

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA
SERTIPIKAT GANDA SEBAGAI BUKTI HAK
KEPEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN PATI**

TESIS



Oleh:

Nama : BRIAN RIZQI PRASETYA
NIM : 21302100159
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
(M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
(UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**TINJUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT
GANDA SEBAGAI BUKTI HAK
KEPEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN PATI**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh :

Nama : BRIAN RIZQI PRASETYA
N.I.M : 21302100159
Program Studi : Kenotariatan



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
(M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
(UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA
SERTIPIKAT GANDA SEBAGAI BUKTI HAK
KEPEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN PATI**

TESIS

Oleh :

Nama : BRIAN RIZQI PRASETYA
N.I.M : 21302100159
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., Mkn

NIDN : 890500020

Mengetahui,
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT
GANDA SEBAGAI BUKTI HAK
KEPEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN PATI**

Tesis

Oleh:

Brian Rizqi Prasetya

Nim :21302100159

Program Studi :Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 25 November 2023
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Anggota,

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 8905100020

Anggota,

Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H.

NIDN: 0121117801

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama :Brian Rizqi Prasetya

Nim :21302100159

Program Studi :Magister Kenotariatan

Fakultas/Program :Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul”Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Pati” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri ,bebas dari peniruan hasil karya orang lain.Kutipan pendapat dan tulisan ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar perraturan ,maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Pati,24 November 2023

Yang menyatakan,

Brian Rizqi Prasetya

21302100159



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Brian Rizqi Prasetya

Nim : 21302100159

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Program Magister

TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA
SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN PATI

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Pati, 24 November 2023

Yang menyatakan,


Brian Rizqi Prasetya

21302100159

ABSTRAK

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan tanah mempunyai kedudukan yang sedemikian pentingnya bagi manusia, sehingga menimbulkan keinginan untuk menguasai dan memilikinya. Rasa ingin memiliki inilah yang pada akhirnya akan menimbulkan sengketa pertanahan. Salah satu permasalahannya adalah timbulnya sertifikat ganda (*overlapping*). Sertifikat ganda adalah sertifikat yang satu bidang tanah yang sama. Jadi, satu bidang tanah dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka masalah pokok dalam penulisan tesis ini adalah faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda, Penyelesaian Permasalahan Sertifikat Ganda serta akibat Hukum bagi pihak yang berkepentingan akibat adanya sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Pati

Jenis penelitian ini adalah hukum yuridis sosiologis dengan cara survai, yaitu penelitian yang mengambil data secara langsung dari populasi dengan alat pengumpul data yaitu wawancara kuesioner, setelah itu data diambil dan dilakukan pengolahan sehingga diperoleh kesimpulan dengan metode deduktif. Sedangkan jika dilihat dari sifatnya, maka penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang menjelaskan dalam bentuk kalimat yang jelas dan rinci.

Faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda diantaranya, a. belum tersedianya peta pendaftaran tanah. b. BPN belum memiliki peta tunggal, c. Ukuran tanah/lokasi bertumpang tindih. d. adanya unsur penipuan. Penyelesaian Permasalahan Sertifikat Ganda dapat dilakukan melalui melalui mediasi maupun jalur litigasi (pengadilan), dan penyelesaian yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kota Pati. Akibat Hukum bagi pihak yang berkepentingan akibat adanya sertifikat ganda atas penyelesaian hukum yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kota Pati bahwa status hak tanah menjadi tidak jelas, timbul adanya kerugian dengan konsekuensi berupa sertifikat akan dibatalkan, Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk dikelola maupun dijaminkan ke Bank.

Kata kunci: Sengketa Sertifikat Ganda- Kantor Pertanahan-Pati

ABSTRACT

Soil is very closely related to human life. Everyone certainly needs land, even land has such an important position for humans, that it creates a desire to control and own it. This sense of ownership will eventually lead to land disputes. One of the problems is the emergence of multiple certificates (overlapping). Dual certificates are certificates that are one parcel of the same land. So, one plot of land with 2 (two) certificates or more with different data.

Based on the above background, the main problem in writing this thesis are the factors that cause the occurrence of double certificates, the resolution of the problem of dual certificates and the legal consequences for interested parties due to the existence of double certificates at the Pati City Land Office.

This type of research is a sociological law by means of a survey, namely research that takes data directly from the population with a data collection tool, namely questionnaire interviews, after which the data is taken and processed so that conclusions are obtained using the deductive method. Meanwhile, if viewed from its nature, this research is descriptive, namely research that explains in the form of clear and detailed sentences.

The factors that cause the occurrence of double certificates include, a. land registration map is not yet available. b. BPN does not yet have a single map, c. Land size/location overlapping. d. there is an element of fraud. Settlement of Multiple Certificate Issues can be done through mediation or through litigation (court), and the settlement taken by the Pati City Land Office. Legal consequences for interested parties due to the existence of double certificates for legal settlements carried out by the Pati City Land Office that the status of land rights is unclear, there is a loss with consequences in the form of certificates being canceled, the land cannot be used to be managed or pledged to the Bank.

Keywords: Dual Certificate Dispute- Land Office-Pati

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA SEBAGAI BUKTI HAK KEPEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN PATI”** Dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ayahanda Adi Prasetya dan Ibunda Endang Lirih. Teristimewa untuk orang tua Penulis yang telah memberikan doa, kasih sayang serta dukungan kepada penulis baik secara moril maupun materil sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.H. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn dosen pembimbing yang telah memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untuk menyusun tesis ini
6. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekertaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Bapak/Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam

Sultan Agung Semarang yang senantiasa tanpa lelah telah mengajar dan memberikan ilmu dan pengetahuannya kepada penulis.

8. Seluruh Staff Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang dengan ikhlas dan sabar membantu penulis dalam menyelesaikan studi kampus ini.

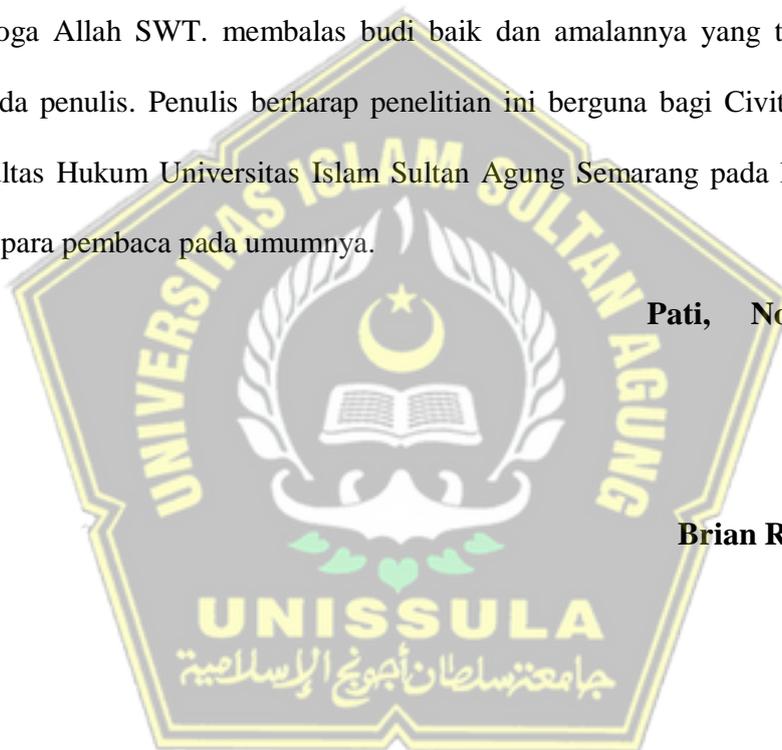
9. Dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Pati, November 2023

Penulis,

Brian Rizqi Prasetya



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	1
HALAMAN JUDUL	2
HALAMAN PERSETUJUAN	3
HALAMAN PENGESAHAN	4
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	5
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	6
ABSTRAK	7
ABSTRACT	8
KATA PENGANTAR	9
DAFTAR ISI	11
BAB I PENDAHULUAN	
A.LATAR BELAKANG MASALAH.....	12
B.PERUMUSAN MASALAH.....	18
C.TUJUAN PENELITIAN.....	18
D.MANFAAAT PENELITIAN.....	19
E.KERANGKA KONSEPTUAL.....	20
F.KERANGKA TEORI.....	23
G.METODE PENELITIAN.....	27
H.SISTIMATIKA PENULISAN.....	32
I.JADWAL PENELITIAN.....	34
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. TINJAUAN UMUM TENTANG BENTUK SENGKETA HUKUM PERTANAHAN	35
B.TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH	46
C.TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH	55
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A.FAKTOR-FAKTOR YANG MENJADI PERNYEBAB TERJADINYA SEFTIPIKAT GANDA DIKANTOR PERTANAHAN KOTA PATI.....	68
B.PERNYELESAIAN PERMASALAHAN SERTIFIKAT GANDA PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA PATI.....	99.
BAB IV PENUTUPAN	
A.KESIMPULAN.....	147
B.SARAN	148
DAFTAR PUSTAKA	149

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disingkat dengan UUPA, pada Pasal 19 dinyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Terhadap tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah (sertipikat hak atas tanah)

Proses pendaftaran tanah, dilakukan melalui tiga tahap kegiatan, yaitu kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak. Dalam kegiatan pengumpulan dan pengolahan data yuridis, yaitu dengan meneliti alat-alat bukti kepemilikan tanah. Untuk hak-hak lama yang diperoleh dari konversi hak-hak yang ada pada waktu berlakunya UUPA dan/atau hak tersebut belum didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi / Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup untuk mendaftarkan haknya

Masalah tanah merupakan masalah yang senantiasa menarik perhatian dikarenakan tanah adalah sumber kehidupan selain air. Dalam kehidupan ini tidak ada manusia yang tidak membutuhkan tanah, apalagi negara – negara yang masih agraris. Oleh karena itu, masalah pertanahan masih merupakan

masalah yang utama yang masih dihadapi oleh negara yang penghidupan ekonominya masih ditunjang dari sektor pertanian.

Kecenderungan berkurangnya tanah untuk digarap dan juga kondisi sosial yang kurang seimbang dikarenakan keadaan perekonomian masyarakatnya yang tidak merata dan juga diperparah dengan kondisi tata kota yang kurang terencana dengan baik akan menimbulkan masalah – masalah pertanahan yang nantinya dapat mengakibatkan permasalahan di bidang politik, ekonomi dan sosial.

