

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan permukaan bumi yang merupakan tempat manusia hidup dan berkembang. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah.<sup>1</sup> Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga tidak mengherankan kalau setiap manusia ingin memiliki/ menguasainya, yang berakibat timbulnya masalah-masalah tanah yang kerap kali menimbulkan perselisihan.

Tanah juga merupakan suatu kebutuhan fundamental dari setiap warga negara saat ini. Kebutuhan akan tanah terlihat dari antusias setiap orang akan memperoleh dan mempertahankan tanah yang mereka inginkan dan mereka miliki. Tanah yang merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, memiliki nilai yang sangat tinggi secara ekonomi, sosiologi, maupun secara derajat seseorang ditengah masyarakat.

Selain itu tanah merupakan penunjang kesejahteraan dan kemakmuran diseluruh masyarakat Indonesia, karena tanah mempunyai peran yang besar baik dalam sektor industri maupun sektor pertanian. Seiring dengan hal tersebut, masyarakat berlomba-lomba untuk

---

<sup>1</sup> G. Kartasaputra, *Hukum Tanah Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 1991, hlm 7

memiliki tanah. Karena hampir semua keperluan manusia berasal dari tanah sehingga dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan bahwa :

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan tersebut, pemerintah dalam setiap kebijakannya berkaitan dengan tanah mempunyai kewajiban untuk memberikan kemakmuran kepada masyarakat.

Sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 tersebut, maka pada tanggal 24 September 1960 dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan singkatan resmi UUPA. Salah Satu tujuan di undangkannya UUPA adalah menjamin kepastian hukum kepada seluruh pemegang hak atas tanah.

Menurut Pasal 16 UUPA, hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki dan diberikan kepada setiap orang dan atau badan hukum adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain sebagainya.<sup>2</sup> Yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan kewenangan menguasai yang luas bagi pemilik tersebut untuk menguasai, mengolah dan memilikinya, dengan batasan ketentuan

---

<sup>2</sup> Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 Pasal 16 ayat (1)

fungsi sosial dari kepemilikan tanah tersebut.<sup>3</sup> Sedangkan menurut UUPA hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (Pasal 20 UUPA).

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah , yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 . Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Kekuatan sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya..

Seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah, banyak orang yang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah dengan memiliki sertifikat palsu, asli tapi palsu maupun sertifikat ganda dimana data

---

<sup>3</sup> Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tana*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm 9

yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Jumlah sertifikat-sertifikat semacam itu cukup banyak, sehingga menimbulkan kerawanan. Pemalsuan sertifikat terjadi karna tidak didasarkan pada alas hak yang benar, Seperti penerbitan sertifikat yang didasarkan pada surat keterangan pemilikan yang dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel BPN dan pemalsuan data pertanahan. Dalam praktik pemegang sertifikat tanpa jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya disebabkan gugatan pihak lain yang berakibat pembatalan sertifikat disebabkan cacat hukum administrasi. Dengan adanya cacat hukum administrasi menimbulkan sertifikat ganda karena sertifikat tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut.

Tanah-tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dikelola oleh pihak baik oleh pemegang sertifikat maupun pihak-pihak lainnya. Secara ekonomis tentu sangat merugikan, sebab tanah yang memiliki sertifikat ganda tersebut tidak produktif. Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk menanam hasil perkebunan ataupun tanaman lainnya serta dijadikan jaminan di bank. Apabila kasus-kasus sertifikat ganda tidak ditangani secara serius maka akan mengganggu stabilitas perekonomian. Akibat sengketa sertifikat ganda tersebut, kekuatan hukum sertifikat akan hilang. Untuk menyelesaikan sengketa sertifikat ganda ditempuh jalan musyawarah bila tidak ada kesepakatan dapat diselesaikan sepihak oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional,

jika para pihak masih tidak dapat menerima keputusan tersebut dapat mengajukan gugatan pada putusan Peradilan Tata Usaha Negara.

