta berfungsi sebagai sumber data yuridis.<sup>16</sup>

Sistem pendaftaran tanah tergantung pada asas hukum yang dianut oleh suatu negara dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Dikenal ada 2 (dua) macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus iuris*.

---

<sup>16</sup> *Op.cit.*, Ana Silviana, 2010, hlm. 39.

Asas itikad baik berarti orang yang memperoleh hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang yang sah menurut hukum. Jadi asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik, sehingga diperlukan daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem positif.

Asas *nemo plus juris* artinya orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Jadi pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Ia selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama orang lain. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif.

Adanya pendaftaran tanah diharapkan seseorang akan merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tergantung pada sistem publikasi apa yang dipakai dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

Adapun sistem publikasi dalam pendaftaran tanah itu antara

lain :

a) Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, maka harus ada *register* atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Maka apa yang tercantum dalam

buku tanah dan sertifikat yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak.

Pihak ketiga yang mempunyai bukti dan beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak meskipun kemudian keterangan keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

Pihak ketiga yang merasa dirugikan harus mendapat ganti rugi (kompensasi) dalam bentuk lain.

Ciri-ciri pokok sistem ini adalah :

- 1) Sistem ini menjamin sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ia ternyata bukan pemilik tanah yang sebenarnya. Jadi sistem ini memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.
- 2) Pejabat-pejabat pertanahan dalam sistem ini memainkan peranan yang aktif, yaitu menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindah itu dapat didaftar atau tidak, dan menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya serta apakah formalitas yang disyaratkan telah terpenuhi atau belum.

- 3) Menurut sistem ini, hubungan antara hak dari orang yang namanya tercantum dalam buku tanah dengan pemberihak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.<sup>17</sup>

Kebaikan dari sistem positif adalah :

- 1) Adanya kepastian dari buku tanah, sehingga mendorong orang untuk mendaftarkan tanahnya;
- 2) Pejabat pertanahan melakukan peran aktif dalam melaksanakan tugasnya;
- 3) Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Sedangkan kelemahan dari sistem positif adalah :

- (a) Adanya peran aktif para pejabat pertanahan sehingga diperlukannya jumlah petugas yang lebih banyak dan waktu yang lebih lama dalam proses pendaftaran tanah;
- (b) Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
- (c) Dalam penyelesaian persoalan maka segala hal yang seharusnya menjadi wewenang pengadilan ditempatkan di bawah kekuasaan administratif.<sup>18</sup>

#### b) Sistem Publikasi Negatif

---

<sup>17</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung : Alumni, 1993), hlm. 32.

<sup>18</sup> Abdurrahman, *Beberapa Aspek Hukum Agraria*, (Bandung : Alumni, 1983), hlm.92

Menurut sistem ini surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keterangan - keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikannya sebaliknya.<sup>19</sup>

Jaminan perlindungan yang diberikan oleh sistem publikasi negatif ini tidak bersifat mutlak seperti pada sistem publikasi positif. sehingga ada kemungkinan terjadinya gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.

Ciri pokok sistem ini adalah :

- 1) Pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika ternyata di kemudian hari diketahui bahwa ia bukan pemilik sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, jadi perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah;
- 2) Pejabat pertanahan berperan pasif, artinya ia tidak berkewajiban menyelidiki kebenaran data-data yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari sistem negatif ini yaitu adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati. Pendaftaran tanah juga dapat

---

<sup>19</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 1993), hlm. 93-94.

dilakukan lebih cepat karena pejabat pertanahan tidak berkewajiban menyelidiki data-data tanah tersebut.

Sedangkan kelemahan dari sistem negatif adalah :

- 1) Peran pasif dari pejabat pertanahan dapat menyebabkan tumpang tindihnya sertifikat tanah;
- 2) Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat sedemikian rumit sehingga kurang dimengerti orang awam;
- 3) Buku tanah dan segala surat pendaftaran kurang memberikan kepastian hukum karena surat tersebut masih dapat dikalahkan oleh alat bukti lain, sehingga mereka yang namanya terdaftar dalam buku tanah bukan merupakan jaminan sebagai pemilikinya.<sup>20</sup>

Sistem publikasi yang dipakai dalam UUPA adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 UUPA.

Kata “kuat” berarti tidak mutlak, sehingga membawa konsekwensi bahwa segala hal yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada

---

<sup>20</sup> Abdurrahman, *Beberapa Aspek Hukum Agraria*, (Bandung : Alumni, 1983), hlm.94.

pihak lain yang membuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain bahwa sertifikat tersebut tidak benar.

Penjelasan Umum PP 24/1997 menyatakan bahwa dalam PP ini tetap mempertahankan sistem publikasi tanah yang dipergunakan UUPA, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif.

Unsur positif dalam Peraturan Pemerintah ini tampak jelas dengan adanya upaya untuk sejauh mungkin memperoleh data yang benar, yaitu dengan diaturnya secara rinci dan saksama prosedur pengumpulan data yang diperlukan untuk pendaftaran tanah, pembuatan peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukurnya, pembuktian hak, penyimpanan dan penyajian data dalam buku tanah, penerbitan sertifikat serta pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Menurut Boedi Harsono, PP 24/1997 menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of title*). Hal ini terlihat dengan adanya buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan dan diterbitkannya sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Umumnya sistem pendaftaran hak digunakan apabila sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi positif. Hal ini menunjukkan bahwa PP 24/1997 menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

Pengertian negatif disini adalah apabila keterangan dalam surat tanda bukti hak itu ternyata tidak benar, maka masih dapat diadakan perubahan dan dibetulkan.

Sedangkan pengertian unsur positif yaitu adanya peran aktif dari pejabat pendaftaran tanah/Kantor Pertanahan dalam pengumpulan data-data hak atas tanah yang didaftar, yaitu sebelum menerbitkan sertifikat dilakukan pengumuman, menggunakan asas *contradictoir delimitatie* dalam menetapkan batas-batas tanah dan menggunakan sistem pendaftaran hak seperti yang dianut oleh negara-negara yang menganut sistem publikasi positif.

Kelemahan sistem publikasi negatif bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu.

## B. Sertipikat Hak Atas Tanah

### 1. Pengertian Sertipikat

“Sertipikat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), merupakan Tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian”.<sup>21</sup>

Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 yang dimaksud Sertipikat adalah:

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

Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 adalah Surat Tanda Bukti Hak yang terdiri Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kapala Badan Pertanahan Nasional.<sup>22</sup>

Menurut Bachtiar Effendi, Sertipikat tanah adalah: “salinan dari buku tanah dan salinan surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan Menteri Negara “<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> [http : //bp2munnes.com/expres/editorial/arti-sebuah-sertifikat/Aliyudin MT](http://bp2munnes.com/expres/editorial/arti-sebuah-sertifikat/Aliyudin%20MT). 15 April 2011.  
Diunggah 8 Maret 2012

<sup>22</sup> *Loc.cit.* Ali Ahamad Chomzah,, hlm.123.

<sup>23</sup> Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*. (Bandung : Alumni 1993), hlm.25.

## 2. Macam – Macam Sertipikat Hak Atas Tanah

Achmad Chomzah berpendapat bahwa sampai saat ini ada 3 (tiga) jenis sertipikat yaitu:<sup>24</sup>

- a. Sertipikat hak atas tanah yang biasa disebut sertipikat
- b. Sertipikat hak atas tanah yang sebelum Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal dengan Sertipikat Hak Tanggungan penyebutan sertipikat hyphoteek dan sertipikat Creditverband sudah tidak digunakan lagi yang ada penyebutannya adalah Sertipikat Hak Tanggungan saja.
- c. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

Selain sertipikat tersebut di atas masiih ada Sertipikat Wakaf sebagai tanda bukti bahwa tanah yang bersangkutan berstatus sebagai tanah wakaf.

## 3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.

Pasal 32 PP 24/1997 disebutkan bahwa :

- a. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 menuntut pelaksanaan atas hak tersebut, apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan

---

<sup>24</sup> Ali Achmad Chomzah, *Op Cit*, hal.125.

ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA disebutkan bahwa:

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi pemberian surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat .

Sertipikat sebagai alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar.

Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat maka sertipikat mempunyai manfaat sebagai berikut :<sup>25</sup>

1. Menjamin kepastian hukum karena dapat melindungi pemilik sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindarkan sengketa dengan pihak lain.
2. Mempermudah usaha memperoleh kredit dengan tanah bersertipikat
3. Dengan adanya surat ukur dan sertipikat maka luas tanah sudah pasti, sehingga untuk penetapan Pajak Bumi Bangunan (PBB) akan lebih adil.

#### **4. Sertipikat Ganda Dan Faktor-Faktor Penyebabnya.**

Sertipikat ganda adalah dua sertipikat atau lebih yang menguraikan satu bidang tanah yang sama akan tetapi beda datanya.

Ada beberapa kemungkinan terjadinya sertipikat ganda yaitu :

- a. Kedua atau lebih sertipikatnya asli tapi salah satunya asli tapi palsu, artinya keduanya mempunyai salinan/arsip di kantor

---

<sup>25</sup> Maria S.W. Sumarjono, *Puspita Serangkum Aneka Hukum Agraria*, (Yogyakarta : Andi Offset, 1982). hlm.26.

pertanahan Kabupaten/Kota. Hal ini terjadi karena suatu bidang tanah yang telah bersertipikat didaftar kembali di Kantor Pertanahan, sehingga sertipikatnya asli produk Kantor Pertanahan akan tetapi mengurai suatu bidang tanah yang sama.

- b. Kedua sertipikatnya palsu artinya bahwa kedua sertipikat tersebut tidak ada salinannya/arsipnya di kantor pertanahan.
- c. Salah satu atau lebih sertipikat tersebut merupakan bagian dari sertipikat yang lain, hal ini terjadi karena bidang tanah yang didaftarkan melalui proses pemecahan sertipikat induknya, atau sebaliknya penerbitan sertipikat yang satu seharusnya merupakan penggabungan dari sertipikat yang lain.
- d. *Overlapping* (tumpang tindih) yaitu ada dua atau lebih sertipikat yang tumpang tindih satu dengan yang lain sehingga bagian yang tumpang tindih tersebut merupakan sertipikat ganda karena sebagian tanahnya masuk dalam sertipikat lain.

Faktor yang melatar belakangi munculnya sertipikat ganda antara lain :<sup>26</sup>

- a. Tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, seharusnya tanah-tanah yang didaftar pada kantor pertanahan dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta - peta pendaftaran. Sehingga apabila ada pengajuan pendaftaran dapat diketahui bahwa tanah tersebut telah bersertipikat.
- b. Adanya Kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertipikat yang sebenarnya sudah ada, hal ini dikarenakan prosesnya lebih mudah dan lebih kurang dari pada melakukan peralihan hak atas tanah.
- c. Keteledoran aparat Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pengukuran dan penempatan gambar bidang tanah,

---

<sup>26</sup>[Srikutjoro.wordpress.com/2010/04/10/sertipikat-ganda/](http://Srikutjoro.wordpress.com/2010/04/10/sertipikat-ganda/) diunggah 2 februari 2012

- sering kali karena kurang telitnya salah penempatan gambar atau lupa tidak digambar pada peta pendaftaran.
- d. Tidak cukup tersedianya peta pendaftaran tanah yang meliputi seluruh wilayah kabupaten, sehingga banyak gambar bidang tanah yang tidak dipetakan.
  - e. Karena kesalahan penunjukan batas bidang tanah pada saat terjadi pengukuran bidang tanah. Kesalahan tersebut sering menimbulkan *overlapping* (tumpang tindih) sertipikat.

Kenyataan yang ada di masyarakat, faktor kurang telitnya panitia adjudikasi dalam mengumpulkan data fisik tanah yang dimohonkan pendaftarannya, sering mengakibatkan terjadinya *overlapping* (tumpang tindih) sertipikat. Selain hal tersebut kurangnya pengetahuan masyarakat tentang prosedur pembuatan sertipikat tanah, sehingga dimanfaatkan oleh oknum perangkat desa atau pejabat badan pertanahan dengan memalsukan data – data yang diperlukan dalam rangka pendaftaran tanah.

## **C. Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah**

Rumusan pengertian sengketa pertanahan, sebagai dasar hukum secara jelas tertulis dalam Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 butir f Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang tatacara penanganan sengketa Pertanahan yang berbunyi bahwa “ Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

- a. Keabsahan suatu hak;
- b. Pemberian hak atas tanah;

- c. Pendaftaran hak-hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya.

Menurut Sarjita sengketa pertanahan adalah<sup>27</sup>

“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”

Sifat permasalahan dari suatu sengketa ada bermacam - macam<sup>28</sup>

- (1) Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya.
- (2) Bantahan terhadap 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 strategis).

Pokok persoalan pada sengketa tanah dilihat dari substansinya adalah sengketa yang berkaitan dengan peruntukan dan/ atau penggunaan serta penguasaan tanah, juga mengenai keabsahan suatu hak atas tanah serta prosedur pemberian hak atas tanah dalam rangka pendaftaran tanah guna memperoleh sertipikat sebagai bukti haknya.

## 2. Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah

- a) Penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui badan peradilan.
- Penyelesaian melalui jalur pengadilan yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Pengadilan. Sementara menunggu Putusan

<sup>27</sup> Sarjita, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta : Tugujogja Pustaka, 2005). hlm. 8.

<sup>28</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung Alumni, 1991), hlm.23

Pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hal tersebut untuk menghindari terjadi masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berpekarra maupun pihak ketiga. Untuk itu Pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*).

Surat-surat tanda bukti hak yang diberikan berupa sertipikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang memutuskan alat pembuktian mana yang benar adalah Pengadilan. Terhadap sertifikat ganda, Badan Pertanahan Nasional akan mengadakan penelitian riwayat tanah maupun peruntukannya, dan dengan adanya putusan pengadilan maka Badan Pertanahan Nasional membatalkan salah satu dari sertipikat tersebut.