Kebutuhan atas tanah untuk keperluan pembangunan harus pula mendapat perhatian dalam rangka mencapai masyarakat adil dan makmur, oleh karena itu harus pula diusahakan adanya keseimbangan antara keperluan tanah untuk keperluan pribadi atau perorangan dan kepentingan banyak pihak atau masyarakat pada umumnya.

Selain permasalahan di atas, masih terdapat permasalahan – permasalahan di bidang pertanahan yang diakibatkan belum diperolehnya jaminan dan kepastian hak atas tanah yang dikuasai oleh perorangan atau keluarga dan masyarakat pada umumnya, sebagai akibat tidak mempunyai bukti tertulis. Dalam proses pendaftarannya untuk mendapatkan hak tertulis atau sertipikat sering terjadi masalah yang berupa sengketa, baik dalam hal batas tanah maupun sengketa dalam hal siapakah yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut.

Pemerintah yang diwakili oleh instansi yang berwenang untuk mengadakan dan menyelenggarakan administrasi pertanahan apabila melakukan tugasnya dengan baik dan benar serta dapat sebaik mungkin meminimalkan terjadinya hal – hal yang dapat memicu terjadinya sengketa, maka hal – hal yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah dapat dihindari.

Untuk meminimalisir kejadian tersebut di atas maka perlu diberikan jaminan yang lebih untuk kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Mendapatkan suatu kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah yang mereka miliki untuk memperoleh sertipikat hak atas

tanah yang dimana sertipikat hak atas tanah ini berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah yang mereka punya. Sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat, dimana ditegaskan dalam pasal (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang sekarang telah di cabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹

Namun demikian dalam prakteknya, kepastian hukum hak atas tanah ini kadangkala tidak terjamin sebagaimana yang diharapkan. Pada beberapa daerah terdapat sejumlah kasus sertipikat ganda yaitu sebidang tanah terdaftar dalam 2 (dua) buah sertipikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Akibat dari terbitnya sertipikat ganda tersebut menimbulkan sengketa antara para pihak, dan untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui lembaga peradilan.

Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Sertipikat merupakan bentuk perwujudan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya. Seiring dengan tingginya nilai tanah, maka banyak orang melakukan upaya dengan segala cara untuk memperoleh bukti kepemilikan atas tanah dengan sertipikat palsu, yang dimana sertipikat ini memiliki data yang tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Jumlah sertipikat-sertipikat itu cukup banyak, sehingga menimbulkan kekhawatiran.²

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar dalam perbuatan hukum maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah, karena sesuai

¹ Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta, hal. 47

² *Ibid*, hal. 48

Undang-Undang Pokok Agraria, sertipikat hak atas tanah menggunakan system publikasi negatif. Oleh karena demikian, sedapat mungkin data fisik maupun data yuridis yang tertuang dalam surat keterangan kepala desa/lurah merupakan data yang sebenarnya yang dapat dipertanggungjawabkan. Diharapkan administrasi pertanahan juga dilaksanakan di instansi terbawah dengan tertib, ditingkat desa/kelurahan, sehingga walaupun terdapat pergantian pejabat, data yang pernah dikeluarkan kepala desa/lurah terdahulu tetap menjadi acuan dan menjadi sinkron dengan data yang dikeluarkan kepala desa/lurah berikutnya. Perlu ada kehati-hatian dalam penerbitan Surat Keterangan Tanah, karena dengan meningkatnya kegiatan pembangunan dan jumlah serta mobilitas penduduk, permasalahan tanah makin meningkat³

Berdasarkan data Kantor Pertanahan Kab.Pati jumlah kasus penanganan perkara sertipikat ganda dari tahun ketahun sangat bervariasi, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tahun	Perkara	PN/PTUN
2021	35	30/5
2022	36	29/7
2023	35	31/4

Kasus tumpang tindih sertipikat disebut juga sertipikat ganda. Sertipikat ganda adalah sertipikat atau tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan lebih dari satu sertipikat oleh kantor pertanahan kabupaten/kota Pati. Akibat dari sertipikat ganda itu ada dua atau lebih bidang tanah yang haknya saling bertindihan, baik seluruh bidang maupun hanya sebagian. Kasus tumpang tindih sertipikat meliputi sengketa kepemilikan, sengketa batas, dan persoalan administrasi pertanahan lainnya. Kasus sertipikat ganda di Kabupaten Pati terjadi di wilayah relatif masih kosong yang belum dimanfaatkan tanahnya secara optimal oleh pemilik tanah. Kasus

³ Rachmadi Usman, 2018, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakri, Bandung, hal. 143

tersebut terjadi di beberapa Kecamatan, antara lain Kecamatan Margoyoso, Kecamatan Tlogowungu dan Kecamatan Gabus . Di kecamatan tersebut diduga terdapat tanah yang terindikasi terlantar. Tanah yang terindikasi terlantar itu tidak dikelola optimal, akibatnya terjadi penyerobotan tanah oleh pihak tertentu yang memanfaatkannya sebagai objek spekulasi. Berbagai cara dilakukan oleh spekulan sehingga terbitlah sertipikat hak atas tanah yang menyebabkan tumpang tindih sertipikat. Selain itu, menurut aparat Kelurahan menyatakan bahwa administrasi pertanahan di kelurahan belum lengkap. Hal ini diketahui dari peta-peta yang tersedia di kantor kelurahan sangatlah terbatas hanya berupa peta administrasi sedangkansalinan peta maupun daftar bidang tanah yang bersertipikat belum ada.

Menurut Sudarwanto, penyebab sertipikat ganda ada 2 (dua) faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yaitu tidak memetakan bidang tanah pada peta pendaftaran dan petugas ukur mengabaikan asas *contradictoir delimitatie*. Faktor eksternal yaitu manipulasi data dari aparat desa, pemilik sertipikat menelantarkan tanah, dan rendahnya kesadaran masyarakat pada asas *contradictoir delimitatie*.⁴

Selain itu, menurut Tjahjo Arianto terjadinya sertipikat ganda dari segi hukum karena pemahaman keliru peraturan pertanahan, dalam hal ini penafsiran terhadap sertipikat sementara tanpa surat ukur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berakibat terbitnya sertipikat tanpa gambar bidang tanah.⁵ Berbagai faktor penyebab sertipikat ganda di atas menimbulkan implikasi hukum pada hak atas tanahnya. Implikasi hukum sertipikat ganda menimbulkan hak kepemilikan ganda yang berakibat terjadi sengketa hak kepemilikan. Sengketa ini membuat pemegang hak tidak bisa melakukan perbuatan hukum karena tanahnya menjadi objek sengketa dengan statusquo. Selain pemegang

⁴ Sudarwanto, 2018, "Studi tentang Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur", Jurnal Pertanahan STPN, Yogyakarta, hal. 91

⁵ Tjahjo Arianto, 2012, "Problematika Hukum Tebitnya Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah", Jurnal Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya, hal 97.

hak, sengketa sertipikat ganda juga melibatkan pihak kreditor apabila objek sengketa menjadi agunan bank. Hal tersebut tentu merugikan pihak kreditor .

karena sewaktu-waktu objek agunan dapat disita atau dieksekusi. Ketika pelaksanaan penyitaan atau pengeksekusian terhadap kasus sengketa kepemilikan berlangsung, tidak jarang pihak bersengketa membuat keributan. Keributan yang terjadi kadang kala tidak terkendali hingga menimbulkan tindakan anarkhis dan permusuhan yang berlarut-larut.⁶

Tindakan ini terjadi akibat emosi para pihak bersengketa merasa resah karena hak atas tanah yang dimiliki belum menjamin kepastian hukum, walaupun mereka telah mempunyai sertipikat. Apabila tindakan anarkhis dan permusuhan dibiarkan akan berakibat pada tindakan pidana. Tindakan pidana pada sertipikat ganda dapat diketahui dalam proses penerbitan sertipikat yang mengandung unsur pidana seperti pemalsuan surat dan memberikan keterangan palsu. Tindakan pidana tersebut dapat berakibat sertipikat menjadi cacat hukum administrasi sehingga perlu pembatalan sertipikat.

Secara Perdata, Penggugat tidak melihat dan tidak tahu bahwa dalam proses pendaftaran tanah banyak pihak yang berperan. Ketika terjadi sengketa tanah akibat dari data awal yang tidak benar, karena factor kesengajaan atau tidak, ujung-ujungnya masyarakat atau pihak yang merasa dirugikan akan menderita, karena sengketa tersebut memakan waktu lama. Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) dibidang pertanahan antara siapa dengan siapa, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, guna kepastian hukum yang diamanatkan UUPA, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respon/reaksi/penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah).

Pemalsuan sertipikat ini terjadi karena tidak di dasarkan pada alas hak yang

⁶ Sudarwanto, *Op.Cit*, hal. 93

benar, karena penerbitan sertipikat berdasarkan pada surat keterangan kepemilikan tanah yang sudah dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemalsuan data di pertanahan. Praktiknya, pemegang sertipikat tanpa jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya, hal ini terjadi jika pihak lain melakukan gugatan yang mengakibatkan pembatalan sertipikat dan menyebabkan cacat hukum administrasi.

Cacat hukum administrasi ini menimbulkan sertipikat ganda karena sertipikat ini tidak di petakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta didaerah tersebut. Tanah yang sedang dalam sengketa tersebut tidak dapat di kelola oleh pemegang sertipikat ataupun pihak-pihak lainnya. Kondisi diatas sangat merugikan dari segi ekonomis. Tanah tersebut tidak dapat dikelola ataupun di jadikan jaminan di bank. Masalah sertipikat ganda ini harus di tangani secara serius agar tercapainya stabilitas perekonomian di masyarakat.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut penulis tertarik untuk menulis Tesis dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA SEBAGAI BUKTI HAK KEPEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN PATI”**.

B. Perumusan Masalah

1. Apa saja faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa sertipikat ganda sebagai bukti kepemilikan tanah (*overlapping*) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati?
2. Bagaimanakah Proses Penyelesaian Masalah Sengketa Sertipikat Ganda sebagai bukti Kepemilikan Tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah

yaitu :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa sertipikat ganda (*overlapping*) sebagai bukti kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kab.Pati
2. Untuk mengetahui Proses Penyelesaian Permasalahan Sengketa Sertipikat Ganda sebagai bukti Kepemilikan Tanah Pada Kantor Pertanahan Kab.Pati

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat secara Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah untuk menambah wawasan dalam mengaplikasikan tata cara penyelesaian terhadap sengketa sertipikat ganda hak atas tanah.