Secara garis besar dapat ditarik beberapa hal yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan dan sertifikat ganda yaitu sebagai berikut:

1. Kurangnya transparansi informasi mengenai kepemilikan tanah.
2. Nilai tanah yang ekonomis dan tanah yang dijadikan masyarakat sebagai simbol eksistensi sosial bermasyarakat, sehingga setiap orang menggunakan segala cara untuk mempertahankannya.
3. Lemahnya regulasi padahal sengketa pertanahan bersifat multidimensional.
4. Dan yang paling kompleks adalah tidak dimanfaatkannya peta pendaftaran tanah dan sistem komputerisasi yang belum modern.
5. Bahkan ketidakjujuran aparat desa dan pemohon dalam hal ini pemilikan lahan dalam memberikan informasi kepada BPN merupakan faktor utama. Itulah beberapa hal kecil penyebab timbulnya sengketa tanah dan sertifikat ganda yang tentunya masih banyak hal lainnya yang bisa menyebabkan terjadinya hal itu.

Disisi lain, terjadinya sertifikat-sertifikat ganda mengakibatkan cacat hukum seperti sertifikat palsu dan sertifikat ganda dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern. Faktor intern antara lain:

1. Tidak dilaksanakannya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
2. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya.
3. Ketidak telitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Faktor ekstern antara lain:

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

Kota Salatiga adalah salah satu kota di Jawa Tengah memiliki persoalan sengketa tanah yang bersifat multidimensional, yang tidak bisa dilihat sebagai

persoalan hukum, namun juga terkait Variabel lain yang non hukum salah satunya adalah lemahnya regulasi sertifikat tanah.

Hasil wawancara penulis dengan salah satu personil di Kantor Badan Pertanahan Nasional Salatiga mengatakan bahwa sengketa tanah ini terjadi karena kurangnya koordinasi petugas yang menangani persoalan sengketa tanah sehingga muncul Sertifikat Ganda.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengangkat masalah dalam tugas akhir yang berjudul **PENYELESAIAN SERTIFIKAT GANDA OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SALATIGA.**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang sebagaimana yang diuraikan diatas maka permasalahan yang diteliti adalah : Bagaimana Penyelesaian Sertifikat Ganda yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Salatiga?.

## **1.3 Tujuan dan Manfaat**

Tujuan dari penelitian yang penulis lakukan adalah sebagai berikut adalah :

Untuk mendiskripsikan dan menjelaskan proses penyelesaian sertifikat ganda yang merupakan alat bukti sah kepemilikan tanah.

## Manfaat

### 1. Bagi Penulis

Mengetahui pengetahuan dan wawasan dalam ilmu pertanahan khususnya Hukum Agraria terutama yang berkaitan dengan Sertifikat Ganda.

### 2. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan dan pedoman masyarakat untuk menyelesaikan Sertifikat Ganda.

## 1.4 Dasar Teori

### 1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda kadaster) yaitu istilah untuk suatu record atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, kepemilikan terhadap suatu bidang tanah dan untuk kepentingan perpajakan.<sup>4</sup> Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang dimaksud dengan 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 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

---

<sup>4</sup> AP . Parlindungan. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju,1999, hlm 5



milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Pengertian pendaftaran tanah menurut Budi Harsono adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti pemeliharannya.<sup>5</sup>

Menurut Bachtiar Effendy pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan peralihan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah (Bachtiar Effendy, 1993).<sup>6</sup>

## 2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum dari pendaftaran tanah di Indonesia antara lain yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria sebagai landasan bagi pembaharuan hukum agraria untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum bagi

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, 2005, hlm 13

<sup>6</sup> Bachtiar Effendy. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*. Bandung : Alumni, 1993, hal 15.

masyarakat. Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi, “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pendaftaran tanah wajib dilakukan bagi pemegang hak atas tanah. Pasal 23 ayat (1) menjelaskan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pendaftaran tanah untuk hak-hak itu ditujukan kepada pemegang hak agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka, oleh karena pendaftaran atas peralihan, penghapusannya dan pembebanannya, demikian pendaftaran pertama kali ataupun pendaftaran karena konversi, ataupun pembebasannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan padahal pendaftaran merupakan alat bukti yang kuat bagi pemegang haknya (A.P. Parlindungan, 1999).<sup>7</sup>

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional seperti diatur dalam ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal-Pasal tersebut mengatur tentang dasar hukum pendaftaran tanah dan pendaftaran hak-hak atas tanah. Sedangkan

---

<sup>7</sup> Op.Cit, hlm 17.

ketentuan selanjutnya diatur melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan dari PP No. 24 Tahun 1997. Adapun peraturan yang lainnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### 1. Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Ganda

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa : “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Dikatakan demikian, karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan, sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya. Jadi, sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Dimana data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan

mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Adapun yang dimaksud dengan sertifikat ganda, yaitu sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap kantor pertanahan dibuat, dan atau gambar situasi/ surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertifikat ganda akan kecil sekali. Namun bila terjadi sertifikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Hal ini bisa berlangsung lama, apabila terjadi gugatan sertifikat ke pengadilan, untuk meminta pembatalan bagi pihak yang dirugikan.