Sengketa perdata mengenai pertanahan dapat diselesaikan melalui peradilan umum, sedangkan apabila yang bersengketa antara orang perseorangan atau badan hukum melawan pemerintah akibat dikeluarkannya keputusan yang bersifat administrasi Negara maka di selesaikan melalui peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).

b) Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional

Untuk menangani sengketa pertanahan, secara structural menjadi tugas dan fungsi Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum pada BPN, Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Selain itu berdasarkan PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1999, dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah. Dibentuk secretariat Penanganan SengketaPertanahan pada Badan Pertanahan Nasional yang secara fungsional bertugas untuk membantu penanganan sengketa pertanahan.

Kantor Wilayah BPN Propinsi maupun Kantor PertanahanKabupaten/Kota. Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan melalui langkah-langkah :

1. 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.

## 2. Penelitian dan pengumpulan data

Setelah 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.

## 3. Pencegahan (mutasi)

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

#### 4. Musyawarah

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

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

Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Partanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan menyebutkan, bahwa ada 4 (empat) jenis Gelar Kasus dalam rangka penanganan Kasus Pertanahan yaitu;

- 1) Gelar Internal yang bertujuan menghimpun masukan pendapat para petugas/pejabat dan mengidentifikasi sengketa dan konflik yang diperselisihkan serta rencana penyelesaiannya.
- 2) Gelar Eksternal, bertujuan melengkapi keterangan dan pendapat internal, serta mempertajam analisa kasus pertanahan yang disengketakan serta memilih alternatif penyelesaiannya.

- 3) Gelar Mediasi, bertujuan menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih dan pendapat dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan, serta menjelaskan posisi hukum para pihak baik kelemahan/kekuatannya, juga memfasilitasi penyelesaian kasus pertanahan melalui musyawarah dan pemilihan penyelesaian kasus pertanahan.
- 4) Gelar Istimewa bertujuan menyelesaikan kasus pertanahan yang sangat kompleks dan menyelesaikan perbedaan keputusan mengenai penanganan kasus pertanahan antara pejabat BPN RI atau pejabat instansi lainnya, selain hal tersebut gelar istimewa juga bertujuan mengoreksi keputusan Pejabat BPN RI yang bermasalah dan menetapkan upaya hukum dalam penyelesaian kasus pertanahan.

Menurut ketentuan Pasal 34 PerKaban BPN RI no 3 Tahun 2011, Gelar kasus ini dilaksanakan atas perintah Deputi, Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan, Setiap perintah penyelenggaraan Gelar Kasus ditembuskan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Adapun susunan organisasi Gelar kasus terdiri dari pimpinan, sekretaris, pemapar dan peserta.

Pimpinan Gelar kasus terdiri dari;

- 1) Deputi atau Direktur di lingkungan Kedeputian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, di tingkat BPN RI;
- 2) Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Bidang, ditingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau;
- 3) Kepala Kantor atau Kepala Seksi, ditingkat Kantor Pertanahan.

Unsur Pelaksana Gelar Kasus meliputi;

- 1) Sekretaris ditunjuk oleh Pimpinan Gelar Kasus
- 2) Pemapar adalah atasan langsung Pengolah/Ketua Tim; dan
- 3) Peserta sesuai dengan undangan

Urutan Gelar Kasusnya meliputi;

- 1) Pembukaan;
- 2) Pemaparan kasus pertanahan
- 3) Tanggapan dan diskusi; dan
- 4) Kesimpulan dan penutup.

Gelar Kasus yang dipimpin oleh;

- 1) Deputi disampaikan kepada Kepala BPN RI
- 2) Direktur disampaikan kepada Deputi
- 3) Kakanwil disampaikan kepada Deputi
- 4) Kepala Bidang disampaikan kepada Deputi
- 5) Kepala Kantor Pertanahan disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah

6) Kepala Seksi disampaikan kepada Kantor Pertanahan

#### **D. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah**

Pembatalan Hak Atas Tanah dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor . 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah selanjutnya disebut PMNA/KBPN 3/1999 yaitu :

“Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap “

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah atau Sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Pembatalan Hak Atas Tanah dalam Pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN No. 9/1999 meliputi 3 (tiga) produk pelayanan BPN yaitu :

- a. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
- b. Sertipikat Hak Atas Tanah

- c. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dalam rangka Pengaturan Penguasaan Tanah

Pasal 107 PMNA/KBPN 9/1999 menguraikan hal – hal yang dikategorikan sebagai cacat hukum administrasi yaitu bilamana dalam ketiga produk pelayanan BPN sebagaimana di atas terdapat :

- a. Kesalahan Prosudur
- b. Kesalahan Penerapan peraturan perundang-undang
- c. Kesalahan subyek hak;
- d. Kesalahan obyek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- g. Terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis;  
atau
- h. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrasi

## **2. Tata Cara Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah**

- a. Pembatalan Sertipikat Karena Cacat Administrasi

Ada dua cara pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum yaitu :

- 1) Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan.

- a) Dasar hukum Pasal 108 sampai dengan Pasal 118 PMA/KBPN 9/1999.

b) Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis dengan memuat :

(1) Keterangan mengenai pemohon baik pemohon perseorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri yaitu bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.

(2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor jenis hak, letak, batas, dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan tersebut dilengkapi dengan melampirkan foto copy surat keputusan dan/atau sertipikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung permohonan pembatalan hak atas tanah.

(3) Permohonan disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

(4) Kantor pertanahan selanjutnya akan menyampaikan kepada pihak ke-3 yang berkepentingan (termohon) perihal adanya permohonan pembatalan untuk

kemudian diminta tanggapannya dalam waktu satu bulan.

(5) Selanjutnya permohonan akan diperiksa dan diteliti substansinya. Bilamana diperlukan Kantor Pertanahan akan melakukan penelitian berkas/warkah dan/atau rekonstruksi atas obyek hak yang disengketakan. Hasil penelitian dituangkan dalam berita acara penelitian data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar dalam menjawab permohonan pembatalan.

(6) Jawaban atas permohonan pembatalan ini berupa keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak.

2) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa adanya permohonan.

Suatu Keputusan pemberian hak dan/atau sertipikat hak atas tanah diketahui mengandung cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 196 serta ditemukan pelanggaran atas kewajiban pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 103 PMNA/KBPN 9/1999, maka tanpa adanya permohonan pembatalan Kepala Badan Pertanahan

Nasional dapat mengeluarkan keputusan pembatalan hak tersebut.

Proses Pembatalannya sebagai berikut :

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

keputusan pembatalan hak. Bilamana dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang disertai alasan-alasannya.

b. Pembatalan Sertipikat Karena Melaksanakan Putusan Pengadilan.

Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- 1) Keputusan pembatalan hak atas tanah ini dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan.
- 2) Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau pada intinya sama dengan itu (Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN 9/1999)
- 3) Proses pelaksanaan pembatalannya, yaitu :
  - a) Permohonan diajukan secara tertulis kepada BPN atau melalui Kantor Wilayah Propinsi atau Kantor Pertanahan setempat.
  - b) Setiap satu permohonan disyaratkan hanya memuat untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya berada dalam satu wilayah kabupaten/kota

c) Permohonan memuat ;

(1) Keterangan pemohon baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri yaitu bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.

(2) Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisis tanah yang sedang di sengkatakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas, dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan surat keputusan dan/atau sertipikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung pengajuan pembatalan hak atas tanah.

(3) Alasan-alasan mengajukan permohonan pembatalan

(4) Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama hingga putusan yang berkekuatan hukum tetap.

(5) Berita acara eksekusi apabila untuk perkara pidana atau perdata

(6) Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

d) Berdasarkan berkas permohonan dan bukti-bukti pendukung yang telah disampaikan dari Kantor

Pertanahan Kabupaten/Kota/Kanwil BPN Propinsi  
selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional :

- (1) Memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah
- (2) Memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai pertimbangan dan alasan untuk selanjutnya Kepala BPN meminta fatwa kepada Mahkamah Agung tentang amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan tersebut.
- (3) Terhadap permohonan baik yang dikabulkan dengan menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atas tanah atau penolakan karena amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan (*non executable*), disampaikan melalui surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya keputusan/pemberitahuan kepada pihak yang berhak.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG Dan Perkara Nomor. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG**

##### **1. Kasus Posisi Sengketa Sertipikat Ganda/*overlapping* Di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang Dalam Putusan Perkara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG**

Sekarang ini banyak terjadi sengketa sertipikat ganda di bidang pertanahan yang berawal dari adanya pendaftaran tanah secara sistematis, sebagaimana kasus yang terjadi di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang yang upaya penyelesaiannya telah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Perkara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG dan Pengadilan Negeri Semarang dalam Perkara No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG.

##### **a. Pihak – pihak Yang Berperkara Dalam Perkara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG.**

###### **1) Identitas Penggugat**

Tuan Masruchin, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pengemudi, bertempat tinggal di dukuh Gendong RT 005 RW 003 Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota

Semarang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Agustus 1998 telah memberikan kuasa kepada Ny. Asih BudiAstuti, SH Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat berkantor tinggal di Jalan Mangga VI Nomor 18 Semarang.

2) Identitas Tergugat

Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, berkedudukan di Jalan Kimangunsarkoro Nomor 23 Semarang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Agustus 1998 Nomor 200 – 1245 – IV – 98 telah memberikan kuasa kepada :

1) Nama : Bintarwan Widhiatso, SH

N I P : 010196037

Jabatan : Kasubsi Penyelesaian Masalah Partanahan  
Kantor Pertanahan Kota Semarang

2) Nama : Sunarso, S

N I P : 750001194

Jabatan : Staf Sub Seksi Penyelesaian Masalah  
Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang.

**b. Duduk Perkara Dalam Perkara Nomor.  
24/G/TUN/1998/PTUN.SMG**

Dasar gugatan penggugat dalam Perkara ini yaitu, penggugat adalah pemilik tanah Sertipikat Hak Milik No. 1866 seluas  $\pm 4.763 \text{ m}^2$  (empat ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang.

Kepemilikan tersebut berasal dari Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor 005/Tbl/VII/1997 yang dibuat dihadapan camat Tembalang yaitu Drs. Pendri Prabowo selaku PPAT. Asal tanah tersebut adalah milik ayah Penggugat (Samanhudi) dan ayah penggugat kepemilikannya berasal dari pemberian kakek Penggugat (Fakulmanan) dan pemberian tersebut terjadi pada tahun 1950. Tanah tersebut oleh Penggugat telah dibayarkan pajak Ipeda maupun Pajak Bumi dan Bangunan sesuai ketentuan yang berlaku.

Pada tahun 1983 di atas tanah tersebut telah dibangun rumah oleh Mustofiah tanpa ijin dari pemilik yaitu Penggugat. Terhadap pembangunan rumah tersebut tanpa ijin, oleh penggugat telah dilakukan teguran kepada ayah Mustofiah (mudai) dan Mustfiah, kemudian Nyonya Mudai menjanjikan bahwa tanah tersebut akan dikembalikan setelah anak-anaknya selesai sekolahnya, Janji tersebut sampai saat ayah penggugat meninggal dunia pada tanggal 12 Februari 1998 tidak pernah ditepati. Setelah ayah Penggugat meninggal dunia, Penggugat telah berusaha meminta kembali tanah tersebut secara kekeluargaan tetapi di abaikan oleh Mustofiah. Usaha Penggugat untuk mendapatkan kembali tanah tersebut semakin sulit, karena pada tanggal 30 juni 1998 Penggugat mendapat informasi dari Chamidah (bibi Mustofiah) bahwa tanah tersebut telah di sertipikatkan atas nama Mustofiah. Akibat diterbitkannya sertipikat Hak Milik No. 01694/Kelurahan Mangunharjo seluas  $\pm 1755 \text{ m}^2$  (seribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi) yang teletak di Kelurahan Mangunharjo

Kecamatan Tembalang Kota Semarang atas nama Mustofiah, yang dilakukan secara melawan hukum telah merugikan Penggugat.

Kantor Pertanahan Semarang sebagai Tergugat sebelum melakukan proses pensertipikatan seharusnya melakukan penyelidikan yang cukup terhadap riwayat tanah yang akan disertipikatkan tersebut, karena data yang ada dikantor Kelurahan Mangunharjo menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat. Tergugat dalam hal ini seharusnya berdasarkan pertimbangan dan fakta – fakta hukum yang ada seharusnya tidak menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 01684/Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang atas nama Mustofiah yang nyata-nyata tidak berhak dan tidak mempunyai dasar hukum sama sekali. Apa yang dilakukan Tergugat adalah bertentangan dengan hukum atas dasar alasan tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf c Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi ” Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan yang bersangkutan dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan keputusan tersebut”

Atas dasar alasan tersebut Penggugat mengajukan tuntutan antara lain:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

- 2) Membatalkan Sertipikat Hak Milik No 01694/Kelurahan Mangunharjo seluas  $\pm 1755 \text{ m}^2$  (seribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang yang telah diterbitkan tergugat pada tanggal 24 Maret 1997 terurai dalam Gambar Situasi / Surat Ukur No 11.01.05.03. 02276/1996 tanggal 22 Nopember 1996 atas nama Mustofiah.
- 3) Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret Sertipikat Hak Milik No 01694/Kelurahan Mangunharjo  $\pm 1755 \text{ m}^2$  (seribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang yang telah diterbitkan tergugat pada tanggal 24 Maret 1997 terurai dalam Gambar Situasi / Surat Ukur No 11.01.05.03. 02276/1996 tanggal 22 Nopember 1996 atas nama Mustofiah. Dari buku tanah yang disediakan untuk hal tersebut.
- 4) Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**c. Pembuktian Dalam Perkara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG**

Guna menguatkan gugatannya maka Penggugat mengajukan bukti berupa :

a) surat – surat antara lain ;

- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 1866 atas namka Masruchin

- 2) Akta Pemisahan dan Pembagian No. 055/Tbl/VII/1997
- 3) Buku Tanah atas nama Samanhudi bin Fatkulmanan nomor 383
- 4) Surat Ketetapan luran daerah (IPEDA) Nomor 383 atas nama Samanhudi bin Fatkulmanan
- 5) Surat Petikan jumlah pajak terhutang tanda pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun 1989 Nomor kohir 383 atas nama Samanhudi
- 6) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 1993 atas nama Samanhudi yang dibuat Kepala Kantor Pelayanan Pajak Kota Semarang tertanggal 01-04-1993
- 7) Surat Pemberitahuan Pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 1998 atas nama Masruchin yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 22 Juni 1998
- 8) Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Masrtuchin
- 9) Surat Kematian Nomor 474.2/II/94 atas nama H. Samanhudi yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Sendangmulyo.
- 10) Sertipikat Hak Milik No. 00637 atas nama Salminah yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- 11) Sertipikat Hak Milik No. 01404 atas nam Suroso yang dibuat oleh Kartor Pertanahan Kota Semarang

12)Daftar keterangan obyek untuk ketetapan PBB ex sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 2113 atas nama H. Muchtar

13)Sertipikat Hak Milik No. 00632 atas nama Drs. Abdul Aziz, Hj. Mardiyatun, Umi Fadillah, Mustagfirin.