2. Manfaat secara Praktis

- a. Bagi Penulis, untuk dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan di bidang hukum bagi penulis mengenai penyelesaian sengketa sertipikat ganda hak atas tanah.
- b. Bagi masyarakat, untuk dapat mengetahui bagaimanakah penyelesaian sertipikat ganda hak atas tanah dan mengetahui proses hukum yang dapat dilakukan dalam menangani masalah sertipikat ganda.
- c. Bagi Perguruan Tinggi dan Instansi Terkait, sebagai bahan penelitian lebih lanjut terhadap objek yang sama serta memberikan masukan kepada instansi terkait mengenai masalah sertipikat ganda, untuk penerapan hukum yang lebih tepat

E. TEORI KONSEPTUAL

Kerangka konseptual adalah kerangka penelitian yang berhubungan dengan objek yang akan diteliti. Kerangka konseptual berlandaskan teori-teori atau ilmu hukum yang dapat mendukung dalam penelitian dan digunakan untuk membantu penyusunan penelitian secara sistematis. Kerangka konseptual ini bertujuan untuk menjelaskan variable yang akan diteliti, sehingga dapat menjelaskan secara rinci dan kongkrit. Dengan adanya kerangka konseptual ini diharap penelitian dapat terfokus dalam masalah yang akan diteliti dan dapat menghasilkan penelitian yang baik dan sistematis. Miles dan Huberman, menjelaskan bahwa kerangka konseptual adalah suatu kerangka yang dapat berupa naratif atau grafis yang dapat menunjukkan variabel kunci atau menggambarkan konstruksi dari dugaan atau asumsi hubungan yang ada di antara mereka untuk dipelajari.⁷

Notoatmodjo, berpendapat bahwa kerangka konseptual adalah abstraks ringkasan yang berbentuk berdasarkan generalisasi dari hal-hal yang khusus. Sehingga mempunyai konsep yang dapat diukur atau diamati melalui konstruksi yang dikenal dengan sebutan variable.⁸ Dalam buku Notoatmodjo, definisi kerangka konseptual yang sederhana yaitu visualisasi atau uraian mengenai keterkaitan atau hubungan antara konsep-konsep atau variable-variable yang akan diamati atau di ukur melalui penelitian yang akan dilakukan.⁹

Agar pembahasan dalam penelitian ini dapat lebih tajam dan bermakna,

⁷ Miles, M.B., & Huberman, A.M. 1994. *An Expanded Sourcebook : Qualitative Data Analysis*. (London : Sage Publications,1994)

⁸ Noto Atmojo, 2010,*Metogologi Penelitian Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta,Hal 90

⁹ Tiars, *Mengenal Apa Itu Kerangka Konseptual*, <https://tambahpinter.com/kerangka-konseptual/>, diakses pada tanggal 17 Oktober 2023.

sesuai dengan apa yang diharapkan, penulis memberikan beberapa batasan-batasan yang terdapat dalam judul diantaranya :

Tinjauan adalah kegiatan merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengkaitkan data yang dihimpun untuk menjawab permasalahan. Tinjauan merupakan usaha untuk menggambarkan pola-pola secara konsisten dalam data sehingga hasil analisis dapat dipelajari dan diterjemahkan dan memiliki arti¹⁰

Sedangkan yuridis adalah semua hal yang mempunyai arti hukum yang diakui sah oleh pemerintah. Aturan ini bersifat baku dan mengikat semua orang di wilayah dimana hukum tersebut berlaku, sehingga jika ada orang yang melanggar hukum tersebut bisa dikenai hukuman. Yuridis merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya¹¹

Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata Yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.¹²

Penyelesaian adalah usaha mencari penjelasan dan jawaban dari setiap masalah yang dihadapi. Upaya penyelesaian masalah melalui pemilihan dari

¹⁰ Surayin, 2013, Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia, Yrama Widya, Bandung, hlm. 10

¹¹ Ramadhan, Unsur-Unsur Hukum_ <http://www.pengertianartidefinisi.com/2015/10/pengertian-hukum-yuridis>, Kabanjahe, diakses pada tanggal, 17 Oktober, 2023

¹² Pengertian Tinjauan Yuridis_ <http://infopengertian.biz/pengertian-yuridis-da-penerapannya-dimasyarakat.html>, Kabanjahe, diakses pada tanggal 17 Oktober 2023

beberapa alternatif atau opsi yang mendekati kebenaran atau dianggap benar untuk suatu tujuan tertentu.

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa.

Sengketa sapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja, sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara individu dengan perusahaan, antara individu dengan negara, antara negara dengan negara lain. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, maupun nasional

Sertipikat Ganda adalah suatu kejadian dimana sebidang tanah memiliki dua sertipikat tanah, dan sertipikat tanah tersebut di miliki oleh pihak yang berbeda dan pihak-pihak tersebut merasa dirugikan satu sama lain. Sertipikat Ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula Sertipikat Tumpang Tindih (*overlapping*), baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut. Sengketa sertipikat ganda ini terjadi biasanya karena adanya kesalahan administratif oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan pendataan atau pendaftaran tanah pada suatu objek tanah yang mengakibatkan terbitnya sertipikat tanah yang tumpang tindih baik sebagian ataupun keseluruhan tanahmilik orang lain.¹³

¹³ Salim HS, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan di Indonesia*, Pustaka RekaCipta, Mataram, 221

Bukti adalah Bukti didalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sesuatu yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa; keterangan nyata; atau tanda . Sedangkan yang dimaksud alat bukti adalah segala sesuatu hal maupun benda yang ada hubungan dan kaitannya dengan suatu kejadian atau peristiwa tertentu

Hak adalah sesuatu yang subjektif serta berwujud sebagai cerminan dari hukum objektif. Hak merupakan suatu hal yang biasanya dianggap sebagai sebuah penghargaan bagi setiap individu yang telah menyelesaikan kewajiban mereka dan mereka berhak untuk mendapatkannya.

Hak mengambil peranan serta posisi penting dalam berbagai aspek kehidupan seorang individu. Aspek-aspek yang tersebut dapat diambil sampel seperti aspek kehidupan seorang individu dalam berkehidupan serta beradaptasi di lingkungan masyarakat yang ada di dalam suatu kelompok. Ada beberapa faktor yang mendorong terciptanya hak, yaitu terdapat batasan sosial, batasan etika, hingga hukum.

Kepemilikan Tanah adalah Suatu hasil dari setelah melakukan kewajiban dalam hal ini mendapatkan sebuah hak yang menjadi milik individu yang tidak dapat diganggu oleh individu lain dalam hal ini tentang tanah.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah identifikasi teori-teori yang dijadikan sebagai landasan berfikir untuk melaksanakan suatu penelitian atau dengan kata lain untuk mendiskripsikan kerangka referensi atau teori yang digunakan untuk mengkaji permasalahan yang terdapat dalam judul TEORI YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA SEBAGAI BUKTI HAK KEPEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN PATI . jujun S.Soerya Sumantri mengatakan: Pada

hakekatnya memecahkan masalah adalah dengan menggunakan pengetahuan ilmiah sebagai dasar argumen dalam mengkaji persoalan agar kita mendapatkan jawaban yang dapat diandalkan. Dalam hal ini kita mempergunakan teori- teori ilmiah sebagai alat bantu dalam memecahkan permasalahan.¹⁴ Bertitik tolak dari pendapat di atas, maka dalam penelitian ini ada beberapa teori yang dipaparkan sebagai acuan terhadap permasalahan yang ada. Adapun teori- teori tersebut adalah sebagai berikut :

1. Teori Jhon Rawls (Keadilan)

Keadilan telah menjadi pokok pembicaraan serius sejak awal munculnya filsafat Yunani. Pembicaraan keadilan memiliki cakupan yang luas, mulai dari yang bersifat etik, filosofis, hukum, sampai pada keadilan sosial. Banyak orang yang berpikir bahwa bertindak adil dan tidak adil tergantung pada kekuatan yang dimiliki. Untuk menjadi adil cukup terlihat mudah, tetapi tentu saja penerapannya tidak mudah dalam kehidupan manusia.

Kata -keadilan dalam bahasa Inggris adalah *-justice* yang berasal dari bahasa latin *-iustitia*. Kata *-justice*, pada dasarnya memiliki tiga macam makna yang berbeda yaitu:¹⁵

- (1) Secara atributif, berarti suatu kualitas yang adil atau fair (*justness*),
- (2) Sebagai tindakan, berarti tindakan menjalankan hukum atau tindakan yang menentukan hak dan sanksi atau hukuman (*judicature*), dan
- (3) Orang, yaitu pejabat publik yang berhak menentukan persyaratan sebelum suatu perkara di bawa ke pengadilan (*judge, jurist, magistrate*).

Secara umum dikatakan bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang

¹⁴ Jujun S. Soeryasumantri, 2012, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Sinar Harapan, Jakarta, hal. 316

¹⁵ Carl Joachim Friedrich, 2014, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, hal. 239

tidak patuh terhadap hukum (*unlawful, lawless*) dan orang yang tidak fair (*unfair*), maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum (*law-abiding*) dan fair.

Keadilan hanya dapat dipahami jika diposisikan sebagai keadaan yang hendak diwujudkan oleh hukum. Upaya untuk mewujudkan keadilan dalam hukum tersebut merupakan proses dinamis yang memakan banyak waktu. Upaya ini seringkali didominasi oleh kekuatan-kekuatan yang bertarung dalam kerangka umum tatanan politik untuk mengaktualisasikannya. Orang dapat menganggap keadilan sebagai sebuah gagasan atau realitas absolut dan mengasumsikan bahwa pengetahuan dan pemahaman tentangnya hanya bisa didapatkan secara parsial dan melalui upaya filosofis yang sangat sulit. John Rawls menyatakan bahwa keadilan pada dasarnya merupakan prinsip dari kebijakan rasional yang diaplikasikan untuk konsepsi jumlah dari kesejahteraan seluruh kelompok dalam masyarakat. Untuk mencapai keadilan tersebut, maka rasional jika seseorang memaksakan pemenuhan keinginannya sesuai dengan prinsip kegunaan, karena dilakukan untuk memperbesar keuntungan bersih dari kepuasan yang akan diperoleh oleh anggota masyarakatnya

keadilan sebagai kewajaran (*justice of fairness*), ditemukan kumpulan prinsip-prinsip yang saling berhubungan untuk mengidentifikasi pertimbangan-pertimbangan yang relevan dan menentukan keseimbangan. *Justice of fairness* lebih memiliki ide yang lebih umum dan lebih pasti, karena prinsip-prinsip keadilan (*principles of justice*) sudah dipilih dan sudah diketahui umum. Hal ini berbeda dengan prinsip kegunaan (*principle of utility*), dimana makna konsep keadilan diambil dari keseimbangan yang tepat antara tuntutan-tuntutan persaingan.