Namun demikian, sertifikat ganda harus dilihat kasusnya, karena bisa disebabkan berbagai hal, apakah digandakan oleh pihak luar atau karena sudah terbit diterbitkan lagi. Lahirnya sertifikat ganda, tidak lepas dari tindakan pejabat kantor pertanahan itu sendiri, seperti membatalkan sebuah sertifikat yang lama dan menerbitkan sertifikat yang baru untuk dan atas nama orang lain tanpa sepengetahuan pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah yang lama. Bahkan penerbitan

sertifikat yang baru dilakukan oleh Pejabat kantor Pertanahan tanpa prosedur hukum. Disamping itu sertifikat ganda biasa juga disebabkan oleh tidak dilaksanakannya UUPA dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab, disamping adanya orang yang berusaha untuk memperoleh keuntungan pribadi. Sertifikat ganda umumnya terjadi pada tanah yang masih kosong atau belum dibangun.

Untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda tidak ada jalan lain harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran tanah. Hal ini harus dilakukan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda. Dengan adanya peta pendaftaran tanah dan administrasi pertanahan yang baik, kesalahan penempatan letak dan batas dapat diketahui sedini mungkin. Terhadap sertifikat cacat hukum tersebut harus dilakukan pemblokiran (diberi catatan pada buku tanah), dihentikan (prosesnya ditahan), dimatikan (nomor haknya dicoret dari buku tanah), dibatalkan bila kasusnya telah selesai. Sertifikat ganda jelas membawa akibat ketidak pastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Beberapa persoalan yang muncul akibat sertifikat ganda adalah siapa yang berwenang untuk membatalkan salah satu dari 2 (dua) sertifikat. Oleh karena itu pengadilan harus menentukan,

menilai, serta memutuskan siapakah yang berhak memiliki tanah terperkara berdasarkan buktibukti dan kesaksian para saksi. Apabila pengadilan telah memutuskan perkara pemilikan tanah yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), pihak yang dimenangkan harus mengajukan permohonan kepada kepala BPN/ kantor pertanahan, yang membatalkan sertifikat tanah pihak yang dikalahkan.

## 2. Sengketa Pertanahan

Konflik menurut pengertian hukum adalah perbedaan pendapat, perselisihan paham, sengketa antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan keadaan yang sama. Susetiawan, menjelaskan konflik pertanahan adalah konflik yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung sebab setiap orang atau kelompok selalu memiliki kepentingan dengan hal tersebut. Dalam konteks pertanahan, masyarakat senantiasa berada dalam proses perubahan, terutama yang berkaitan dengan kebutuhan untuk mendapatkan tanah, hal ini mengakibatkan konflik pertanahan yang terusmenerus antara anggota masyarakat. Setiap elemen masyarakat berkesempatan memberi sumbangan pada konflik pertanahan, yang mendorong terjadinya disintegrasi sosial.

Konflik pertanahan menurut A. Hamzah diistilahkan dengan delik di bidang pertanahan, yang pada garis besarnya dapat dibagi atas dua bagian yang meliputi :

- 1) Konflik pertanahan yang diatur dalam kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan yang diatur dalam beberapa pasal yang tersebar dalam kodifikasi hukum pidana (KUHP);
- 2) Konflik pertanahan yang diatur diluar kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan yang khusus terkait dengan peraturan perundang-undangan pertanahan diluar kodifikasi hukum pidana.<sup>8</sup>

Merujuk pada pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa kata konflik mempunyai pengertian yang lebih luas, oleh karena itu, istilah konflik tidak hanya digunakan dalam kasus pertanahan yang terkait dalam proses perkara pidana, juga terkait dalam proses perkara perdata dan proses perkara tata usaha Negara. Pengertian sengketa diperjelas, oleh Rusmadi Murad :

“Sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara dua belah pihak atau lebih karena merasa diganggu dan merasa dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan hak dan penguasaan atas tanahnya, yang diselesaikan melalui

---

<sup>8</sup> Hamzah. Hukum Pertanahan Di Indonesia, Jakarta : Rineka Cipta, 1991, hlm 6

musyawarah atau melalui pengadilan, sedangkan masalah pertanahan lebih bersifat teknis kepada aparat pelaksana berdasarkan kebijakan maupun peraturan yang berlaku”.<sup>9</sup>