14)Sertipikat Hak Milik No. 01420 atas nama Khofifah

15)Sertipikat Hak Milik Nomor 01421 atas nama Zaenuri

b) Bukti berupa Keterangan Saksi antara lain:

1) Saksi bernama Kasijan

Saksi mengetahui tanah Samanhudi karena saksi sebagai penggarap tanahnya. Saksi tidak kenal dengan Mustofiah tetapi tahu Mustofiah anak bawaan dari Fatkhulmanan. Saksi kenal dengan bapaknya mustofiah yaitu Mudai, Saksi tahu tanah yang ditempati Mudai adalah tanahnya Samanhudi bapaknya Masruchin. Saksi tahu bahwa tanah Samanhudi berasal dari pemberian orang tuannya yaitu Fatkhulmanan. Saksi bertempat tinggal di sebelah utara rumah Samanhudi.

2) Saksi bernama Sugiyanto, SH

Saksi menjabat sebagai lurah di Kelurahan Mangunharjo sejak tahun 1975 sampai sekarang. Saksi ikut menangani pensertipikatan masal sebagai anggota khususnya tanah Mustofiah. Saksi tahu tanah yang digugat tersebut pajaknya atas nama Samanhudi. Saksi tahu pengajuan sertipikat Mustofiah melalui ajudikasi dan Masruchin langsung ke BPN.

Saksi tahu Mustofiah penduduk Jakarta. Saksi tahu pengajuan Sertipikat oleh Mustofiah memakai persil no. 128 dan Masruchin persil No. 126. Saksi pernah minta data-data dari Mustofiah tetapi Mustofiah belum pernah menghadap sampai sekarang. Saksi sebagai anggota Ajudikasi ikut menandatangani bukti surat Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah dan Penetapan Batas yang dibuat oleh Ketua Panitia Ajudikasi, dan ikut menandatangani Berita Acara Pengesahan Lembar peta dan bidang tanah dan daftar isian hasil penyelidikan riwayat dan penetapan Batas tanah. Menurut Saksi pada umumnya persil – persil bisa terpecah dari yang lain. Saksi tahu batas persil 128 dan 126 baru – baru saja setelah saksi membuka literatur dan data – datanya.

3) Saksi H. Saefudin

Saksi ikut mengukur tanah – tanah pada saat ada sertipikat masal. Menurut saksi tanah yang ada di sebelah barat yang disengketakan adalah kepunyaan Fatkhulmanan kemudian diberikan kepada anaknya H. Samanhudi dan sekarang diberikan kepada Masruchin. Setahu saksi Mustofiah penduduk desa sendangmulyo lalu pergi ke Sumbawa. Saksi dalam pembuatan sertipikat masal ikut mengukur atas perintah Lurah.

4) Saksi Karsono

Saksi tahu perubahan Kelurahan Mangunharjo dan Kelurahan Sendangmulyo sejak tahun 1993, sebagian kelurahan Sendangmulyo masuk ke Kelurahan Mangunharjo, sesuai dengan PP No. 50 Tahun 1992. Saksi tahu waktu masih kelurahan Sendangmulyo tanah atas nama Mustofiah dalam buku C desa tercatat persil 128 letaknya ada dibelakang jauh dari jalan raya. Saksi tahu menurut C desa di Kelurahan Sendangmulyo Mustofiah masih mempunyai tanah yaitu persil no. 17. Saksi tahu Mustofiah pernah menjadi penduduk desa Sendangmulyo tetapi sampai kapan tidak tahu. Saksi tahu C desa no 383 atas nama Samanhudi Fatkhumanan.

Guna menguatkan dalil jawabannya Tergugat mengajukan fotocopy surat yang telah dimaterai secukupnya antara lain :

- 1) Buku Tanah Hak Milik Nomor 01694 atas nama Mustofiah
- 2) Surat ukur no. 11.01.05.03.00276/1996
- 3) Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1996 atas nama Sakroni yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB Kota Semarang.
- 4) Surat kuasa tertanggal 10-8-1996
- 5) Daftar Keterangan obyek untuk ketetapan PBB ex sektor pedesaan dan sektor perkotaan No. 2114 tanggal 19 Juli 1998 atas nama Mustofiah.

- 6) Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah dan Penetapan Batas yang dibuat oleh Ketua Panitia Ajudikasi.
- 7) Berita Acara Pengesahan Lembar Peta dan Bidang Tanah dan Daftar isian Hasil Penyelidikan Riwayat dan Penetapan Batas Tanah Nomor 101/BAP-03/BA/97.
- 8) Pengumuman peta dan daftar-daftar isian hasil penyelidikan Riwayat dan Penetapan Batas – Batas Tanah, nomor 21/TU/PAP/1996 tertanggal 19 Desember 1996
- 9) Buku C Desa Sendangmulyo nomor 383 atas nama Samanhudi Fakulmanan.
- 10) Peta Desa Sendangmulyo No. 35 yang dibuat pada tahun 1949.

**d. Pertimbangan Hakim Dalam Perkara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG**

Tentang pertimbangan hukumnya, Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara mempertimbangkan sebagai berikut :

Tergugat telah mengajukan eksepsi yang intinya gugatan telah diajukan lewat waktu 90 hari, oleh karena eksepsi tidak menyebutkan secara tegas saat sebenarnya pihak penggugat mengetahui sertipikat yang menjadi obyek gugatan serta tidak didukung oleh bukti-bukti yang dapat di yakini kebenarannya oleh Pengadilan, maka eksepsi Tergugat harus di tolak dan dalil Penggugat tentang saat mengetahui sertipikat yang menjadi obyek gugatan harus diakui kebenarannya.

Pada proses penerbitan sertipikat terlebih dahulu telah dilakukan pengumuman pada tanggal 17 Desember 1996 dengan nomor 19/PU/PAP/96 seperti di dalilkan oleh Tergugat tentang sertipikat yang menjadi obyek gugatan belum terbit, oleh karena itu eksepsi Tergugat tersebut juga harus ditolak kebenarannya dengan demikian eksepsi Tergugat yang intinya Penggugat sudah terlebih dahulu mengetahui sertipikat obyek gugatan pada saat pengumuman proses penerbitan juga harus ditolak.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama Surat Gugatan dan Surat – surat jawab jinawab ternyata yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah :

- 1) Apakah pihak Tergugat dalam penerbitan Sertipikat yang menjadi obyek gugatan di dasarkan pada data – data yang benar ?
- 2) Apakah dalam penerbitannya juga telah melalui proses yang benar ?

Menimbang bahwa untuk mencari kebenaran permasalahan di atas terlebih dahulu akan di pertimbangkan tentang Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang tanah dan Penetapan Batas sebagai berikut :

Mustofiah selaku pemohon dan sekarang pemegang Sertipikat yang menjadi obyek gugatan disebutkan bertempat tinggal di Mangunharjo, akan tetapi berdasarkan keterangan saksi Soegiyanto, SH selaku Kepala Kelurahan Mangunharjo dan H. Syaefudin selaku Ketua RT dimana tanah dalam sertipikat yang menjadi obyek

gugatan terletak sebagai dasar penerbitan sertipikat memuat data identitas pemohon tidak benar, dimana ternyata dirinya tidak bertempat tinggal di Kelurahan Mangunharjo.

Tergugat tidak menyebutkan secara tegas sejak kapan Mustifah menguasai tanah dan menggunakan tanah yang menjadi obyek gugatan. Panitia Ajudikasi juga tidak menyebutkan alas hak tentang kepemilikan atau penguasaan tanah yang tersebut dalam sertipikat yang menjadi obyek gugatan.

Menimbang, bahwa selain dari pertimbangan tersebut di atas ternyata dalam surat kuasa untuk pendaftaran tanah disebutkan kuasa tersebut meliputi memasang tanda batas, akan tetapi berdasarkan pemeriksaan oleh Pengadilan terhadap tanah tersebut dalam sertipikat yang menjadi obyek gugatan, ternyata pada bagian yang semestinya harus diberi batas sama sekali tidak ditemukan tanda batas untuk dapat menentukan tanah yang masuk dalam sertipikat obyek gugatan, hal tersebut jelas terbukti secara sah dan meyakinkan surat ukur telah dibuat secara tidak teliti.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas Pengadilan berpendapat sertipikat yang menjadi obyek gugatan telah di terbitkan atas dasar data pemohon yang tidak benar isinya serta pada saat pembuatan surat ukur tidak dilaksanakan sesuai dengan aturan yang ada, dengan demikian dalam penerbitan sertipikat pihak Tergugat telah melakukan tindakan tidak cermat, perbuatan tersebut dapat di kategorikan sebagai perbuatan yang

sewenang – wenang seperti diatur pada Pasal 53 ayat (2) butir c Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986;

Menimbang bahwa dalam proses pemeriksaan perkara ini ternyata walaupun Mustofiah selaku Pemohon pendaftaran tanah serta pemegang sertipikat tanah yang menjadi obyek gugatan telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 4 kali. Ternyata dirinya sama sekali belum pernah menghadiri pemeriksaan di pengadilan tanpa keterangan sama sekali, hal tersebut menimbulkan suatu pertanyaan apakah dirinya masih mempunyai kepentingan terhadap sertipikat yang menjadi obyek gugatan;

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis hakim memutuskan :

- a. Dalam Eksepsi, Hakim Menolak Eksepsi Tergugat
- b. Dalam Pokok Perkara, Hakim
  - 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
  - 2) Menyatakan batal keputusan, Ketua Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tentang Sertipikat Hak Milik No. 01694 tertanggal 24 Maret 1997 atas nama Mustofiah;
  - 3) Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mencabut dan mencoret pendaftaran Hak Milik Nomor. 01694 tartanggal 24 maret 1997 dengan Surat Ukur Nomor 11.01.05.03.00276/1996 atas nama Mustofiah dari buku tanah yang tersedia untuk itu;

- 4) Membebani Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 213.000,- (Dua Ratus tiga belas ribu rupiah) ;

**2. Kasus Posisi Sengketa Sertipikat Ganda/overlapping DiKelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang Dalam Putusan Perkara No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG**

**a. Pihak – Pihak Yang Berperkara Dalam Pekara No 34/Pdt.G/2007/PN.SMG**

1) Identitas Penggugat

Tuan Sumarno, Pekerjaan swasta bertempat tinggal di Jalan Majapahit No. 458 Semarang yang dalam hal ini telah memilih domisili hukum pada kantor kuasanya Hj. Asih BudiAstuti, SH, CN, pekerjaan Advokat berkantor di Jalan Mangga VI Nomor 18 Semarang.

2) Identitas Tergugat

1) Ny. Mustofiah beralamat di Jalan Senopati II No. 50 RT 06 RW XVII, Kelurahan Cibodas, Tangerang Kota Banten

2) Ny. Murkusrini Alfiah, beralamat di Jalan Ketileng Raya RT 05 RW 03, Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang dan di Dukuh Gendong RT 02 RW 08 Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang Kota Semarang.

- 3) Tn. Fadil beralamat di Jalan Ketileng Raya RT 05 RW 03 Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang Kota Semarang dan di Dukuh Yuwono RT 02 RW 03 Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang Kota Semarang.
- 4) Ny. Munawaroh beralamat di jalan Perbalan Raya Kauman, Desa Mranggen, Kabupaten Demak.
- 5) Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Turut Tergugat.

**b. Duduk Perkara Dalam Perkara Nomor. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG**

Penulis dalam meneliti kasus ini hanya melihat dari sengketa penerbitan sertipikat dari aspek hukum agraria saja, sehingga pertimbangan hukum yang berkaitan dengan sengketa perdata tidak penulis bahas demikian juga dengan duduk pekaranya.