Prinsip kegunaan dapat dilihat dari 2 (dua) aspek. Pertama, bahwa masyarakat yang teratur merupakan pola dari kerja sama untuk memperoleh keuntungan timbal balik yang diatur oleh prinsip-prinsip yang dapat dipilih dalam situasi awal sebagai sesuatu yang wajar. Kedua, sebagai efisiensi administrasi dari sumber-sumber sosial untuk memaksimalkan kepuasan dari sistem dari keinginan yang dikonstruksikan oleh pengamat yang netral dan objektif.

2. Teori Perlindungan Hukum

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Satjipto Raharjo, Phillipus M Hanjon dan Lily Rasyidi. Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹⁶

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan

¹⁶ Satjipto Raharjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 53

pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum¹⁷. Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.¹⁸

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan hal penting dalam alur penyusunan aktifitas penelitian, segala seluruh rangkaian kegiatan dalam penelitian tercermin dalam metode penelitian. Metode ini berguna untuk menjawab pokok pikiran permasalahan dan untuk membuktikan asumsi yang dikemukakan.

Sugiyono menjelaskan tentang metode penelitian pada dasarnya adalah cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.¹⁹ Sedangkan menurut Soehartono yang dimaksud metode penelitian adalah cara strategi menyeluruh untuk menemukan serta memperoleh data yang akan digunakan untuk penelitian.²⁰

Menurut Ronny Hanintjo Soemitro penelitian hukum dibagi menjadi dua yaitu penelitian hukum normative dan penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum sosiologis adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan

¹⁷ *Ibid*, hal. 69

¹⁸ *Ibid*, hal. 48

¹⁹ Sugiyono, 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Kombinasi*, Alfabeta, Bandung, hlm. 3

²⁰ Irawan Soeharto, 2002, *Metode Penelitian Sosial : Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial dan Ilmu Lainnya*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hal. 2

Pustaka yang merupakan data sekunder dan bisa disebut juga dengan penelitian hukum sosiologis atau empiris.²¹

Secara sederhana penelitian hukum ini mengkaji dan menganalisis tentang pengaturan kepemilikan tanah agar tidak terjadi kepemilikan sertipikat ganda di Kabupaten Pati.

Penulis menggunakan metode untuk menjelaskan, menjawab dan menganalisa pokok permasalahan, adapun metode yang penulis gunakan adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan untuk penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis ini menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan melakukan penelitian pada objeknya secara langsung.

Pendekatan yuridis sosiologis yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu penelitian yang mengkaji perilaku masyarakat yang timbul karena berinteraksi dengan sistem norma yang berlaku di masyarakat. Selain itu pendekatan yuridis sosiologis ini berhubungan antara kaidah hukum dan kenyataan dimasyarakat, hubungan tentang kaidah hukum dari segi kenyataan dimasyarakat dan kenyataan hukum di masyarakat dari segi kaidah-kaidah hukum.

Pendekatan Yuridis Sosiologis bertujuan untuk melihat kenyataan dengan menerapkan hukum (Das Sein), Teknik pendekatan yuridis sosiologis ini dimanfaatkan untuk menganalisis dan mencari jawaban tentang masalah hukum sesuai dengan objek yang dituju. Faktor yuridis penelitian ini berdasarkan pada

²¹ Ronny Hanintjo Soemitro, 2000, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal 21

perlindungan hukum yang berlaku berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah agar tidak terjadi sertipikat ganda di kab.Pati.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bersifat pemaparan dan memiliki tujuan untuk memperoleh gambaran atau deskripsi lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di masyarakat atau berkaitan tentang gejala-gejala sosial yang ada ataupun peristiwa hukum yang terjadi dalam masyarakat.

Menurut Peter Mahmud Marzuki penelitian deskriptif analitis adalah menganalisis gambaran secara khusus berdasarkan data-data yang dikumpulkan secara sistematis.²² Dengan spesifikasi penelitian ini bertujuan untuk mengumpulkan data yang seteliti mungkin dan dapat menyajikan fakta secara sistematis yang dapat menggambarkan realita permasalahan dalam ketentuan kepemilikan tanah absentee berdasarkan hibah wasiat di Kabupaten Pati.

3. Lokasi Penelitian

Sesuai dengan judul penelitian ini, maka penelitian ini dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kab.Pati Adapun alasan pemilihan judul, karena di kantor tersebut penulis akan menemukan jawaban dari kedua masalah pokok yang penulis sajikan.

4. Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam mengkaji penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, yaitu :

a. Data Primer

²² Peter Mahmud Marzuki, 2000, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, hal. 83

Data primer adalah data yang diambil langsung dari lapangan, dalam hal ini data yang berkaitan dengan kepemilikan tanah sertipikat ganda di Kabupaten Pati.

b. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang memuat berbagai peraturan antara lain :

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undang yang berkaitan dengan penelitian hukum yang akan diteliti, yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 dalam Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)
- c) Undang-Undang Pasal 20 tahun 1960 tentang pendaftaran tanah
- d) Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA tentang sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah yang kuat
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang bahannya berkaitan erat dengan bahan hukum primer, contohnya seperti buku-buku yang berkaitan dengan agrarian, sertipikat ganda, karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini. Lebih spesifiknya bahan hukum sekunder penelitian ini yaitu :

- a) Buku-buku tentang hukum agrarian Indonesia
- b) Penulisan Karya Ilmiah yang berkaitan dengan sertipikat ganda

c) Kamus Besar Bahasa Indonesia

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau informasi mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Lebih spesifikasinya bahan hukum tersier penelitian ini yaitu :

a) Kamur Hukum

b) Ensiklopedia

c) Media Cetak dan Elektronik (Internet)

5. Metode Pengumpulan Data

a. Pengumpulan Data Primer

Metode pengumpulan data primer diperoleh secara langsung dari Responden dan Informan. Yang dimaksud responden dalam penelitian ini adalah Lembaga yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR?BPN) di Kabupaten Pati. Sumber data primer ini diperoleh melalui observasi atau wawancara.

Wawancara adalah Tindakan tanya jawab dengan seorang narasumber untuk mendapatkan keterangan atau pendapat tentang suatu hal atau masalah yang akan diteliti. Wawancara sering dihubungkan dengan pekerjaan jurnalistik untuk keperluan penulisan berita media masa. Namun wawancara juga dapat dilakukan oleh pihak lain dengan tujuan untuk penelitian skripsi, tesis atau disertasi.

Dalam melakukan wawancara penelitian ini menggunakan Teknik wawancara bebas terpimpin, dimana pertanyaan yang diberikan kepada

narasumber tidak terpaku terhadap pedoman wawancara dan dapat dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi di lapangan.

b. Pengumpulan Data Sekunder dan Data Tesier

Pengumpulan data sekunder diperoleh dengan melalui sumber lain, baik dengan lisan maupun tulisan dan bisa melalui studi dokumen atau bahan Pustaka. Studi dokumen diperlukan untuk mengumpulkan dokumen-dokumen pendukung serta data-data penelitian yang dibutuhkan.

Pengumpulan bahan pustaka menggunakan Teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka ke perpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis, dan referensi-referensi yang relevan berkaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan.

6. Metode Analisis Data

Metode Analisa data yang digunakan dalam menganalisis penelitian ini adalah analisis data deskriptif kualitatif. Analisis data ini menyajikan dan menafsirkan fakta secara sistematis sehingga lebih mudah untuk di pahami dan di simpulkan sehingga kesimpulan yang didapat dapat diberikan jelas dasar faktualnya dan semuanya selalu dikembalikan langsung kepada data yang diperoleh.²³

Analisis data penelitian ini menggunakan analisis Miles dan Huberman yang menekankan analisis data dalam empat alur kegiatan yang sistematis dan interaktif yaitu pengumpulan data, reduksi data, penyajian data dan yang terakhir penarikan kesimpulan atau *verifikasi*.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini digunakan untuk menjabarkan inti isi yang memudahkan pembaca untuk memahami tesis ini. Sistematika penulisan ini memuat tentang uraian isi

²³ M. syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 127

bab-bab penulisan.

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan memuat uraian tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang tinjauan umum berkaitan dengan pokok masalah yang diteliti. Berisi tentang tinjauan umum Pengaturan Tanah di Indonesia, pengertian dari sengketa pertanahan, faktor-faktor yang melatar belakangi terjadinya sengketa sertipikat ganda di kab. Pati, Peraturan UUPA yang dapat menjadi pedoman dalam menyelesaikan persengketaan tanah di Kabupaten Pati

BAB III : HASIL PENELITIAN

Bagian bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari perolehan data-data yang telah diteliti sesuai dengan penjabaran pada bab pendahuluan sehingga dapat dianalisis. Analisis ini diarahkan agar dapat menjawab rumusan masalah yaitu tentang bagaimana penyebab dan faktor yang melatarbelakangi bisa terjadi sertipikat ganda di kab. Pati, serta penyelesaian yang dapat diambil dalam sengketa sertipikat ganda di kab. Pati .

BAB IV : PENUTUP

Bab penutup ini berisi tentang kesimpulan yang ditarik dari hasil penelitian rumusan masalah yang sudah diteliti dari Bab III. Bab ini juga berisikan tentang saran-saran yang dapat diberikan dalam menangani permasalahan yang sudah diteliti agar dapat berguna untuk menambah literasi yang berkaitan dengan penelitian dan berguna bagi pihak-pihak yang terkait dalam penelitian ini.

I. Jadwal Penelitian

Jadwal pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

Bentuk Kegiatan	WAKTU															
	Agustus				September				Oktober				November			
Minggu	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Persiapan	■	■	■	■												
Pengajuan Judul					■	■	■	■								
Penyusunan Proposal									■	■	■	■				
Ujian Proposal											■	■				
Pengumpulan Data													■	■	■	■
Penyusunan Laporan atau Tesis															■	■
Ujian Tesis																■



BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Bentuk Penyelesaian Sengketa Hukum Pertanahan

1. Pengertian Sengketa Pertanahan

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

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

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah: Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan oleh pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.²⁴

Sifat-sifat permasalahan suatu sengketa yaitu:²⁵

- a. Masalah yang menyangkut periotas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya
- b. Bantahan terhadap suatu alas hak/nukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.