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur kegiatan meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian data fisik dan yuridis, serta persengketaan yang terjadi. Dalam kegiatan tersebut, jenis masalah/sengketa yang akan terjadi ada 2 (dua), yaitu:

- 1) Sengketa data fisik, yaitu sengketa yang menyangkut keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang sudah didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Jenis sengketa yang termasuk dalam kategori ini adalah :
  - a) Sengketa batas, yaitu menyangkut terjadinya kesalahan pengukuran batasbatas bidang tanah yang disebabkan

---

<sup>9</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung :Mandar Maju, 1991, hlm 11



oleh tidak adanya kesepakatan antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pemilik tanah yang berbatasan.

b) Sengketa Ganti Kerugian, yaitu menyangkut kesepakatan besarnya nilai ganti rugi serta tata cara pembayarannya.

2) Sengketa data yuridis, yaitu sengketa yang menyangkut keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar. Sengketa yang termasuk dalam kategori ini adalah:

a) Sengketa Waris, yaitu sengketa menyangkut siapa yang berhak atas tanah warisan yang ditinggalkan oleh pewaris berdasarkan peraturan yang berlaku.

b) Sengketa Pengaturan Penguasaan Tanah, yaitu sengketa menyangkut pemilik tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan, misalnya pemilikan tanah absente dan pemilikan tanah yang melebihi batas maksimum.

c) Sengketa Sertifikat Ganda, yaitu terjadi akibat adanya pemalsuan alas hak untuk mendapatkan sertifikat atas tanah oleh orang yang tidak bertanggung jawab.

## **1.5 Metode Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif. Penelitian Kualitatif merupakan penelitian yang lebih mengutamakan masalah proses dan makna persepsi, data penelitian yang dikumpulkan dengan pendekatan kualitatif merupakan prosedur penelitian

yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata yang tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati, dimana penelitian ini diharapkan dapat mengungkap berbagai informasi kualitatif dengan deskripsi-analisis yang teliti dan penuh makna.

Jenis Penelitian ini adalah kualitatif karena dalam mengkaji masalah, peneliti tidak mengajukan dan membuktikan hipotesa tetapi mengolah data dan menganalisis suatu masalah. Pada penelitian kualitatif ada dua tujuan utama yaitu menggambarkan dan mengungkapkan, yang kedua menggambarkan dan menjelaskan.

### **1.5.1 Teknik Pengumpulan data**

#### **A. Data Primer**

Data Primer merupakan data yang diperoleh langsung dari obyek penelitian. Data primer dalam penelitian ini meliputi :

##### 1. Wawancara

Yaitu melakukan tanya jawab dengan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara untuk mendapatkan gambaran / keterangan tentang sertifikat ganda yang ada di Kota Salatiga.

##### 2. Teknik Observasi

Observasi dilakukan untuk mendapatkan gambaran fisik tentang Sertifikat di Kota Salatiga. Hasil observasi berupa Sertifikat Ganda.

## **B. Data Sekunder.**

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui data yang telah diteliti dan dikumpulkan pihak lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan, laporan, makalah, dokumen, bahan-bahan kepustakaan dan sumber-sumber tertulis lainnya yang digunakan untuk mendukung data primer tentunya berkaitan dengan masalah yang diteliti.

### **1.5.2 Teknik Analisis Data**

Analisa data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis. Sumber data terdiri dari data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara, observasi, data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung yang bersumber dari studi kepustakaan dan dokumen-dokumen tentang Sertifikat Ganda.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika penyusunan laporan yang akan diuraikan dalam studi ini adalah sebagai berikut :

**BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan, manfaat, dasar teori dan metode penelitian serta sistematika penyusunan Tugas Akhir.

## BAB II GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN

Merupakan gambaran umum dari obyek penelitian. Ini dilaksanakan berisi data-data dari instansi terkait, sehubungan dengan informasi dan data yang dibutuhkan oleh penulis. Antara lain profil wilayah kota, profil kantor pertanahan Salatiga.

## BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

Bab ini berisi tentang uraian hasil penyajian temuan penelitian yaitu tentang proses penerbitan sertifikat ganda.

## BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari hasil penelitian, pembahasan dan wawancara yang telah dilakukan.

## LAMPIRAN