Duduk perkara yang berhubungan dengan terbitnya sertipikat ganda dalam perkara ini ini adalah :

Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah seluas  $\pm$  4763 m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh tiga meter persegi) terletak di Jalan Ketileng Raya RT. 005 RW 03 Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2152 Desa/Kelurahan Mangunharjo atas nama Sumarno dengan batas- batas:

- Sebelah Utara : Tanah Yasan (dulmufliati)
- Sebelah Timur : Jl. Raya Ketileng

-Sebelah Selatan : Tanah Yasan/rencana jalan

-Sebelah Barat : Tanah Yasan (H.Mohtar)

Kepemilikan tersebut Penggugat peroleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 15 Agustus 2000 No. 591/2000 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT R. Soelarso Tandyopanitro, SH. Sejak membeli tanah tersebut hingga kini belum bisa menikmati dan memanfaatkan tanah tersebut, karena pada saat akan memanfaatkan tanah tersebut mendapat perlawanan dari tergugat I sampai tergugat IV. Penggugat telah melakukan pendekatan secara kekeluargaan, tetapi Tergugat I sampai tergugat IV tidak bersedia menyerahkan tanah tersebut.

Penggugat juga merasa dirugikan terhadap tindakan Badan Pertanahan Kota Semarang dalam hal ini sebagai Turut Tergugat yang telah menerbitkan sertipikat Hak Milik No. 01686 Desa/Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang seluas  $\pm 577 \text{ m}^2$  (lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) atas nama Munawaroh (Tergugat IV), yang mana penerbitan sertipikat tersebut berdasar atas pengakuan/Penegasan Hak Bekas tanah milik adat C 2115, namun oleh Munawaroh sertipikat tersebut ternyata diakui serta digunakan sebagaimana miliknya. Sehingga diatas tanah milik Penggugat sekarang terdapat dua sertipikat yaitu Sertipikat HM No 2152 Desa/Kelurahan Mngunharjo seluas  $\pm 4763 \text{ m}^2$  (empat ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama Sumarno dan Sertipikat HM No. 01686 Desa/Kelurahan Mangunharjo seluas  $\pm 577 \text{ m}^2$  atas nama Munawaroh, yang mana tanah sertipikat Tergugat IV berada di dalam

Tanah sertipikat milik Penggugat, sehingga telah terjadi tumpang tindih. Sertipikat HM No. 01686 Desa/Kelurahan Mangunharjo atas nama Munawaroh, seharusnya adalah tanah yang letaknya berbeda, serta jauh dari tanah milik Penggugat, karenanya dengan demikian telah terjadi tumpang tindih dua sertipikat untuk satu bidang tanah yang sama yaitu sertipikat HM No 01686/Desa/Kelurahan Mangunharjo seluas  $\pm 557 \text{ m}^2$  (lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) atas nama Munawaroh berada di dalam tanah HM No. 2152 Desa/Kelurahan Mangunharjo seluas  $\pm 4763 \text{ m}^2$  (empat ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama Sumarno, karenanya Turut Tergugat ternyata telah salah dalam menerbitkan sertipikat HM No. 01686 atas nama Munawaroh.

Karena ketidak telitian Turut Tergugat dalam hal menerbitkan sertipikat HM No 01686 atas nama Munawaroh, sehingga sangat merugikan Penggugat, karenanya mohon agar Turut Tergugat membatalkan sendiri dan mencoret dari buku tanah yang tersedia untuk itu. Karena ketidak telitian Turut Tergugat dalam menerbitkan sertipikat, maka Penggugat hingga saat ini belum bisa menikmati atau memanfaatkan tanah miliknya seluas  $\pm 476 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Ketileng Raya RT 005 RW 03 Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang. Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang, kiranya berkenan untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membatalkan dan mencoret dari buku tanah yang tersedia untuk sertipikat HM 01686/Desa/Kelurahan

Mangunharjo atas nama Munawaroh, karena sertipikat tersebut seharusnya untuk tanah lain yang letaknya jauh dari tanah Penggugat, yang mana tanah Penggugat berasal dari tanah yasan/bekas hak adat yang tercatat dalam buku Desa C no 383 persil No 126 kelas DIII atas nama Samanhudi, karenanya Turut Tergugat telah salah dalam menerbitkan sertipikat HM No 01686/Desa/Kelurahan Mangunharjo atas nama Munawaroh

Sertipikat HM No 01686 atas nama Munawaroh seharusnya untuk tanah bekas hak adat C 2115 yang letaknya jauh dari tanah bekas hak adat yang tercatat dalam buku dalam buku C No 383 persil No 126 kelas DIII sekarang sertipikat HM No 2152 Desa/Kelurahan Mangunharjo atas nama Sumarno, maka adalah adil dan bijaksana apabila sertipikat HM No 01686/Desa/Kelurahan Mangunharjo seluas  $\pm 577 \text{ m}^2$  (limaratus tujuh puluh tujuh meter persegi) atas nama Munawaroh dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

**c. Pembuktian Dalam Perkara No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG**

Pemeriksaan di Pengadilan Negeri Semarang Dalam Perkara No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG, para pihak masing-masing mengajukan bukti – bukti dan sanksi-saksi sebagai berikut :

a. pihak penggugat mengajukan bukti dan saksi antara lain :

1) Bukti Surat terdiri dari:

- a) Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.2152 atas nama Sumarno, kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang
- b) Fotocopy akta jual beli No.591/2000, tertanggal 15 Agustus 2000 yang dibuat dihadapan Notaris?PPAT R. Soelarso Tandyopanitro, SH
- c) Fotocopy Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 24/G/TUN/ 1998/PTUN.SMG tertanggal 06 Maret 1999
- d) Fotocopy Surat Permohonan Pelaksanaan Putusan Pengadilan Perkara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.Smg tertanggal 29 Mei 2001, Nomor W9.D.PTUN.AT.02.07-757
- e) Fotocopy surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 22-VI-2005 tanggal 25 April 2005 tentang pembatalan Pendaftaran Hak Milik Nomor 01694/Mangunharjo atas nama Mustofiah seluas 1755 M2 terletak dikelurahan Mangunharjo, kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah
- f) Fotocopy Surat Pengumuman Nomor ; 600-689-2006 tertanggal 04 April 2006, tentang pernyataan tidak berlakunya Sertipikat Hak Milik No. 1694/Mangunharjo atas nama Mustofiah seluas 1755 M2 terletak di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah

- g) Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 2153 atas nama Sumarno, Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah
  - h) Fotocopy Sertipikat Hak Milik No 01694 atas nama Mustofiah seluas 1755 M2 terletak di kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah
  - i) Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 01686 atas nama Munawaroh seluas 577 M2, terletak di kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah
  - j) Fotocopy PBB tahun 2002, tanah di Jl. Ketileng Raya RT 05/RW03, Kel Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah
  - k) Fotocopy PBB tahun 2005 tanah di Jl. Ketileng Raya RT 05/RW03, Kel Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama Sumarno.
  - l) Fotocopy Peta Persil Desa Sendangmulyo No. 35
- 2) Bukti Keterangan Saksi
- a) Saksi bernama Masruchin.

Saksi menyatakan bahwa saksi pernah menjual tanah kepada Sumarno tanggal 15 Agustus 2000, berupa tanah kering seluas 4700 M2 terletak di kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa

Tengah, waktu itu Hak Milik atas nama saksi. Saksi mengetahui batas tanah tersebut adalah :

- Sebelah Utara : Yasan Dulmuflihati
- Sebelah Timur : Parit/Jalan Raya
- Sebelah Selatan ; Rencana Jalan/Yasan
- Sebelah Barat : Yasan H. Mochtar

Waktu itu oleh saksi dijual dengan harga Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah ) dibayar kontan di hadapan Notaris/PPAT Soelarso Tandyopanitro, SH. Saksi mengetahui lokasi dari tanah tersebut. Waktu dijual tanah tersebut dalam keadaan kosong ada bangunan kecil seluas 6x7 M tanpa penghuni, yang mendirikan Mustofiah sekitar tahun 1983 Kondisi sekarang sudah berubah ada bangunan rumah secara permanen dan dihuni. Saksi memperoleh tanah tersebut dari warisan ayah saksi bernama Samanhudi, berdasar akta pembagian waris. Ahli Waris lainnya sudah mendapat bagian masing-masing dan saksi mendapat bagian tanah tersebut.

Penggugat tahu ada bangunan, tetapi saksi bertanggung jawab akan membongkar, waktu itu sudah diwakili Muklis (kakak Mustofiah). Bangunan tersebut mulai ada penghuninya sejak tahun 2000, yang membangun bangunan tersebut adalah Mustofiah, Fadil dan Muskusrini. Pihak penggugat sampai saat ini belum pernah menempati

tanah tersebut. Saksi tidak tahu Sumarno pernah menjual tanah tersebut atau tidak, tanah tersebut juga belum ada pagar buminya, yang menghuni bangunan tersebut adalah Muskustrini, Fadil dan isterinya serta anak mustofiah. Saksi tahu ada dobel sertipikat atas nama MUstufiah diatas tanah tersebut akan tetapi sudah dibatalkan oleh PTUN. Saksi tahu lokasi persil tersebut, persil 128 atas nama Mustofiah letaknya di sebelah Barat dari Obyek Sengketa dan Persil No. 125 atas nama Munawaroh letaknya sebelah selatan obyek sengketa.

Sebelum dijual PBB atas nama Samanhudi setelah dijual PBB atas nama Sumarno, yang mengajukan pensertipikatan tanah atas nama Samanhudi adalah saksi, sesuai dengan ketentuan BPN maka tanah tersebut harus diatas namakan Samanhudi dahulu meskipun sudah meninggal, baru setelah itu berdasar akta pembagian waris dibalik nama menjadi atas nama saksi, dan pada waktu pengajuan Sertipikat tidak ada keberatan dari pihak manapun. Pada waktu jual beli Notaris/PPAT sudah di cek dan tidak ada masalah. Sertipikat yang diajukan pembatalan adalah sertipikat atas nama Mustofiah seluas 1755 M<sup>2</sup> karena menumpang diatas tanah tersebut. Saksi baru mengetahui ada Sertipikat lain milik Munawaroh seluas 577 M<sup>2</sup> menumpang diatas tanah tersebut. Saksi

mengetahui bahwa bangunan tersebut sampai sekarang masih ditempati oleh anaknya Mustofiah, Sri Murkustrini dan Fadil. Saksi pada waktu jual beli langsung bertemu dengan Sumarno dan waktu itu tidak mempermasalahkan ada bangunan kecil.

b) Saksi Sugiyanto, SH,MBA

Saksi adalah mantan lurah Mangunharjo tahun 1975 sampai 2001, menurut saksi pada waktu jual beli sertipikat atas nama Masruchin luas tanah lebih dari seribu meter, saksi lupa batas – batas tanah tersebut tetapi saksi tahu lokasi tanah tersebut. Waktu itu surat tanah berupa leter D lalu dikonversi menjadi sertipikat Hak Milik atas nama Samanhudi yang mengajukan Masruchin selaku ahli waris Samanhudi, tercatat dalam buku C Desa. Waktu diajukan pensertipikatan tidak ada yang keberatan. Saksi lupa kapan jual beli antara Masruchin dan Sumarno dilakukan. Setiap sertipikat pasti ada no persilnya. Setahu saksi sampai terjadi dobel sertipikat biasanya pada saat penunjukan persil oleh pemohon tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan. Saksi tahu lokasi tanah sesuai persil tersebut, Masruchin mengajukan pensertipikatan tanah secara biasa sedang Mustofiah dan Munawaroh mengajukan lewat Ajudikasi. Persil 125,126, dan 128 letaknya bisa berdekatan, berhimpitan dan berjauhan, tetapi tidak

mungkin bertumpukan. Menurut Buku C Desa lokasi tanah tersebut berlainan. Saksi tidak tahu Samanhudi masih hidup atau tidak, saksi juga tidak tahu tanah tersebut dikuasai oleh siapa. Setahu saksi jual beli dilakukan dihadapan Notaris/PPAT. Saksi membenarkan menandatangani surat pernyataan tidak sengketa, tetapi yang membuat pernyataan adalah pemohon. Setahu saksi perubahan milik dari Samanhudi ke Masruchin dasarnya pembagian waris. Saksi tidak tahu berapa ahli waris Samanhudi, saksi sudah lupa surat – surat yang diajukan sebagai syarat pada waktu pensertipikatan tanah atas nama Samanhudi oleh Masruchin.

c) Saksi bernama Drs. H.Heddy Sumarmo

Saksi adalah teman baik Penggugat, saksi diminta tolong oleh penggugat untuk mengurus tanah penggugat yang dikuasai orang lain. Pada tahun 2000 penggugat membeli tanah dari Masruchin lewat Notaris/PPAT dan sudah balik nama atas nama penggugat dan sampai sekarang penggugat belum bisa menikmati tanah tersebut. Pada tahun 2006 saksi melihat lokasi tanah tersebut dan disana ternyata ada bangunan permanen sebanyak 4 buah yang berdiri di atas tanah tersebut, selanjutnya saksi bersama dengan penggugat datang ke Balai Kota menanyakan tentang bangunan yang berdiri di atas tanah penggugat

tersebut milik siapa, ternyata bangunan tersebut tidak terdaftar di Kotamadya/tidak memiliki ijin bangunan. Selanjutnya sekitar bulan Mei 2006 Saksi mengajukan permohonan ke BPN untuk melakukan pengukuran ulang, ternyata pada saat akan dilakuakn pengukuran oleh petugas BPN dihalang- halangi oleh beberapa orang yang menempati bangunan tersebut. Selanjutnya saksi telah memperoleh kuasa dari penggugat melaporkan ke polisi danya penyerobotan tanah, selanjutnya perkara tersebut telah diputus oleh pengadilan negeri Semarang dan Terdakwa dinyatakan bersalah dan dihukum membayar denda. Saksi tidak tahu proses jual beli tanah tersebut, saksi tahu ada jual beli dari akta jual beli yang ditunjukkan penggugat kepada saksi. Saksi tidak tahu siapa yang menempati tanah tersebut sekarang.

b. Pihak Tergugat mengajukan bukti antara lain :