²⁴ Sarjita, 2012, *Teknik daan Strategi Penyelesaian sengketa Pertanahan*, , Tugu JogjaPustaka, Yogyakarta, hal. 8

²⁵ *Ibid.*, hal. 9

c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar

d. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosail praktis.

Jadi dilihat dari substansinya, maka sengketa pertanahan meliputi pokok persoalan yang berkaitan dengan²⁶:

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

Sedangkan tipologi masalah tentang pendaftaran hak antara lain²⁷:

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

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

²⁶ *Ibid.*, hal. 10

²⁷ *Ibid.*, hal. 11

1. Penyelesaian Melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional

Untuk menangani sengketa pertanahan, secara structural menjadi tugas dan fungsi Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum pada Badan Pertanahan Nasional, Seksi Penyelesaian Masaalah Pertanahan pada Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahn Kabupaten/Kota. Selain itu berdasarkan PMNA/KBPN no. 1 Tahun 1999, dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanhan pada Badan Pertanahan Nasional yang secara fungsional bertugas untuk membantu penaananan sengketa pertanahan. Ketentuan tersebut berlaku mutatis – mutandis bagi Kantor Wilayah BPN Propinsi maupun Kantor Pertanahan kanupaten/Kota.²⁸

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

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

2. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Penyelesaian ini dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala

²⁸ Badan Peratanahan Nasional, 2003, *Pengarahannya Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah Pada Rapat konsultasi Teknis Para Kepala Bidang Hak-Hak Atas Tanah Seluruh Indonesia*, Jakarta, hal.

BPN karenaa mengadakan peninjauan kembali atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan. Sementara menunggu putusan pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait dalam hak ini Kepala Badan Pertanahan untk mengadakan mutase atas tanah yang bersangkutan. Hal tersebut sangat penting dilakukan untuk mengindari terjadi masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi phak- pihak yang berperkara maupun pihak ketiga. Untuk itu Pejabat Tata Usaha negara di bidang pertanahan yang terkait harus menerapkan asasasas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkeetingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Surat-surat tanda bukti hak yang dibertikan berupa sertipikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Apabila pihak lain ternyata dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang untuk memutuskan alat pembuktiaannya mana yang benar adalah pengadilan.¹

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

²⁹ Maria. S.W. Sumarjono, 2012, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, hal. 24

3.Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah

Dalam peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberiaan Hak atas Tanah, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 3/1999, dalam pasal 1 angka 12 termuat tentang Pembatalan hak Atas Tanah yaitu: Pembatalan keputusan mengenai pemberian sautu hak atas tanah karenaa keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

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

-Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hakmatas tanah karenaa keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yangtelah berkekuatan hukum tetap.³⁰

Pembatalan Hak atas Tanah dalam pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPNNomor. 9/1999 meliputi 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.

³⁰ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanaahan Nasional Nomor: 9 tahun 1999tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Pembatalan Hak atas Tanah dalam pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN

No. 9/1999 meliputi tiga produk pelayanan BPN yaitu:

- d. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
- e. Sertipikat Hak Atas Tanah
- f. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dalam Rangka Pengaturan Penguasaan Tanah.

Ketiga pelayanan produk diatas dikategorikan sebagai cacat hukum bilamana terdapat:

- a. Kesalahan prosedur
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. Kesalahan subyek hak
- d. Kesalahan obyek hak
- e. Kesalahan jenis hak
- f. Kesalahan perhitungan luas
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. Terdapat ketidak benaran pada data fisik dan/atau data yuridis
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif

Tata cara pembatalan sertipikat hak atas tanah, dengan tiga tata cara pembatalan hak atas tanah, yaitu³¹:

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

³¹ Hasan Basri Natamanggalan dan Sarjita,2014, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*,Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, hal. 54

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

Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dengan memuat:

- 1) Keterangan mengenai pemohon, baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai fotocopy bukti diri termasuk kewarganegaraan bagi pemohon perorangan dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.
- 2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis maupun data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan foto copy surat keputusan dan/atau sertifikat 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 di 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. Bilaman diperlukan, Kantor pertanahan akan melaksanakan 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 baik berupa keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak.

b. Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrasi yang Diterbitkan tanpa adanya Permohonan Dilaksanakannya pembatalan apabila suatu keputusan pemberian hak dan/atau sertipikat hak atas tanah diketahui mengandung cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 106 serta ditemukan pelanggaran atas kewajiban pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 103 PMNA/KBPN 9/1999, maka tanpa ada permohonan pembatalan, Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat mengeluarkan keputusan pembatalan hak tersebut. Proses pembatalannya sebagai berikut:

- 1) 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.
- 2) Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Propinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik maupun data yuridis dan pendapat Kantor pertanahan pemeriksa.
- 3) Bilamana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang diambil telah diteliti, dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala BPN Propinsi menerbitkan keputusan yang dapat berupa pembatalan atau penolakan pembatalan. Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.

- 4) Apabila kewenangan pembatalan terletak pada kepala BPN, maka kanwil mengirimkan hasil penelitian berserta telaah dan pendapat.
- 5) Kepala BPN selanjutnya akan menilit dan mempertimbangkan telaahan yang ada, untuk selanjutnya mengambil kesimpulan dapat atau tidaknya dikeluarkan keputusan pembatalan hak. Bilaman dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang diberi alasan-alasannya.

c. Pembatalan Hak Atas Tanah karena Melaksanakan Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap

1. Keputusan pembatalan hak atas tanah ini dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan.
2. Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan pembatalan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu (Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN9/1999)
3. Proses pelaksanaan pembatalannya yaitu :
 - a) Permohonan diajukan secara tertulis kepada Kepala BPN atau melalui Kanwil BPN Propinsi atau kantor pertanahan
 - 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 termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.

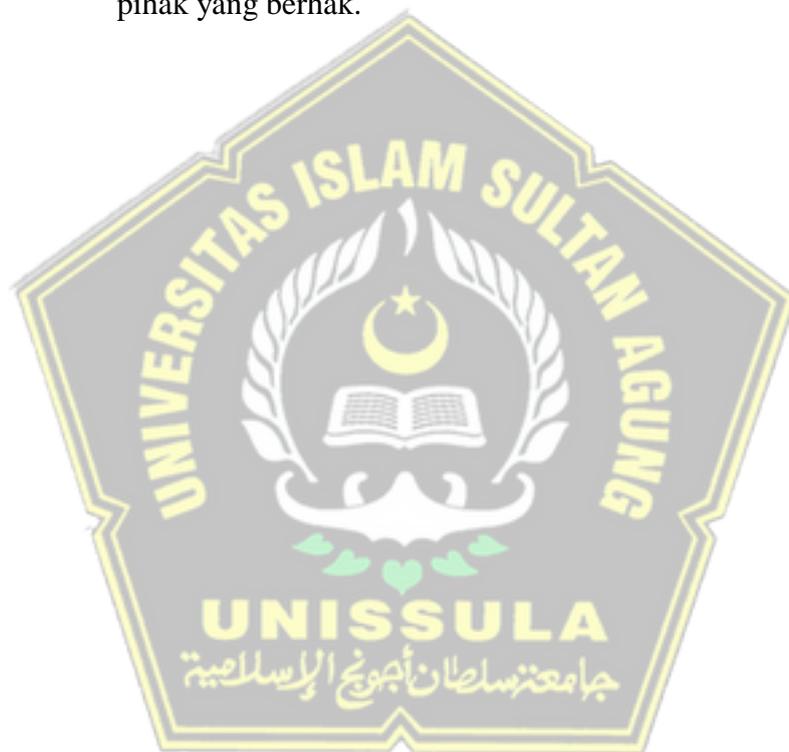
- 2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas, dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan surat keputusan dan/atau sertipikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung pengajuan pembatalan hak atas tanah.
- 3) Alasan-alasan mengajukan pembatalan
- 4) Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama hingga putusan yang berkekuatan hukum tetap.
- 5) Berita acara eksekusi, apabila untuk perkara perdata atau pidana
- 6) Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

4. Berdasarkan berkas permohonan dan bukti-bukti pendukung yang telah disampaikan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota/Kanwil BPN Propinsi, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional :

- 1) Memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah.
- 2) Memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai pertimbangan dan alasan untuk selanjutnya

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

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



B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *capitastrum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Copotatio Tarrens*). Dalam artian yang tegas cadaster adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan unuk kepentingan perpajakan).³²

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

-Rangkaian kegiatan dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinnambungan 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,

Data fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah keterangan, mengenai letak, batas dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 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.

³² A.P. Parlindungan, 2012, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 18

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah :

Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayahwilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastina hukum di bidang pertanahan, termasuk tanda bukti dan pemeliharannya.³³

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

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur, dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan tersebut.
- c. Pemberian surat-syurat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

³³ Boedi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UndangUndang PokokAgraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, hal. 72.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pemerintah menjamin kepastian hukum hak atas tanah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

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

Ketentuan lain ada pada pasal-pasal dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang ditunjukkan kepada pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian hukum tentang haknya, yaitu : Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

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

Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

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

Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

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

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

Jaminan kepastian hukum dapat diperoleh bagi pemegang hak atas tanah dengan dilakukan inventarisasi data-data yang berhubungan dengan setiap peralihannya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib di daftar.³⁴

3. Tujuan Pendaftaran Tanah.

Kalangan ahli menyebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberi kepastian hak seseorang dan juga untuk menetapkan suatu perpajakan. Namun dalam garis besar tujuan pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu³⁵:

- a. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah,
- b. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan .

³⁴ *Ibid*, hal. 74

³⁵ Irawan Soerodjo, 2010, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.157

- c. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan untuk itu kepada haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya.
- d. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
- e. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan. Tujuan pendaftaran tanah yang tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Disamping itu terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk tercapainya pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Dengan demikian terselenggaranya pendaftaran tanah yang baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

4. Asas Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan asas-asas dalam pendaftaran tanah adalah, asas aman, asas terjangkau, asas

mutakhir, dan asas terbuka. Kelima asas tersebut dengan jelas diuraikan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Asas Sederhana Yaitu ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah
- b. Asas Aman Yaitu pendaftaran tanah dilakukan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas Terjangkau Yaitu keterjangkauan para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang berikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus disa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas Mutakhir Yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan yang terjangkau di kemudian hari.
- e. Asas Terbuka Yaitu berate data pendartaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.³⁶

³⁶ A.P. Parlindungan, *Op.Cit.*, hal. 76-77

5. Sistem Pendaftaran Tanah

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

Dalam sistem ini pejabat bersifat pasif sehingga ia tidak melakukan penyelidikan data yang tercantum dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Untuk memperoleh data yuridis yang diperlukan harus melakukan apa yang disebut title search yang dapat memakan waktu lama dan biaya yang mahal.³⁷

Pada sistem pendaftaran hak, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahan yang terjadi disediakan suatu daftar isian (register), atau disebut juga buku tanah. Buku tanah ini disimpan di Kantor Pertanahan dan terbuka untuk umum. Dalam sistem ini pejabat pertanahan bersifat aktif dan sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan Salinan register (*certificate of title*).³⁸

³⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 76

³⁸ *Ibid*, hal. 77

6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturnan pelaksana lain no. 3/1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2007, meliputi³⁹:

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

Untuk keperluan dan pengumpulan data fisik pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang meliputi⁴⁰:

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

³⁹ *Ibid*, hal. 91

⁴⁰ *Ibid*, hal. 92

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.⁴¹

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.⁴²

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.⁴³

⁴¹ *Ibid*, hal. 46

⁴² *Ibid*, hal. 47

⁴³ *Ibid*, hal. 61

Perubahan tersebut diikuti dengan pencatatannya pada peta pendaftaran dan pembuatan surat ukur yang baru. Perubahan data yuridis terjadi bisa mengenai haknya dan pemegang/subyek haknya. Perubahan mengenai haknya dapat terjadi karena berakhirnya jangka waktu berlakunya, dicabut atau dibebani hak lain. Sedangkan perubahan Karena subyek hak dapat terjadi karena perwarisan, pemindahan hak atau penggantian nama. Perubahan itu dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.⁴⁴

7. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN adalah lembaga pemerintah non departemen yang mempunyai tugas di bidang pertanahan dengan unit kerja yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan dan Kota/Kabupaten⁴⁵. Tugas pokok BPN adalah melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sectoral, seperti yang tercantum dalam Pasal 2 Perpes 10 Tahun 2006. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor yaitu kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

⁴⁴ *Ibid*, hal. 78

⁴⁵ Irawan Soerojo, *Op.Cit.* hal. 16

Pasal 9 ayat (1) menyebutkan, bahwa dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi, yang dibentuk oleh Menteri Agraris/Kepala BPN atau pejabat yang ditunjuk. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai suatu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu panitia ajudikasi, karena pada umumnya pendaftaran secara sistematis bersifat masal dan besar-besaran, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak akan terganggu. Susunan panitia Ajudikasi menurut Pasal 8 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, terdiri dari:

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

Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis

mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan (pasal 8 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997). Ketentuan ini memungkinkan ketua adat yang mengetahui benar riwayat / kepemilikan bidang bidang tanah setempat, dimasukkan kedalam panitia, khususnya di daerah hukum adatnya yang masih kuat. Dalam melaksanakan tugasnya panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya yang diatur oleh menteri (Pasal 8 ayat (4)Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).

Adapun tugas dan wewenang panitia Ajudikasi berdasarkan pasal 52 PMNA/KBPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yaitu:

- a. Menyiapkan rencana kerja panitia Ajudikasi secara terperinci
- b. 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.
- c. Menyelidik riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah.
- d. Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan.
- e. Membantu menyelesaikan ketidak seatakan atau segketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan

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

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA⁴⁶. Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, tanah diartikan sebagai lapisan bumi paling atas, negeri, daerah, pulau, benua dan daratan. Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), tidak menjelaskan pengertian yang jelas mengenai apa yang dimaksud dengan tanah, hanya saja dari bunyi Pasal 4 Ayat (1) UUPA yang menyatakan -atas dasar hak menguasai dari negara

⁴⁶ Jayadi Setiabudi, 2015 *Pedoman Pengurusan Surat Tanah Dan Rumah Beserta Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, hal. 19.

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badanbadan hukum, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Oleh karena itu, hak atas tanah pada dasarnya adalah hak atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴⁷

2. Macam-macam Hak Atas Tanah

Mengenai macam-macam hak atas tanah sudah disebutkan terdahulu sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA. Dari macam-macam hak atas tanah tersebut, ada hak yang wajib daftar, ada hak yang tidak perlu didaftarkan. Adapun hak yang wajib daftar adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan terakhir adalah Hak Pakai. Meskipun dalam UUPA Hak Pakai tidak termasuk Hak yang wajib didaftarkan, akan tetapi kemudian dalam PP No 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana sudah diganti dengan PP No 24 Tahun 1997, hak pakai termasuk sebagai obyek pendaftaran tanah, jadi harus didaftarkan.⁴⁸

a. Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA yaitu, -Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada

⁴⁷ Erna Sri Wibawanti & R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, hal. 35

⁴⁸ *Ibid*, hal. 46-47

pihak lain. Hak milik dapat beralih karena adanya peristiwa hukum, sehingga hak milik tersebut akan serta merta beralih dengan sendirinya. Misalnya adalah kegiatan jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat, dan lain sebagainya. Hak milik harus dialihkan dengan formalitas-formalitas tertentu dan hak milik atas tanah juga dapat dijadikan sebagai jaminan utang. Terjadinya hak milik dikarenakan oleh 3 (tiga) hal, yaitu:

- 1) Hak milik terjadi karena ketentuan-ketentuan hukum adat.
Maksudnya adalah hak milik telah terjadi menurut hukum adat setempat yang telah menetapkan syarat-syarat terjadinya hak milik di dalam hukum adat yang dianut.
- 2) Hak milik terjadi karena penetapan pemerintah. Artinya adalah hak milik memang ditetapkan oleh pemerintah kepada perorangan maupun badanbadan hukum tertentu sebagai pemegang hak milik. Syarat hak milik yang ditetapkan oleh pemerintah adalah tanah tersebut merupakan tanah negara.
- 3) Hak milik terjadi karena ketentuan undang-undang

Hapusnya hak milik disebabkan oleh 2 (dua) hal, yaitu:

- 1) Tanahnya jatuh kepada negara, hal ini meliputi:
 - a) Karena pencabutan hak untuk kepentingan umum.
 - b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya kepada negara.

- c) Hak milik tanah menjadi milik negara karena tanah tersebut ditelantarkan. Artinya hak milik tersebut tidak dipergunakan sebagaimana mestinya dalam hal penggunaan dan peruntukannya.
- d) Karena ketentuan UUPA Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2), yang mana dalam Pasal 21 ayat (3) di jelaskan bahwa :

-Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undangundang ini kehilangan kewarganegarannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut hilang karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsungl.

Selanjutnya, Pasal 26 ayat (2) menjelaskan bahwa:

-Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dituntut kembalil.

- 2) Hak milik atas tanah menjadi hilang atau putus karena tanah tersebut musnah. Artinya, secara fisik tanah tersebut sudah tidak ada lagi dan/atau tanah menjadi musnah karena terjadinya bencana alam.

b. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka

waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan, pertanian, perikanan, atau peternakan. Jangka waktu untuk suatu hak guna usaha diberikan waktu paling lama adalah selama 25 tahun sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 29 ayat (1) UUPA.

Hak guna usaha tersebut diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit adalah 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya mencapai 25 hektar atau lebih, maka harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Pada prinsipnya, hak guna usaha (HGU) hanya dapat diberikan kepada warga negara Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha namun tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) Pasal 29, yaitu sebagai warga negara Indonesia, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna usaha tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Ketentuan ini juga berlaku terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha. Jika ia tidak memenuhi syarat tersebut, maka hak tersebut dapat dialihkan. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak tersebut, maka hak tersebut akan hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hal itu disebabkan oleh hak guna usaha dapat terjadi hanya karena penetapan dari pemerintah. Hak guna usaha juga dapat

dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 33 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak guna usaha hilang karena beberapa hal, yang diantaranya adalah:

- 1) Hak guna usaha dapat hilang karena jangka waktunya telah berakhir.
- 2) Hak guna usaha dapat hilang karena telah dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, yang disebabkan oleh adanya sesuatu syarat yang tidak dipenuhi.
- 3) Hak guna usaha hilang karena dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- 4) Hak guna usaha hilang karena haknya telah dicabut untuk kepentingan umum.
- 5) Hak guna usaha hilang karena ditelantarkan.
- 6) Hak guna usaha dapat hilang karena tanahnya musnah.
- 7) Hak guna usaha hilang karena ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2) yang menjelaskan bahwa:

-Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai warga negara Indonesia dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hilang karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak

lain akan dipindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan merupakan suatu hak yang digunakan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak guna bangunan dapat dialihkan dan dapat dijadikan sebagai jaminan utang. Hak guna bangunan diajukan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Jangka waktu paling lama 30 tahun sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 35 ayat (1). Hak guna bangunan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia serta badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Selanjutnya, orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan akan tetapi mereka bukan warga negara Indonesia, maka dalam jangka waktu 1 tahun orang atau badan hukum tersebut wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Ketentuan ini berlaku juga kepada pihak yang memperoleh hak guna bangunan jika orang atau badan hukum tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu yang telah ditentukan tersebut, maka hak itu

akan hilang karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran hak guna bangunan merupakan suatu alat pembuktian yang kuat mengenai hilangnya hak guna bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hilang karena jangka waktunya berakhir. Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Hak guna bangunan (HGB) terjadi karena 2 (dua) sebab, yaitu :

- a. Hak guna bangunan terjadi karena adanya penetapan pemerintah. Artinya, apabila hak guna bangunan ini berdiri di atas tanah milik orang lain atau HGB ini adalah milik negara.
- b. Hak guna bangunan terjadi karena perjanjian. Pemegang hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia (WNI) yang berkewarganegaraan Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak guna bangunan (HGB) juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 39 UUPA. Hak guna bangunan akan berakhir apabila :

- 1) Jangka waktunya telah berakhir.
- 2) Hak guna bangunan tersebut dihentikan sebelum jangka waktunya habis.