1) Bukti Surat antara lain ;

a) Fotocopi surat pernyataan tertanhhggal 25 Mei 1974 yang ditandatangani oleh Samanhudi

b) Fotocopi Sertipikat Hak Milik No. 01686, Kelurahan Mangunharjo,Kecamatan Tembalang,Semarang, luas 577 M<sup>2</sup> atas nama Munawaroh

- c) Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 2248, Kelurahan Mangunharjo,kecamatan Tembalang, Semarang atas nama Dzul Mufliati
- d) Fotocopy surat pernyataan tertanggal 15 Nopember 2006 yang ditandatangani oleh Maemunah
- e) Fotocopy surat pernyataan tertanggal 25 Nopember 2005 yang ditanda tangani oleh Rochib
- f) Fotocopy surat pernyataan tertanggal Nopember 2005 yang ditanda tangani oleh Muslichanah
- g) Fotocopy surat pernyataan tertanggal Agustus 2006 yang ditanda tangani oleh Istatun
- h) Fotocopy surat pernyataan tertanggal September 2006 yang ditandatangani oleh Dzulmuflihati
- i) Fotocopy surat pernyataan tertanggal 29 Desember 1998 yang di tanda tangani oleh Muflihatul Qoniah
- j) Fotocopy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Munawaroh tahun 2007
- k) Fotocopy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Munawaroh tahun 2006
- l) Fotocopy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Munawaroh tahun 2005
- m) Fotocopy ipeda No. 449 persil 126 atas nama Samanhudi
- n) Fotocopy ipeda No. 382 persil 126 atas nama Samanhudi

- o) Foto copy Surat Gugatan ke PTUN tertanggal 18 Agustus 1998 yang diajukan oleh Masruchin
  - p) Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 30 Mei 2006 yang ditanda tangani oleh Muhajir.
  - q) Fotocopy Akta Pemisahan dan Pembagian No. 055/Tbl/Vii/1997
- 2) Bukti Keterangan saksi yang diajukan pihak Tergugat yaitu :
- a) Saksi bernama Masturi  
Saksi kenal dengan Samanhudi karena tetangga sejak kecil, Samanhudi meninggal pada tahun 1998. Setahu saksi Samanhudi mempunyai 1 orang isteri bernama Muslihanah dan punya sembilan orang anak anak sah diantaranya bernama Masruchin. Setahu saksi Samsudin kakak beradik dengan Samanhudi tapi lain ibu. Setahu saksi Samanhudi diberi tanah oleh orang tuannya 6600M<sup>2</sup> terletak di Gendong RT.05/RW III dan sudah dijual semua kepada Hj. Maemunah dan Samsudin. Setahu saksi Hj. Maemunah adalah isteri ke-3 Fakulmanan meninggal tahun 1976. Saksi tidak tahu jual beli antara Samanhudi kepada Hj. Maemunah dan Samsudin. Setahu saksi letter D tanah sengketa tersebut atas nama Samanhudi. Setahu saksi batas-batas tanah milik Samanhudi adalah :
    - Sebelah utara : Saluran air

- Sebelah Selatan : Saluran air/tanah milik Asrori
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Tanah milik Mochtar

Setahu saksi batas-batas tanah milik Samsudin adalah :

- Sebelah Utara : Selokan
- Sebelah Selatan : Tanah milik Munawaroh
- Sebelah Timur : Jalan/Saluran
- Sebelah Barat : Tanah milik Zaini

Setahu saksi Mustofiah dan Muskustrini tinggal dan punya bangunan di atas tanah sengketa tersebut, setahu saksi Fadil punya bangunan warung diatas tanah sengketa tersebut mengontrak dari Munawaroh. Setahu saksi Samanhudi mempunyai dua bidang tanah, saksi tidak tahu letak persil 125 dan 128, tahunya persil 126, setahu saksi sertipikat Mustopiah berasal dari persil 126, saksi tidak tahu persil 125 dan persil 128.

b) Saksi bernama Maemunah

Setahu saksi Samanhudi diberi tanah oleh orang tuanya seluas 6600 M2 terletak di Gendong RT 05/RW III dan sudah dijual semua kepada Hj. Maemunah dan Samsudin pada tahun 1958. Saksi tidak tahu jual belinya, saksi hanya mendengar Maemunah beli seharga Rp. 200.000,- dan Samsudin beli seharga Rp. 150.000,-,. Setahu saksi lokasi tanah tersebut bersebelahan, setahu saksi milik samsudin

sekarang dikuasai oleh anaknya yang bernama Sumiatun, sedangkan milik Hj. Maemunah dikuasai oleh Mustofiah dan Muskustrini. Setahu saksi fadil mempunyai bangunan warung di atas tanah sengketa mengontrak dari Munawaroh. Setahu saksi tanah sengketa tersebut batasnya pagar hidup, saksi tidak tahu tanah tersebut sekarang sudah dijual. Saksi tinggal di Palembang, saksi tidak kenal dengan Masruchin. Setahu saksi ada bangunan sejak tahun 1981. Setahu saksi yang menempati bangunan tersebut anak Mustofiah, Saksi tidak tahu sertifikat tanah milik Munawaroh dan Mustofiah berasal dari persil mana.

c) Saksi bernama Syaroni

Saksi tidak tahu tanah tersebut milik siapa dan masalah lain saksi juga tidak tahu.

d) Saksi bernama Sukamto, SH

Saksi menjadi lurah di Sendangmulyo sejak tahun 2001 sampai sekarang. Berdasarkan buku C Desa diketahui C.No 449 persil 126 atas nama Samanhudi, berasal dari C.No 383 persil 126 luas 3700 M2 atas nama Samanhudi, dan C.383 No. 126 seluas 3700 M2 atas nama Samanhudi berasal dari C. No.49. tidak ada catatan jual beli yang dilakukan pada tahun 1958. Saksi tidak tahu tanah sengketa tersebut sudah disertipikatkan atau belum. Saksi bisa menunjukkan lokasi tanah dengan menggunakan peta persil, bahwa pemegang

letter D, pasti adalah pemegang letter D asli. Setahu saksi pemekaran wilayah dari sendangmulyo ke Mangunharjo tahun 1993. Saksi tidak tahu HM. No. 1866 dimatikan diganti HM. No.2152. Setahu saksi tidak mungkin sebidang tanah terdiri dari beberapa persil. Saksi tidak tahu proses balik nama dari Masruchin ke Sumarno. Setelah diperiksa berdasar buku C Desa diketahui C. No. 2115 terletak di persil 125 atas nama Munawaroh dan Pada tanggal 17 Juli 1990 telah dijual ke C.862 atas nama Sadeli bin Sanadi Bahwa C. No.2114 terletak di persil 128 atas nama Mustofiah berupa tanah kering, bahwa persil tanah lokasinya tidak mungkin bertumpukan.

c. Bukti yang diajukan Turut Tergugat antara lain :

Turut tergugat hanya mengajukan bukti berupa surat – surat antara lain :

- 1) Fotocopy Kutipan daftar buku C Desa/Kel. Mangunharjo, Kecamatan Tembalang No 383 persil 126 kelas D III luas 37000M<sup>2</sup> atas nama Samanhudi
- 2) Fotocopy Letter D wajib pajak no. 383 atas nama Samanhudi bin Fakulmanan
- 3) Fotocopy ketetapan iuran pembangunan Daerah No. C 383 persil a26 kelas D III seluas 0370 atas nama Samanhudi

- 4) Fotocopy surat keterangan dari Kepala Desa Mangunharjo tertanggal 01 Januari 1995 No. 593.2/159/95 dan diketahui Camat Tembalang.
- 5) Fotocopy surat kematian H. Samanhudi tertanggal 03 Pebruari 1994 No. 474.2/II/94 yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Mangunharjo
- 6) Fotocopy Akta Pemisahan dan Pembagian tertanggal 03 Juli 1997 No. 055/Tbl/VII/1997 yang dibuat oleh Drs. Pendri Prabowo Kepala Wilayah Kecamatan Tembalang di Semarang.
- 7) Fotocopy Pernyataan atas batas dan luas tanah dari Masruchin tanggal 27 Desember 1994 diketahui Kepala Desa Mangunharjo dan Camat Tembalang.
- 8) Fotocopy surat pernyataan tertanggal 27 Desember 1994 yang dibuat oleh Masruchin dan diketahui oleh Kepala Desa Mangunharjo dan Camat Tembalang.
- 9) Fotocopy buku tanah Hak Milik No. 1866, Kel. Mangunharjo, Kec. Tembalang luas 4763 M2 atas nama Samanhudi.
- 10) Fotocopy buku Tanah Hak Milik No. 2152 kel Mangunharjo, kecamatan Tembalang atas nama Sumarno.
- 11) Fotocopy buku tanah Hak Milik No. 01694, kel Mangunharjo, Kec. Tembalang seluas 1755 M2 atas nama Mustofiah yang sudah dimatikan berdasarkan SK Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 22-VI-2005 tanggal 25 April 2005.

**d. Pertimbangan Hakim Dalam Perkara No. 34/ Pdt.G /2007/  
PN.SMG**

Tentang pertimbangan hukum dalam perkara No 34/Pdt.G/2007/PN.SMG yang berkaitan dengan kedudukan kepala Badan Pertanahan Kota Semarang sebagai Turut Tergugat, Hakim Pengadilan Negeri Semarang menimbang sebagai berikut :

- 1) Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini yaitu, penggugat mendalilkan bahwa Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah SHM No. 2153 Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang atas nama penggugat yang diperoleh berdasarkan jual beli sesuai akta tanggal 15 Agustus 2000 No. 591/2000 yang dibuat di hadapan R. Sularso Tandiopanitra, SH, Notaris/PPAT di Semarang, namun sampai saat ini Penggugat tidak dapat menguasai tanahnya tersebut karena telah dikuasai oleh Tergugat I sampai III (memperoleh tanah tersebut berdasarkan sewa tanah dari tergugat IV). Bahwa Tergugat IV telah mendapatkan Sertipikat Hak Milik No. 01686 Desa/Kelurahan Mangunharjo seluas  $\pm 577 \text{ m}^2$  (lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat, dimana obyek/lokasi tanah tersebut menumpang pada tanah obyek perkara. SHM atas tanah tersebut tercatat beda nomer persilnya dengan nomor persil obyek perkara, yaitu persil 126 sedang SHM 01686 terletak dipersil 125, oleh karena itu penerbitan SHM No.

01686 adalah tidak sah sehingga Turut Tergugat diminta untuk membatalkan SHM No. 01686 . Bahwa akibat penguasaan dan penerbitan SHM no 01686 adalah bertentangan dengan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena tidak bisa menguasai dan memanfaatkan obyek perkara tersebut.

- 2) Menimbang bahwa setelah mejelis memeriksa bukti yang ada, Majelis menyimpulkan bahwa SHM no, 01686, C desanya berasal dari persil 125 akan tetapi obyek tanahnya menggunakan persil 126, sehingga terjadi tumpang tindih sertipikat dengan obyek yang sama.
- 3) Menimbang bahwa SHM. No. 01686/Mangunharjo tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, kemudian ditindaklanjuti dengan pembatalan serta menarik dari peredaran SHM No. 01694/Mangunharjo oleh Badan Pertanahan Nasional.
- 4) Menimbang bahwa terhadap petitum yang minta agar Turut Tergugat diperintahkan untuk membatalkan sendiri dan mencoret Sertipikat Hak Milik No. 01686/Desa/Kelurahan Mangunharjo seluas ± 577 m<sup>2</sup> dikenal dengan jalan . Ketileng Raya RT 005/RW. 03 Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang, Kota Semarang atas nama Munawarah dari buku tanah yang tersedia untuk itu, Majelis berpendapat oleh karena Turut Tergugat dalam perkara ini sebagai pihak yang berperkara, maka terhadap

permintaan tersebut adalah beralasan hukum, sehingga petitum Penggugat tersebut patut untuk di kabulkan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim dalam memutuskan petitum yang berhubungan dengan Kepala Badan pertanahan Kota Semarang sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini adalah :

Memerintahkan kepada Turut Tergugat (kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang) untuk membatalkan sendiri dan mencoret sertipikat Hak Milik No. 01686/Desa/Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang, Kota Semarang seluas  $\pm$  557 m<sup>2</sup> atas nama Munawaroh dari buku Tanah yang tersedia untuk itu.

Berdasarkan data – data di atas dan data sekunder dalam penelitian ini penulis berpendapat tentang pertimbangan Hakim dalam perkara N0 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG dan Perkara Nomor 34/Pdt.G/2007/PN.SMG yaitu Hakim PTUN dalam menilai Keputusan TUN yang disengketakan bersifat melawan hukum berdasarkan dalil-dalil gugatan, bukti-bukti serta saksi-saksi serta hasil pemeriksaan setempat bahwa telah terbit sertipikat No. 01694 dan No. 01686 yang terletak diatas bidang tanah sertipikat No.2153 atas nama Sumarno sebelumnya No. 1866 atas nama Masruchin. Berdasar pemeriksaan tersebut terbukti bahwa Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam melakukan penerbitan sertipikat tersebut telah melanggar kepastian hukum sehingga terbukti sertipikat tersebut mengandung cacat hukum yaitu diterbitkan dengan melanggar asas-

asas umum pemerintahan yang baik terutama asas kecermatan dan asas kepastian hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a UU No. 5 Tahun 1986.

Penulis sependapat dengan pertimbangan hukum hakim tentang adanya pelanggaran terhadap asas kecermatan formal. Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui Panitia Ajudikasi seharusnya teliti dalam mengumpulkan data-data tentang tanah yang dimohonkan pendaftarannya.

Pasal 1 angka 3 UU No. 5/1986 menyebutkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 UU No. 5/1986 Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan dari segi muatan (isi), pejabat yang mengeluarkan, maksud dan tujuan kepada siapa ditujukan serta apa yang ditetapkan di dalamnya, maka menurut pendapat penulis sertipikat tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

Sertipikat tanah dikeluarkan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional selaku Badan Tata Usaha Negara, ditujukan kepada seseorang atau badan hukum (konkret,

individual) yang menimbulkan akibat hukum pemilikan atas sebidang tanah yang tidak memerlukan persetujuan lebih lanjut dari instansi atasan atau instansi lain (final). Dengan demikian sertipikat tanah memiliki sisi ganda, yaitu pada satu sisi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan pada sisi lain sebagai tanda bukti hak keperdataan (kepemilikan) seseorang atau badan hukum atas tanah, sehingga apabila terjadi sengketa mengenai sertipikat ganda/overlapping, penyelesaiannya dapat ditempuh melalui dua jalur peradilan, yaitu mengenai masalah penerbitan sertipikat sebagai produk BPN dapat dimohonkan pembatalannya melalui PTUN, sedangkan mengenai masalah sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan seseorang/badan hukum atas tanah dapat dimohonkan sah atau tidaknya bukti kepemilikan tersebut melalui Pengadilan Negeri. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan bahwa pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.

Dengan dikabulkannya permohonan pembatalan sertipikat Hak Milik Nomor 01694 oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dan dinyatakan sertipikat No 01686 tidak mempunyai kekuatan hukum oleh Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara ini, maka sertipikat No. 1866 atas nama Masruchin yang kemudian

berubah menjadi sertipikat No.2152 atas nama Sumarno telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal ini pengadilan hanya berwenang menyatakan batal atau sertipikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, 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 menyatakan batal sertipikat HM No. 01694 dan SHM No. 01686 tidak mempunyai kekuatan hukum, sedangkan pelaksanaan pembatalan atas sertipikat-sertipikat tersebut merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional.

Dalam perkara ini, untuk pelaksanaan pembatalan sertipikat-sertipikat tersebut, penggugat yaitu Masruchin berdasar Putusan PTUN dan Sumarno berdasar putusan PN harus mengajukan permohonan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang sesuai dengan prosedur dan tata cara pembatalan hak atas tanah seperti yang tercantum dalam ketentuan Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN 9/1999 seperti yang telah penulis uraikan dalam Bab II penulisan tesis ini.

## **B. Terbitnya Sertipikat Ganda Dalam Satu Bidang Tanah Di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang**

Faktor Penyebab Terbitnya Sertipikat Ganda di kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang dapat diketahui dari hasil pemeriksaan perkara dihadapan sidang Pengadilan.

### **1. Faktor Terbitnya Sertipikat Ganda Pada Proses Persidangan Di Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Perkara No. 24 / G / TUN / 1998 / PTUN.SMG.**

Hasil pemeriksaan dihadapan sidang PTUN Semarang terungkap bahwa faktor penyebab terbitnya sertipikat ganda berawal dari adanya pemberian hak baru oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 24 Maret 1997 dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 01694 atas nama Mustofiah di desa Mangunharjo, Kecamatan Tembalang ,Kota Semarang berdasarkan proses adjudikasi. Adjudikasi yaitu kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Proses Adjudikasi ini dilakukan dengan tidak cermat dan tidak teliti, sehingga mengakibatkan terbitnya sertipikat ganda.

Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menerbitkan Sertipikat terbukti tidak teliti karena letak obyek tidak benar

Sertipikat HM No. 01694 berasal dari persil no. 128 yang menumpang di atas tanah Persil no 126. Kantor Pertanahan juga terbukti tidak teliti dalam menetapkan batas bidang-bidang tanah obyek Ajudikasi pada proses Pendaftaran tanah untuk pertama kali. Berdasar pemeriksaan pengadilan pengadilan, juga terbukti pada bagian yang seharusnya ada tanda batasnya ternyata tidak ada.

Hasil pemeriksaan dalam perkara Nomor : 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG, diatas bidang tanah seluas  $\pm 4.763 \text{ m}^2$  (Empat ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang terdapat dua sertipikat hak milik yang di keluarkan Kantor Pertanahan Kota Semarang, yaitu sertipikat hak milik No. 1866 atas nama Masruchin seluas  $4.763 \text{ m}^2$  (empat ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang yang mmerupakan hasil pendaftaran tanah secara Sporadik dan sertipikat hak milik Nomor. 01694/kelurahan Mangunharjo seluas  $\pm 1755 \text{ m}^2$  (Seribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi ) yang terletak di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang, Kota Semarang atas nama Mustofiah yang merupakan hasil dari pendaftaran tanah melalui Ajudikasi. Seluruhnya seluas  $4.763 \text{ m}$ , terletak di atas tanah yang sama, dengan demikian telah terjadi tumpang tindih (*overlapping*) terhadap seluruh bidang tanah yang secara yuridis bertentangan

dengan UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Terjadinya *overlapping* sertipikat dalam perkara ini baru dapat diketahui dan dibuktikan dengan adanya gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk selanjutnya disebut PTUN, yaitu pada saat dilakukannya pemeriksaan persiapan oleh Hakim PTUN, sesuai prosedur yang ditentukan dalam UU no. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebelum dilakukannya sidang pemeriksaan terhadap pokok perkara, dan pada saat pembuktian di Pengadilan Negeri selanjutnya disebut PN terbukti adanya sertipikat tumpang tindih pada satu bidang tanah yang sama akan tetapi datanya berbeda.

Ketentuan Pasal 63 UU No. 5 Tahun 1986 Hakim wajib memberikan nasehat kepada Penggugat untuk memperbaiki gugatannya dan Hakim juga dapat meminta penjelasan kepada Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan.

Pemeriksaan Persiapan yang dilakukan Hakim PTUN meminta penjelasan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang selaku pejabat Tata Usaha Negara, pada perkara ini Kantor Pertanahan menyerahkan data-data Sertipikat Hak Milik yang diduga tumpang tindih atas nama Nyonya Mustofiah yang menumpang di atas Sertipikat Hak Milik No. 1866 atas nama Masruchin, adapun kebenarannya baru dapat diketahui pada saat dilakukannya

pembuktian dan pemeriksaan di tempat pada saat persidangan berlangsung.

Alasan Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan sertipikat No. 01694 dan Sertipikat No. 01686 atas bidang tanah tersebut adalah untuk melaksanakan ketentuan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah melalui Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara Sistematis yang dilakukan untuk pertama kali secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan dalam hal ini dilakukan di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) PP 24/1997, Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran sedang dalam penjelasan pasal tersebut dijelaskan bahwa dalam wilayah yang ditetapkan untuk dilakukan pendaftaran sistematis mungkin ada bidang tanah yang telah terdaftar. Penyediaan peta dasar dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis juga digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

Hasil pembuktian di PTUN diketahui berdasar kesaksian dari Soegiyono selaku Kepala Kelurahan Mangunharjo yang sewaktu pengajuan gugatan ini menjabat sebagai kepala kelurahan Mangunharjo sejak tahun 1975 yang menyatakan bahwa saksi tahu

Mustofiah mengajukan permohonan Sertipikat lewat Ajudikasi dan memakai persil No. 128 dan Masruchin mengajukan langsung ke BPN dengan menggunakan persil No 126.

## **2. Faktor Terbitnya Sertipikat Ganda Pada Proses Persidangan Di Pengadilan Negeri Semarang Dalam Perkara No. 34/ Pdt.G/ 2007/ PN.SMG**

Hasil pemeriksaan Perkara No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG di atas bidang tanah seluas  $\pm 4.763 \text{ m}^2$  (Empat ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang terdapat dua sertipikat hak milik yang di keluarkan Kantor Pertanahan Kota Semarang, yaitu sertipikat hak milik No. 2152 atas nama Sumarno seluas  $4.763 \text{ m}^2$  (empat ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang dan sertipikat hak milik Nomor. 01686/kelurahan Mangunharjo seluas  $\pm 577 \text{ m}^2$  (lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi ) yang terletak di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang, Kota Semarang atas nama Munawaroh. Seluruhnya seluas  $4.763 \text{ m}^2$ , terletak di atas tanah yang sama, dengan demikian telah terjadi tumpang tindih (*overlapping*) atau sertipikat ganda yang menumpang terhadap seluruh bidang tanah yang secara yuridis bertentangan dengan

UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hakim PN mengetahui adanya sertipikat ganda pada saat pembuktian yang mana Penggugat secara sah dan meyakinkan dapat membuktikan bahwa telah terjadi adanya Sertipikat Hak Milik yang tumpang tindih atas nama Munawaroh yang menumpang di atas Sertipikat Hak Milik atas nama Sumarno..

Hasil pemeriksaan persidangan di Pengadilan Negeri Semarang diketahui bahwa faktor penyebab terbitnya sertipikat ganda berawal dari adanya pemberian hak baru oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 24 Maret 1997 dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 01694 atas nama Munawaroh. Sertipikat Hak Milik atas nama Munawaroh tersebut diperoleh melalui proses ajudikasi, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah .

Berdasar kesaksian dari Soegiyono selaku Kepala Kelurahan Mangunharjo yang sewaktu pengajuan gugatan ini menjabat sebagai kepala kelurahan Mangunharjo sejak tahun 1975 yang menyatakan bahwa saksi tahu Sertipikat no 01686 atas nama Munawaroh yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui proses Ajudikasi dengan menggunakan persil no 125 dan proses pengajuan penyelesaian pembatalan melalui PN Semarang.

Hasil wawancara penulis dengan Nanang Suwasono, selaku Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Kota Semarang menyatakan bahwa "terjadinya sertipikat tumpang tindih tidak menunjukkan kurang telitinya pihak Kantor Pertanahan akan tetapi dikarenakan Pihak Kantor pertanahan hanya mempelajari data yuridis formal yang diajukan oleh pemohon melalui aparat kelurahan setempat yang ditunjuk sebagai anggota tim Ajudikasi"<sup>29</sup>

Nanang Suwasono, juga menjelaskan selain data yuridis yang diajukan oleh pemohon melalui pihak aparat kelurahan, kelemahan permohonan pendaftaran pertama kali juga bisa di ajukan hanya dengan kesaksian dua orang saksi, dalam hal ini peran lurah dan RT sangat berpengaruh.

Penulis tidak sependapat dengan pernyataan Nanang Suwasono tersebut di atas, alasan tersebut justru memperlihatkan tidak telitinya pihak Badan Pertanahan dalam mengumpulkan data fisik tanah yang dimohonkan pendaftaran. Pihak Kelurahan merupakan bagian dari Badan Pertanahan dalam proses Ajudikasi tentunya menjadi tanggung jawab dari Badan Pertanahan, sehingga tindakan pihak BPN yang menyalahkan ketidak telitiannya tersebut pada Kelurahan bisa disimpulkan sebagai pengakuan atas ketidak telitiannya dalam mengumpulkan data fisik dan data yuridis pada proses pelaksanaan Ajudikasi.

---

<sup>29</sup> Nanang Suwasono, *wawancara*. Kasubsi Perkara Pertanahan Badan Pertanahan Kota Semarang. 26 Februari 2012

Berdasarkan hasil pemeriksaan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Negeri Semarang, Kantor Pertanahan terbukti kurang teliti dalam menetapkan batas bidang-bidang tanah, dan tidak sesuai dengan ketentuan PP 24/1997 tentang Pendaftaran tanah, menurut Pasal 12 ayat (1) seharusnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui tahapan antara lain :

- a) pengumpulan dan pengelolaan data fisik yaitu data mengenai data fisik yaitu data mengenai tanahnya seperti : Lokasinya, batasnya, luasnya, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
- b) pengumpulan dan pengolahan data yuridis yaitu data mengenai haknya , siapa pemegang haknya, ada atau tidaknya hak orang lain diatas.
- c) penerbitan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan haknya,
- d) penyajian data fisik dan data yuridis serta penyimpanan daftar umum dan dokumen;

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

pembuatan peta dasar pendaftaran penetapan batas-batas bidang tanah pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, dan pembuatan surat ukur;

Berdasarkan alasan tersebut di atas penulis berpendapat bahwa terjadinya berbagai kasus tumpang tindih sertipikat tersebut

berasal dari kurang telitinya pihak Panitia Ajudikasi dalam mengumpulkan data – data fisik maupun data yuridis tentang obyek gugatan. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu Panitia Ajudikasi, karena pada umumnya pendaftaran secara sistematis bersifat massal dan besar-besaran.

Susunan Panitia Ajudikasi menurut Pasal 8 ayat 2 PP 24/1997 terdiri dari :

Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional. Beberapa orang anggota yang terdiri dari Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah, Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah, Kepala Desa / Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa / Kelurahan yang ditunjuknya. Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa / kelurahan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (3) PP 24/1997).

Penulis berpendapat karena pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar - besaran sehingga sering terjadi ketidak telitian dari Panitia Ajudikasi dalam mengumpulkan data fisik dan data yuridis tanah yang dimohonkan

pendaftarannya tersebut, sehingga mengakibatkan banyaknya terjadi tumpang tindih sertipikat/*overlapping*.

Penulis tidak sependapat dengan pernyataan Nanang Suwasono tersebut di atas. Alasan tersebut memperlihatkan tidak telitinya pihak Badan Pertanahan dalam mengumpulkan data fisik tanah yang dimohonkan pendaftaran. Pihak Kelurahan merupakan bagian dari Badan Pertanahan dalam proses Ajudikasi tentunya menjadi tanggung jawab dari Badan Pertanahan, sehingga tindakan pihak BPN yang menyalahkan ketidak telitiannya tersebut pada Kelurahan bisa disimpulkan sebagai pengakuan atas ketidak telitiannya dalam mengumpulkan data fisik dan data yuridis pada proses pelaksanaan Ajudikasi.