- 3) Hak guna bangunan itu dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- 4) Hak guna bangunan tersebut dicabut untuk kepentingan umum.
- 5) Hak guna bangunan ditelantarkan oleh pemilik haknya.
- 6) Hak guna bangunan berakhir karena tanahnya musnah, artinya secara fisik tanah tersebut hilang karena bencana alam.
- 7) Hak guna bangunan berakhir karena pemegang hak sudah tidak lagi menjadi warga negara Indonesia.

d. Hak Pakai

UUPA di dalam Pasal 41 ayat (1) menjelaskan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang. Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah negara ataupun tanah milik orang lain yang telah memberikan wewenang dan kewajiban yang di tentukan di dalam keputusan pemberian Hak pakai dalam pemberiannya tidak boleh disertai dengan syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Hak pakai tersebut dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya masih dipergunakan untuk kepentingan tertentu dan

diberikan secara Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Hak pakai hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 42 UUPA. Hak pakai atas suatu kepemilikan tanah hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, apabila hal tersebut dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Selanjutnya, mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin dari pejabat yang berwenang untuk melakukan pengalihan hak.

Hilangnya hak pakai antara lain adalah karena alasan sebagai berikut :⁴⁹

- a. Jangka waktunya berakhir.
- b. Hak tersebut diberhentikan sebelum jangka waktu habis, hak pakai itu berakhir karena sudah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
- c. Hak pakai tersebut dilepaskan oleh pemegang haknya.
- d. Hak tersebut dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Hak pakai hilang karena tanah ditelantarkan oleh pemegang hak.
- f. Tanahnya musnah, secara fisik tanah itu hilang karena bencana alam.

⁴⁹Eli Wuria Dewi, 2014, *Mudahnya Mengurus Sertipikat Tanah Dan Segala Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar, hal. 22-32

e. Hak Sewa (Untuk Bangunan)

Hak sewa yang dimaksud dalam Pasal 16 e UUPA adalah hak sewa untuk bangunan, bukan hak sewa tanah pertanian, sebab hak sewa tanah pertanian masuk sebagai hak yang bersifat sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak Sewa untuk Bangunan ini diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45. Pasal 44 ayat (1) menyatakan:

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Hak sewa (untuk bangunan) berbeda dengan hak sewa (atas bangunan), meskipun kedua-duanya sama-sama perbuatan hukum sewa menyewa, tetapi obyeknya berbeda. Hak sewa (untuk bangunan) obyek perbuatan hukum sewa menyewa adalah tanahnya. Tanah disewa dalam keadaan kosong yang nanti di atasnya akan didirikan bangunan.

Menurut hukum, bangunan tersebut menjadi milik penyewa, kecuali diperjanjikan lain. Sedangkan hak sewa (atas bangunan) obyeknya adalah bangunannya, orang menyewa bangunan yang sudah berdiri di atas sebidang tanah milik orang lain, jadi obyek perbuatan hukum sewa menyewa adalah bangunannya, bukan tanahnya. Dalam UUPA Hak Sewa ini adalah menyangkut hak atas tanah bukan bangunannya. Jadi Hak Sewa untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah milik orang lain dengan

membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa.⁵⁰

3. Pencabutan Hak Atas Tanah

Landasan yuridis yang menjadi dasar hukum mengenai pencabutan hak atas tanah terdapat di dalam Pasal 18 UUPA yang menjelaskan bahwa:

-Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undangl.

Inti dari isi Pasal 18 UUPA tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa untuk kepentingan umum, bangsa, dan negara hak atas dapat dicabut dengan cara memberikan ganti rugi yang layak, yang mana peraturan pelaksanaannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Pencabutan ini intinya adalah pengambilan tanah secara paksa oleh negara.
- b. Ganti rugi yang diberikan dapat berupa uang, tanah, dan/atau fasilitas.
- c. Pembebasan tanah intinya adalah pengambilan tanah tetapi tidak secara paksa, melainkan secara sukarela. Artinya ketika akan memberikan besarnya ganti rugi harus berdasarkan dengan kegiatan musyawarah.

⁵⁰ Erna Sri Wibawanti & R. Murjiyanto, *Op.Cit*, hal. 90-91

d. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 menjelaskan bahwa kepentingan negara, kepentingan bangsa, dan kepentingan seluruh lapisan masyarakat, dikatakan sebagai kepentingan umum jika yang menjadi operatornya adalah negara dan proyek tersebut bersifat mencari keuntungan.

Tata Cara Pencabutan Hak⁵¹:

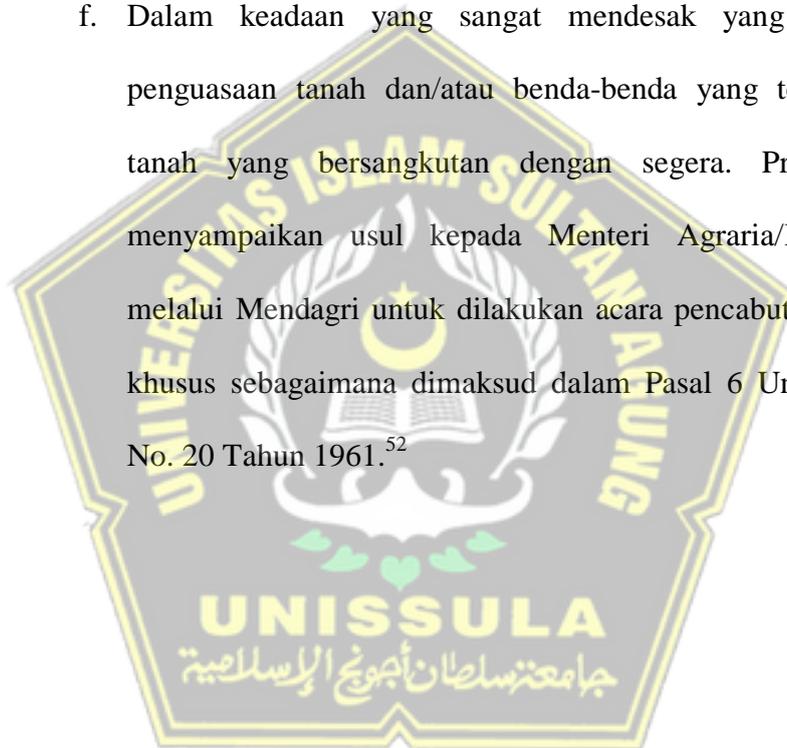
- a. Dalam rangka penyelesaian melalui Pencabutan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Presiden mengusulkan kepada Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk dibentuk Panitia Penaksir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.
- b. Setelah Panitia Penaksir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28, menetapkan besarnya ganti kerugian terhadap tanah dan/atau benda-benda yang haknya akan dicabut. Gubernur menyampaikan usul Kepada Menteri Negeri untuk dilakukan pencabutan hak tersebut dengan melampirkan ganti kerugian sesuaikan (Pasal 39 ayat 1).
- c. Usul Parlemen sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dipersiapkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi bersama Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (Pasal 39 ayat 2).
- d. Tembusan usul pencabutan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, disampaikan kepada pimpinan Departemen/Lembaga

⁵¹ Elia Wuria Dewi, *Op.Cit*, hal. 33-34.

Pemerintah Non Departemen Instansi yang membutuhkan instansi pemerintah yang perlu tanah dan Menteri Kehakiman (Ayat 3).

e. Tata cara Pencabutan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.

f. Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang terkait dengan tanah yang bersangkutan dengan segera. Presiden dapat menyampaikan usul kepada Menteri Agraria/Kepala BPN, melalui Mendagri untuk dilakukan acara pencabutan hak secara khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961.⁵²



⁵² Chomzah, Ali Achmad, 2013, *Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri IV Pengadaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 116-117

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-faktor yang Menjadi Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda (*overlapping*) di Kantor Pertanahan Kota Pati

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang memiliki daya guna yang sangat besar untuk keberlangsungan hidup manusia. Tanah menjadi sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia, bahkan tanah sebenarnya tidak dapat dipisahkan dari sejak lahirnya manusia hingga manusia itu meninggal dunia. Tanah dinilai sebagai salah satu aset bernilai tinggi serta istimewa yang mendorong tiap orang untuk memilikinya. Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat *absolute* artinya kehidupan manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh keberadaan tanah⁵³. Pengaturan tentang tanah harus di tata dan dibuatkan perencanaannya dengan hati-hati dan penuh dengan kearifan. Adanya persengketaan di bidang pertanahan ini dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan konflik ini bisa sampai kepada masing-masing ahli waris yang bersengketa, terkadang konflik tentang bidang pertanahan ini juga dapat menimbulkan banyak korban yang terlibat di dalamnya. Orang-orang yang bersengketa berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Berhubungan dengan hal tersebut di atas, untuk meminimalisir kejadian tersebut di atas maka perlu diberikan jaminan yang lebih untuk kepastian

⁵³ J. Andi Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, hal. 9

hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Mendapatkan suatu kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah yang mereka miliki untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah yang dimana sertipikat hak atas tanah ini berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah yang mereka punya.

Sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat, dimana ditegaskan dalam Pasal (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang sekarang telah di cabut dan di tegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Seiring dengan tingginya nilai tanah, maka banyak orang melakukan upaya dengan segala cara untuk memperoleh bukti kepemilikan atas tanah dengan sertipikat palsu, yang dimana sertipikat ini memiliki data yang tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Jumlah sertipikat-sertipikat itu cukup banyak, sehingga menimbulkan kekhawatiran. Pemalsuan sertipikat ini terjadi karena tidak di dasarkan pada alas hak yang benar, Seperti penerbitan sertipikat berdasarkan pada surat keterangan kepemilikan tanah yang sudah dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemalsuan data di pertanahan. Praktiknya, pemegang sertipikat tanpa jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya, hal ini terjadi jika pihak lain melakukan gugatan yang mengakibatkan pembatalan sertipikat dan menyebabkan cacat hukum administrasi.⁵⁴ Cacat hukum administrasi ini menimbulkan sertipikat ganda karena sertipikat ini tidak

⁵⁴ Elza Syarieff, 2012 *Menuntaskan Sengketa Tanah*, PT. Gramedia, Jakarta, hal. 21.

di petakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta didaerah tersebut. Tanah yang sedang dalam sengketa tersebut tidak dapat di kelola oleh pemegang sertipikat ataupun pihak-pihak lainnya. Kondisi diatas sangat merugikan dari segi ekonomis. Tanah tersebut tidak dapat dikelola ataupun di jadikan jaminan di bank. Masalah sertipikat ganda ini harus di tangani secara serius agar tercapainya stabilitas perekonomian di masyarakat.