### **C. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Dan Pengadilan Negeri sebagai Dasar Pembatalan Sertipikat Di Kantor Pertanahan Kota Semarang**

Sertifikat tanah memiliki sisi ganda, yaitu pada satu sisi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan pada sisi lain sebagai tanda bukti hak keperdataan (kepemilikan) seseorang atau badan hukum atas tanah, sehingga apabila terjadi sengketa mengenai sertifikat ganda/*overlapping*, penyelesaiannya dapat ditempuh melalui dua jalur peradilan, yaitu mengenai masalah penerbitan sertifikat sebagai produk BPN dapat dimohonkan pembatalannya melalui PTUN, sedangkan

mengenai masalah sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan seseorang/badan hukum atas tanah dapat dimohonkan sah atau tidaknya bukti kepemilikan tersebut melalui Pengadilan Negeri.

### **1. Alasan Penggugat Mengajukan Gugatan Pembatalan Sertipikat Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Dan Pengadilan Negeri Semarang.**

Berdasarkan ketentuan dari Pasal 53 UU 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dapat disimpulkan bahwa Penggugat dalam sengketa Tata Usaha Negara adalah individu atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan kepentingannya karena keputusan yang diterbitkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara, selanjutnya disebut PTUN untuk membatalkan keputusan tersebut dan dapat meminta ganti kerugian. Dengan demikian subyek hukum dalam posisi sebagai penggugat dalam sengketa Tata Usaha Negara ada 2 (dua), yaitu individu (orang) dan badan hukum perdata. Dalam perkara ini penggugat adalah perorangan, yaitu Masrucin yang diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu Asih Budiastuti, SH,CN. melalui surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 1998.

Karena merasa kepentingannya dirugikan, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai Pasal 1 angka 5 UU No.5 Tahun 1986 yang menyatakan bahwa gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap badan

atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapat putusan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 6 UU 5 Tahun 1986, yang dapat bertindak sebagai tergugat dalam sengketa Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata. Dalam perkara ini tergugat adalah Kantor Pertanahan Kota Semarang selaku lembaga pemerintah salah satunya menyelenggarakan fungsi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum (Pasal 2 jo Pasal 3 Kepres No. 26 Tahun 1988 tentang BPN jo Perpres No. 10 Tahun 2006 tentang BPN RI).

Berdasarkan ketentuan Pasal 31 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 serta penjelasan dalam pasal-pasal tersebut, sertipikat tanah diterbitkan untuk pemegang hak agar pemegang hak dengan mudah membuktikan haknya. Sebagai tanda bukti hak, Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 mempertegas bahwa sertipikat belaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Alat pembuktian mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalam sertipikat, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Data fisik terdiri dari data letak, luas, batas-batas, keterangan fisik tentang tanah dan apa yang ada di atas

tanah (bangunan dan atau Tanaman). Data yuridis mengenai jenis hak dan mengenai siapa pemegang hak (perorangan, badan hukum) atas tanah. Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar (Pasal 1 angka 19 PP 24 Tahun 1997), sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam Peta dan uraian (pasal 17 PP No. 24 Tahun 1997).

Penjelasan umum PP 24 Tahun 1997 menegaskan pula dalam sistem publikasi negatif yang dianut, sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak berlaku sebagai alat bukti dengan ketentuan pembuktian kuat. Selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat tanah harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan. Kekuatan pembuktian demikian sebenarnya sama dengan kekuatan pembuktian akta otentik pada umumnya, perbedaannya, pada sertipikat tanah masih terdapat klausula sepanjang data fisik dan data yuridis dalam salinan buku tanah dan surat ukur sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Kekuatan pembuktian yang kuat ini tidak berarti mutlak dan bukan satu-satunya alat bukti hak. Kebenaran data yang tersaji di dalam sertifikat tanah tidak terjamin secara mutlak. Sisi lemah sistem publikasi negatif ini memungkinkan pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam sertifikat tanah akan menghadapi

gugatan pihak lain yang merasa mempunyai tanah yang berkaitan dengan sertifikat itu.

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan dari segi muatan (isi), harus memuat unsur-unsur adanya pejabat yang mengeluarkan, adanya maksud dan tujuan, serta kepada siapa ditujukan serta apa yang ditetapkan di dalamnya, maka menurut pendapat penulis sertifikat tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

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

Sertipikat tanah memiliki sisi ganda, yaitu pada satu sisi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan pada sisi lain sebagai tanda bukti hak keperdataan (kepemilikan) seseorang atau badan

hukum atas tanah, sehingga apabila terjadi sengketa mengenai sertipikat ganda/overlapping, penyelesaiannya dapat ditempuh melalui dua jalur peradilan, yaitu mengenai masalah penerbitan sertipikat sebagai produk BPN dapat dimohonkan pembatalannya melalui PTUN, sedangkan mengenai masalah sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan seseorang/badan hukum atas tanah dapat dimohonkan sah atau tidaknya bukti kepemilikan tersebut melalui Pengadilan Negeri. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan bahwa pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang menyatakan batal sertipikat Hak Milik Nomor 01694 atas nama Mustofiah maka Sertipikat No 1866 atas nama Masruchin telah mempunyai kekuatan hukum sehingga Masruchin sah mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada Sumarno atas dasar jual beli.

Berdasar Putusan Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan sertipikat No 01686 atas nama Munawaroh tidak mempunyai kekuatan hukum, maka sertipikat no. 2152 atas nama Sumarno adalah sah dan telah berkekuatan hukum tetap. Dalam memeriksa dan mengadili serta memutus perkara sengketa sertipikat tanah Pengadilan Tata Usaha Negara hanya berwenang

menyatakan batal dan Pengadilan Negeri berwenang menyatakan sertipikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. 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 menyatakan batal sertifikat HM No. 01694 atas nama Mustofiah dan SHM No. 01686 atas nama Munawaroh tidak mempunyai kekuatan hukum, sedangkan pelaksanaan pembatalan atas sertipikat-sertipikat tersebut merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional.

Masruchin selaku Penggugat yang di kabulkan permohonan pembatalan sertipikat No 01694 atas nama Mustofiah yang menumpang di atas tanah Hak Milik no. 1866 miliknya dalam perkara no 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG dan Sumarno selaku penggugat yang dikabulkan permohonan pembatalan sertipikat no. 01686 atas nama Mustofiah yang menumpang di atas Hak Milik No 2512 atas nama Sumarno dalam perkara No 34/Pdt.G/2007/PN.SMG. Berdasar Putusan Pengadilan tersebut di atas, untuk pelaksanaan pembatalan sertipikat-sertipikat tersebut, penggugat yaitu Masruchin berdasar Putusan PTUN dan Sumarno berdasar putusan PN dapat mengajukan permohonan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang sesuai dengan prosedur dan tata cara pembatalan hak atas tanah seperti yang tercantum

dalam ketentuan Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN 9/1999 seperti yang telah penulis uraikan dalam Bab II penulisan tesis ini.

## **2. Putusan PTUN Dalam Perkara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG Sebagai Dasar Permohonan Pembatalan Sertipikat.**

Tanggal 15 April 1999 Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG Menyatakan batal keputusan, Ketua Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tentang Sertipikat Hak Milik No. 01694 tertanggal 24 Maret 1997 atas nama Mustofiah dan Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mencabut dan mencoret pendaftaran Hak Milik Nomor. 01694 tartanggal 24 maret 1997 dengan Surat Ukur Nomor 11.01.05.03.00276/1996 atas nama Mustofiah dari buku tanah yang tersedia untuk itu.

Berdasar putusan PTUN tersebut, maka pada tanggal 18 Juni 2001, Masruchin telah megajukan permhonian pembatalan sertipikat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Wilayah Propinsi Jawa Tengah

Kantor Wilayah Propinsi Jawa Tengah pada tanggal 10 Desember 2001 menindak lanjuti permohonan tersebut dan meneruskannya kepada Kepala Kantor BPN di Jakarta yang memuat keterangan, Bahwa Sertipikat yang dimohonkan pembatalannya berdasarkan Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kepala Kantor

Pertanahan Kota Semarang Nomor 1691/2001 tanggal 26 September 2001 adalah sertipikat Hak Milik Nomor 01694/kel. Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, atas nama Mustofiah. Bahwa Pemohon, Sdr. Masruchin beralamat di Dukuh Gendong RT. 005 RW. 003 Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, sebagai pihak Penggugat yang menang dalam Perkara Tata Usaha Negara Nomor 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG, yang putusannya sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, bermaksud mengajukan pembatalan sertipikat. Sertipikat tersebut di atas telah menjadi obyek sengketa perkara Tata Usaha Negara yang tercatat di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan register perkara Nomor : 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG antara Masruchin sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Tergugat. Dalam permohonan tersebut juga dipaparkan tentang duduk Perkaranya pada intinya, bahwa tanah tersebut adalah milik Almarhum Samanhudi (ayah masruchin) yang berasal dari pemberian orang tuanya/ kakek pemohon pembatalan yang terjadi sejak tahun 1950. Pada tahun 1983 tanah milik pemohon tersebut telah dibangun rumah oleh Mustofiah tanpa ijin dari pemilik/pemohon pembatalan. Pembangunan rumah tersebut di atas Pemohon Pembatalan telah melakukan teguran kepada Muda'i (ayah Mustofiah) maupun kepada Mustofiah, selanjutnya atas teguran tersebut, Kepala Kelurahan mengatakan bahwa tanah Muda'i banyak

sekali, sehingga nantinya akan ditukar dan di ganti dengan tanah yang lain, atas dasar keterangan tersebut Almarhum Samanhudi mempercayainya. Selanjutnya terhadap teguran tersebut nyonya Muda'i menjanjikan bahwa tanah tersebut akan di kembalikan setelah anak – anaknya selesai sekolahnya dan janji tersebut sampai dengan Samanhudi meninggal tahun 1988 tidak pernah di tepati bahkan sampai berulang kali upaya meminta obyek sengketa tersebut tetap tidak berhasil. Sesuai informasi dari Chamidah(bibi Mustofiah) tanggal 30 juni 1998 tanah dimaksud telah terbit sertifikatnya atas nama Mustofiah dengan menggunakan dasar Letter C no 2114 persil 128 D.III yang letaknya jauh dari lokasi obyek sengketa.

Perkara Tata Usaha Negara No 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG tersebut telah diputus oleh Hakim PTUN Semarang yang salah satu amar putusannya Menyatakan Batal Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tentang Sertipikat Hak milik Nomor: 01694 tertanggal 24-3-1997 atas nama Mustofiah serta Memerintahkan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mencabut dengan mencoret pendaftaran tanah Hak Milik Nomor : 01694 tertanggal 24-3-1997 dengan surat ukur Nomor : 11.01.05.03.00276/1996 atas nama Mustofiah dari Buku Tanah yang tersedia untuk itu.

Berdasarkan alasan tersebut di atas, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan surat tertanggal 14 Agustus 2001 Nomor :

570-820-IV-2001 berpendapat, bahwa terhadap permohonan pembatalan sertipikat Hak Milik Nomor : 01694/Kelurahan Mangunharjo oleh Masruchin, setuju untuk di kabulkan karena jelas dalam pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim PTUN Semarang telah terjadi *overlapping* / Tumpang tindih. Sebagai syarat permohonan pembatalan disertakan juga surat - surat bahan pertimbangan yaitu, Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-08-2001 No. 570-820-IV-2001, Surat Permohonan pembatalan dari Masruchin tanggal 18 Juni 2001, Fotocopy KTP. Atas nama Masruchin, Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 01694/kelurahan Mangunharjo (obyek pembatalan), Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 1866/kel Mangunharjo (milik pemohon/obyek *overlapping*), Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Semarang No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG tanggal 6 Maret 1999, Fotocopy Surat Ketua PTUN Semarang tanggal 29-5-2001 No. W9.D.PTUN.AT.02.07-757, perihal pelaksanaan Putusan Pengadilan Perkara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG, Fotocopy Surat Undangan tanggal 18 juli 2001 nomor : 005-735-IV-2001, Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 27 September 2001 No. 570-1005-IV-2001, Fotocopy Surat ukur Nomor : 001/Mangunharjo/1998 (SHM No. 1866) dan Surat Ukur Nomor : 11.01.05.03.00276/1996 (SHM No. 1694), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 1691/2001 (SHM No. 1694 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 1692/2001 (SHM No.

1866). Demikian usulan permohonan pembatalan sertipikat oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Tengah yang di sampaikan kepada Kepala BPN di Jakarta

Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 25 April 2005 mengeluarkan Keputusan Nomor : 22-IV-2005 Tentang Pembatalan Pendaftaran Hak Milik Nomor 01694/Mangunharjo Atas Nama Mustofiah seluas 1.755 M<sup>2</sup> Terletak Di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah yang isi keputusannya menetapkan, Membatalkan pendaftaran Hak Milik No. 01694/Mangunharjo atas nama Mustofiah seluas ± 1.755 M<sup>2</sup> sebgaimana diuraikan dalam gambar Situasi tanggal 22 Nopember 1996 No. 11.01.05.03.00276/1996 terletak di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah dan menyatakan sertipikat Hak Milik No. 01694/Mangunharjo tersebut tidak berlaku lagi sebagai alat bukti hak yang sah dan Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk Mencatat batalnya Hak Milik No. 01694 atas nama Mustofiah seluas ± 1.755 M<sup>2</sup> yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Nopember 1996 No. 11.01.05.03.00276/1996 terletak di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah pada Buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum yang ada pada administrasi pendaftaran tanah

### **3. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Dalam Perkara No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG Sebagai Dasar Permohonan Pembatalan Sertipikat.**

Permohonan pembatalan Sertipikat No. 01686/Mangunharjo berdasar Putusan Pengadilan Negeri Dalam perkara No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG belum dilaksanakan.

Berdasar keterangan dari Asih Budi Astuti, selaku kuasa hukum dari Penggugat/Pemilik obyek sengketa yaitu Tuan Sumarno menjelaskan, bahwa beberapa hari setelah adanya Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, Penggugat (Sumarno) meninggal dunia dan sampai saat ini ahli warisnya belum melakukan permohonan pembatalan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional.<sup>30</sup>

Nanang Suwasono, selaku kasubsi Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang juga menyatakan bahwa Putusan Perkara No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG sampai saat ini belum pernah dimintakan dan diajukan permohonan pembatalan sertipikat No. 01686/mangunharjo atas nama Munawaroh yang terbukti menumpang di atas tanah Hak Milik Sumarno.<sup>31</sup>

Berdasarkan uraian terhadap pembatalan sertipikat karena melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri dalam Perkara No.

---

<sup>30</sup> Asih Budi Astuti, *wawancara*, Pengacara/Advokat di Semarang Kuasa Hukum Penggugat, 4 April 2012.

<sup>31</sup> Nanang Suwasono, *wawancara*. Kasubsi Perkara Pertanahan Badan Pertanahan Kota Semarang, 29 Maret 2012

34/Pdt.G/2007/PN.SMG, maka Sumarno sebagai pihak penggugat yang di menangkan perkaranya dapat mengajukan pembatalan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan Kota Semarang..

Ketentuan Pasal 124 ayat (1) Kepala BPN RI No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan menyatakan bahwa Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap di terbitkan atas dasar permohonan yang berkepentingan, sehingga apabila tidak adanya permohonan maka tidak bisa dilakukan pembatalan.

Sumarno sebagai pihak Penggugat yang berdasar putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara No 34/Pdt. G/2007/PN.SMG telah dikabulkan permohonan pembatalan sertifikat no 01686 atas nama Munawaroh yang menumpang di atas tanah Hak Milik N0 2512 atas namanya ternyata telah meninggal dunia. Berdasar ketentuan Pasal 111 Peraturan Pemerintah No 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah no. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur peralihan hak atas tanah karena pewarisan , maka penulis berpendapat bahwa ahli warisnya yang berhak mengajukan permohonan pembatalan kepada Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan Kota yang dilanjutkan melalui Kantor Wilayah Propinsi Jawa Tengah.

Ahli waris adalah orang yang menggantikan pewaris didalam kedudukannya terhadap Harta warisan, Pewaris adalah orang yang meninggal dunia meninggalkan harta warisan kepada orang lain. Harta Warisan adalah segala kekayaan milik orang yang meninggal dunia. Kesimpulannya bahwa terjadinya harta warisan setelah orang yang mempunyai harta meninggal dunia.

Ketentuan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata untuk selanjutnya di sebut KUH Perdata mengatur tentang syarat menjadi ahli waris antara lain; Orang yang menjadi ahli waris harus mempunyai hak atas warisan pewaris karena adanya hubungan darah baik sah atau luar kawin (Pasal 832 KUH Perdata). Hubungan darah yang sah maksudnya adalah pertalian keluarga antara mereka karena keturunan termasuk anak, yang lahir dari perkawinan yang sah, dan/atau anak luar kawin yaitu anak yang dilahirkan oleh orang tua yang tidak terikat dalam perkawinan. Orang yang menjadi ahli waris, harus sudah ada saat pewaris meninggal dunia (Pasal 836 KUH Perdata), ada pengecualian yang diatur pada Pasal 2 KUH Perdata yang menyatakan bahwa anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan dalam keadaan hidup, apabila dilahirkan dalam keadaan mati maka dianggap tidak pernah ada. Orang yang menjadi ahli waris tidak termasuk orang yang dinyatakan tidak patut, tidak cakap atau menolak warisan.

Ketentuan orang tidak patut mewaris diatur dalam Pasal 838 KUH Perdata yaitu :Orang yang telah dihukum karena dipersalahkan telah membunuh atau mencoba membunuh si Pewaris. Orang yang dengan Putusan hakim telah dipersalahkan karena secara fitnah telah mengajukan pengaduan terhadap pewaris, yaitu pengaduan dimana pewaris telah melakukan suatu kejahatan yang terancam dengan hukuman penjara 5 (lima) Tahun atau hukuman yang lebih berat. Orang yang dengan kekerasan telah mencegah si pewaris untuk membuat atau mencabut surat wasiat si pewaris. Orang yang telah menggelapkan, merusak dan memalsukan surat warisan pewaris.

Ketentuan Pasal 912 KUH Perdata mengatur tentang orang yang tidak cakap yaitu; Orang yang telah dihukum karena membunuh pewaris, Orang yang telah menggelapkan, membinasakan, dan memalsukan surat wasiat, Orang yang dengan paksa atau kekerasan mencegah pewaris mencabut dan merubah surat wasiat.

Ketentuan Pasal 1057 KUH Perdata mengatur tentang penolakan warisan dan menyatakan bahwa Penolakan suatu warisan harus dinyatakan secara tegas dengan cara memberikan pernyataan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri dimana pewaris tinggal sesuai dengan KTP pewaris. Akibat adanya penolakan ahli waris yang menolak dianggap tidak pernah menjadi ahli waris.

Bagian warisan dari orang yang menolak menjadi bagian ahli waris yang tidak menolak.

Bagi yang beragama Islam ketentuan pewarisan diatur dalam Al-Quran Surat An-Nisa ayat 7 yang menyatakan bahwa setiap orang laki-laki/perempuan , berhak menerima warisan dari orang tua maupun kerabat dekatnya. Sama halnya yang diatur menurut KUH Perdata, kewarisan atau peralihan harta karena pewarisan terjadi setelah pemilik harta meninggal dunia (mati)

Kematian menurut hukum Islam ada 2 yaitu : Mati Hakiki yaitu mati sejati atau mati yang sebenar-benarnya mayat dinyatakan mati dan Mati Ugmi yaitu dengan putusan pengadilan seseorang dinyatakan mati dan meninggalkan ahli waris tanpa kabar berita dengan batas waktu menurut Fiqih lama selama 4 bulan sedang menurut Undang -undang Perkawinan batas waktu untuk suami isteri pergi tanpa kabar selama 2 tahun berturut – turut.

Sama halnya ketentuan yang berlaku pada Hukum Perdata, Hukum Islam juga mengatur tentang terhalangnya ahli waris menerima warisan. Dalam Hukum Islam terhalang menjadi ahli waris bisa di karenakan berbeda agama/murtad dan karena membunuh pewaris secara sengaja yang dibuktikan dengan putusan Pengadilan. Dalam Pengajuan permohonan pembatalan sertipikat oleh ahli waris di Kantor Pertanahan tidak memerlukan ketentuan tentang perhitungan pembagian waris.

Pengajuan permohonan pembatalan Sertipikat oleh ahli waris berdasar ketentuan Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan Hak Karena Pewarisan, permohonan dilakukan oleh ahli waris atau kuasa dari ahli waris tersebut dengan melampirkan, sertipikat Hak Milik atas tanah, Surat Kematian atas nama Pemegang, surat bukti sebagai ahli waris, surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan bukan ahli waris yang bersangkutan, identitas ahli waris, putusan pengadilan tentang pembatalan sertipikat yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kota, selanjutnya Kantor Pertanahan mengirim permohonan ke Kantor Wilayah dilampiri :

- a. Surat Permohonan pembatalan dari ahli waris atau kuasanya
- b. Fotocopy KTP. Atas Pemohon
- c. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 01686/kelurahan Mangunharjo (obyek pembatalan)
- d. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 2152/kel Mangunharjo (milik pemohon/obyek *overlap*)
- e. Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 34/Pdt.G/TUN/2007/PN.SMG tanggal 31 Oktober 2007
- f. Surat – surat lain yang dibutuhkan untuk itu.

Hasil wawancara penulis dengan Nanang Suwasono menyatakan bahwa dengan diajukannya permohonan Pembatalan dari ahli waris tidak serta merta permohonan tersebut dapat dilaksanakan, akan tetapi tetap melalui prosedur penanganan sengketa sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan, Pengakajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan, penanganan sengketa melalui tahapan yaitu :

- a. Penelitian berkas permohonan/usulan pembatalan.
- b. Penelitian dan Pengolahan data putusan pengadilan.
- c. Pemeriksaan lapangan jika diperlukan
- d. Gelar internal atau mediasi
- e. Dilakukan Penyusunan Risalah Pengolahan Data
- f. Pembuatan putusan penyelesaian kasus.

Pasal 54 Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011 ,menyatakan bahwa BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya. Alasan yang sah yang dimaksud antara lain :

- a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan
- b. Terhadap obyek putusan sedang disita jaminan
- c. Terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain

d. Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang – undangan.

Pada putusan Pengadilan Negeri no Perkara 34/Pdt.G/2007/PN.SMG tidak mengandung alasan sebagaimana tersebut pada point a,b,c. Alasan Kantor pertanahan tidak melakukan pembatalan karena Ketentuan Pasal 124 ayat (1) Kepala BPN RI No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan menyatakan bahwa Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap di terbitkan atas dasar permohonan yang berkepentingan, sehingga apabila tidak adanya permohonan maka tidak bisa dilakukan pembatalan.

Dengan tertundanya pembatalan sertipikat hak milik no 01686 atas nama Munawaroh yang menumpang pada tanah Hak Milik n0 2152 atas nama Sumarno tersebut di atas, dapat mengakibatkan terhambatnya usaha Pemerintah dalam mewujudkan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana perintah Pasal 3 PP 24/1997 yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai tanda buktinya;.

2. 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;

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

BPN seharusnya dapat mengetahui dengan membiarkan sertipikat lama tidak dibatalkan dapat mengakibatkan antara lain :

1. Masih adanya sertipikat ganda mengakibatkan jaminan kepastian hukum atas siapa yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut menjadi tidak jelas. Hal ini sangat memungkinkan terjadinya sengketa baru, seandainya pemegang sertipikat lama yang harusnya dibatalkan melakukan perbuatan hukum dengan jaminan sertipikat tersebut. Sehingga tidak menutup kemungkinan pihak BPN akan menjadi pihak yang turut dipersalahkan atas terjadinya sengketa baru tersebut.

2. Sistem administrasi di Kantor Pertanahan menjadi kurang tertib dengan adanya status tanah yang saling tumpang tindih tersebut.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, yang didasarkan pada ketentuan Hukum Agraria yaitu Pasal 19 UUPA dan Pasal 2 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf c UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Ketentuan Pasal 16 UU no 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman.
2. Faktor penyebab terbitnya Sertipikat ganda/*overlapping* pada perkara nomor. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG dan Perkara No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG berawal dari pemberian hak baru melalui Pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kantor Pertanahan. Namun Panitia Ajudikasi, dalam pelaksanaannya terbukti adanya tidak cermat dan sengaja memanipulasi data dalam mengumpulkan data fisik maupun data yuridis tentang riwayat tanah sehingga terbit Sertipikat No. 01694 dengan menggunakan persil 128 yang menumpang pada persil 126 dan Sertipikat No. 01686 yang pendaftarannya menggunakan persil 125 yang menumpang pada persil 126 di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang.
3. Pembatalan berdasar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan negeri dapat dijadikan dasar mengajukan pembatalan

Badan Pertanahan melalui Kantor Wilayah Jawa Tengah, akan tetapi semua syarat formal harus terpenuhi, salah satunya permohonan pembatalannya harus diajukan oleh orang yang namanya tercantum dalam sertipikat, sudah sesuai dengan prosedur pembatalan, sesuai dengan ketentuan Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Pengelolaan.

## **B. Saran**

Hendaknya aparaturnya Badan Pertanahan lebih teliti dalam mengumpulkan data fisik dan data yuridis pada proses pendaftaran tanah dan pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta ketentuan PMA/KBPN nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Abdurrahman, 1983, *Beberapa Aspek Hukum Agraria*, Alumni, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV, Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Ana Silviana, 2010, *Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- A. Siti Soetami, 2005, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Refika Aditama, Bandung.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta.
- Bachtiar Efendi, 1982, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.
- Djaka Soehendera, 2010, *Sertifikat Tanah Dan Orang Miskin*, HuMa, Jakarta.
- Efendi Parangin, 1993, *Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Florianus SP Sangsun, 2008, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.
- G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra, 1986, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta.
- H. Abdurrahman, 1996, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkota, Surabaya.
- Maria .S.N, 1982, *Puspita Serangkum Aneka Hukum Agraria*, Andioffset, Yogyakarta.
- Mulyadi, 2010, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- O.C. Kaligis, 2007, *Acara Pemeriksaan Cepat di PTUN*, O.C. Kaligis & Associates, Jakarta.

- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rusmadi Murod, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Cetakan I*, Alumni, Bandung.
- Sarjita, 2005, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Suhadi Rofiwahanisa, 2008, *Pendaftaran Tanah*, Universitas Negeri Semarang.

## **B. Peraturan Perundang – undangan**

- Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang : *Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria*.
- Undang – Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang : *Kekuasaan Kehakiman*.
- Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang : *Peradilan Tata Usaha Negara*
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang : *Pendaftaran Tanah*
- Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang : *Badan Pertanahan Nasional*
- Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang *Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang : *Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan*.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang : *Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan*
- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 24/G/TUN/1998/PTUN.Smg.
- Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 34/Pdt,G/2007/PN.SMG
- Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 48/Pdt/2008/PT Smg
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 331 K/Pdt/2009

**C. INTERNET**

[http://Srikuntjoro. Wordpress.com/2010/04/10.Sertipikat Ganda](http://Srikuntjoro.Wordpress.com/2010/04/10.Sertipikat%20Ganda)

[http://bp2Zimunas.com/expres/editorial/Arti-Sebuah-Sertipikat/AliyudinMT.](http://bp2Zimunas.com/expres/editorial/Arti-Sebuah-Sertipikat/AliyudinMT)  
15 April 2011