Sengketa sertipikat ganda timbul karena adanya keberatan dari pihak yang di rugikan berupa tuntutan atas keputusan Tata Usaha Negara yang di tetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pengajuan keberatan sengketa sertipikat ganda ini bertujuan untuk mendapat koreksi dari Pejabat Tata Usaha Negara. Sengketa sertipikat ganda kekuatan hukum sertipikat akan hilang. Cara menyelesaikan sengketa sertipikat ganda di tempuh melalui jalan musyawarah, bila tidak ada kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa maka di selesaikan sepihak oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, jika para pihak masih tidak menerima keputusan yang di jatuhkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, pihak-pihak tersebut dapat mengajukan gugatan pada putusan Peradilan Tata Usaha Negara.

Sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Apabila terjadi sertipikat ganda atau tumpang tindih atas satu bidang tanah, maka salah satu harus dibatalkan. Maka dari itu pendaftaran sebuah tanah haruslah jelas mekanisme, agar tanah tersebut tidak mengalami sertipikat ganda. Pendaftaran Tanah adalah suatu rangkaian

kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁵⁵ Pemerintah melakukan kegiatan ini secara terus menerus dan berkesinambungan. Bidang tanah yang dimaksud adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.⁵⁶

Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur mengenai objek pendaftaran tanah meliputi: Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ;

- a. Tanah Hak Pengelolaan ;
- b. Tanah Wakaf ;
- c. Hak Milik Atas Satuan Ruamh Susun ;
- d. Hak Tanggungan ;
- e. Tanah Negara ;

Pendaftaran tanah merupakan salah satu syarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, pemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah juga

⁵⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, 2016, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta, hal. 72.

⁵⁶ Jayadi Setiabudi, 2010, *Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Jagakarsa, Jakarta, hal. 4.

memberikan kepastian hak kepada pemegang hak serta perlindungan hukum dengan pembuktian berupa sertipikat tanah, sebagai penataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta pemanfaatan tanah.

Pendaftaran tanah dibedakan menjadi dua, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan kembali data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar nama, daftar tanah, buku tanah, surat ukur dan sertipikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.⁵⁷

Menurut Bapak Jaka Pramono bahwa proses pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Proses pendaftaran tanah pertama kali merupakan kegiatan fisik untuk memperoleh data mengenai letak, batas-

⁵⁷ A.P. Parlindungan, 2010, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal.11

batasnya, luasnya dan bangunan-bangunan yang terdapat di atasnya, penetapan batas dan pemberian tanda-tanda batas yang jelas, berdasarkan penunjukan oleh pemegang hak atas tanah dengan persetujuan pemilik tanah berbatasan, selanjutnya diadakan pengukuran diikuti dengan perhitungan luas dan pembuatan peta bidang tanah yang kemudian diterbitkan menjadi surat ukur. Kegiatan ini bertujuan untuk memperoleh data mengenai status tanah dan pemiliknya serta ada atau tidaknya hak pihak lain, yang membebani yang diperlukan guna penetapan surat keputusan haknya baik melalui penetapan konversi pengakuan hak atau pemberian hak.⁵⁸

Dalam hukum administrasi pertanahan, pendaftaran tanah sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

Menurut hemat penulis 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-perubahan yang terjadi. Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa-Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. 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

⁵⁸ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Jaka Pramana, S.H., SP., M.M, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

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 subjek hak dapat terjadi karena pewarisan, pemindahan hak atau penggantian nama. Perubahan tersebut dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.

Pasal 32 PP 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa :

- (1) Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- (2) Dalam hal ada 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 tersebut apabila dalam 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertipikat tersebut.

Menurut Ibu Rr.Diah Pratiwi Kusumaningrum, prosedur penerbitan sertipikat dimulai dari sebagai berikut:⁵⁹

1. Mengurus surat keterangan tidak sengketa.
2. Mengurus surat keterangan riwayat tanah.
3. Mengurus surat keterangan penguasaan tanah.

Tahapan diatas, merupakan prosedur yang dilalui dan di proses di Kantor Kelurahan, Prosedur selanjutnya adalah di Kantor Pertanahan:

1. Mengajukan permohonan sertipikat dengan melampirkan dokumen yang telah diurus di kelurahan dengan melengkapi dengan fotokopi dokumen lainnya yang disyaratkan dalam perundang-undangan.
2. Petugas dari kantor pertanahan akan melakukan pengukuran
3. Pengukuran dilakukan setelah berkas permohonan lengkap dan pemohon menerima tanda terima dokumen dari kantor pertanahan.
4. Pengesahan surat ukur hasil pengukuran dilokasi dan dicetak serta dipetakan di BPN dan surat ukur tersebut disahkan atau ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
5. Penerbitan oleh petugas Panitia A
6. Setelah surat ukur ditandatangani, dilanjutkan dengan proses panitia A (panitia A terdiri dari petugas BPN dan Lurah/Kepala Desa setempat).

Selanjutnya, terbitnya SK Hak Atas Tanah setelah jangka waktu tertentu pengumuman terpenuhi dapat dilanjutkan dengan penerbitansertipikat, apabila proses hukumnya adalah merupakan peralihan hak dari peristiwa

⁵⁹ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Rr.Diah Pratiwi Kusumaningrum, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

hukum jual beli, maka harus diselesaikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum penerbitan sertipikat jual beli.

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah Bapak/Ibu mengetahui tentang proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Pati. Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

Tabel III.1
Jawaban Responden tentang proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Pati

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Mengetahui	7	- %
2.	Tidak Mengetahui	-	100%
	Jumlah	7	100 %

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2023

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa secara keseluruhan responden atau (100%) menyatakan mengetahui tentang proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Pati. Sistem pendaftaran hak mengenai tanah di muat di dalam Buku Tanah yang dianggap sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang disajikan serta di terbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang di daftarkan. Pendaftaran hak atas tanah memiliki arti penting, yang dimana arti penting pendaftaran hak atas tanah ini memiliki arti penting secara formal dan substansional.⁶⁰

⁶⁰ S. Chandra, 2010, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah : Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan.*, Grasindo, Jakarta, hal. 7

Menurut Bapak Jaka Pramono , adapun syarat-syarat yang harus dilengkapi dalam mengajukan pendaftaran kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kota Pati diantaranya :⁶¹

- a. Surat permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan sertifikasi tanah miliknya;
- b. Surat kuasa (apabila pengurusannya dikuasakan kepada orang lain);
- c. Identitas diri pemilik tanah (pemohon), yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang (notaris) dan kuasanya;
- d. Bukti hak atas tanah yang dimohonkan, yaitu :
 - 1) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan yang bersangkutan;
 - 2) Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
 - 3) Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum berlakunya UUPA ataupun sesudahnya, yang tidak memiliki kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya; atau
 - 4) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang ditandai dengan kesaksian oleh Kepala Desa/Kepala Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah; atau
 - 5) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT dan tanahnya belum dibukukan; atau

⁶¹ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Jaka Pramana, S.H., SP., M.M, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

- 6) Akta ikrar wakaf sebelum adanya Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977: atau
 - 7) Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah/pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah; atau
 - 8) Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang dan tanah tersebut belum dibukukan; atau
 - 9) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
 - 10) Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang telah terbit dan berlaku sebelum atau sesudah UUPA (dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang)
- e. Bukti lainnya, apabila tidak memiliki surat bukti kepemilikan, bisa berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan surat keterangan Kepala Desa/Lurah disaksikan oleh 2 orang tetua adat/penduduk setempat.
 - f. Surat pernyataan tentang tanda batas;
 - g. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan;
 - h. Fotocopy SK izin lokasi dan surat keterangan lokasi (apabila pemohon adalah Badan Hukum).

Selama ini ada kesan pada masyarakat kita bahwa untuk dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah cukup sulit, memerlukan waktu yang cukup lama dan biaya yang cukup mahal terutama bagi masyarakat biasa dan berada dipedesaan, yang relatif pendidikanya masih renda dan keadaan ekonominya masih tertinggal dan pas-pasan karena sebagian dari mereka adalah petani.

Padahal sertipikat sangat penting bagi kepemilikan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut. Hal ini disebut dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi⁶²:

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

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah Bapak/Ibu mengalami kendala dalam melengkapi syarat-syarat yang harus dilengkapi dalam mengajukan pendaftaran kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kota Pati. Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

Tabel III.2
Jawaban Responden tentang kendala dalam melengkapi syarat-syarat yang harus dilengkapi dalam mengajukan pendaftaran kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kota Pati

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Iya, menemui kendala	7	- %
2.	Tidak sama sekali	-	100%
Jumlah		7	100 %

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2023

⁶² Mudjiono, 2012, *Hukum Agraria*, Penerbit liberty, Yogyakarta, hal. 30

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa secara keseluruhan responden atau (100%) menyatakan menemui kendala dalam melengkapi syarat-syarat yang harus dilengkapi dalam mengajukan pendaftaran kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kota Pati. Adapun kendala tersebut banyak macamnya, namun berdasarkan penelitian penulis di Kantor Pertanahan Kota Pati, bahwa masyarakat lebih mempercayakan pengurusannya melalui kantor Notaris PPAT, ketimbang mengurusnya sendiri ke Kantor Pertanahan Kota Pati.

Sengketa adalah pertentangan, perselisihan, atau percekocokan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainya dan atau antara pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan sesuatu yang bernilai, baik itu berupa uang maupun benda.⁶³ Menurut Ibu Rr.Diah Pratiwi Kusumaningrum bahwa Sengketa sertipikat ganda atas tanah adalah suatu kejadian dimana sebidang tanah memiliki dua sertipikat tanah, dan sertipikat tanah tersebut di miliki oleh pihak yang berbeda dan pihak-pihak tersebut merasa dirugikan satu sama lain. Sengketa sertipikat ganda ini terjadi biasanya karena adanya kesalahan administratif oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan pendataan atau pendaftaran tanah pada suatu objek tanah yang mengakibatkan terbitnya sertipikat tanah yang tumpang tindih baik sebagian ataupun keseluruhan tanah milik orang lain.⁶⁴

⁶³ Salim,2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta,Mataram, hal. 221

⁶⁴ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Rr.Diah Pratiwi Kusumaningrum, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

Sertipikat ganda sering terjadi diwilayah yang masih kosong, belum dibangun dan daerah perbatasan kota dimana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya. Ada beberapa hal faktor-faktor terjadinya sertipikat ganda⁶⁵.

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

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

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah Bapak/Ibu pernah mendengar tentang Tanah yang memiliki sertipikat Ganda. Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

⁶⁵ Ali Achmad Chomzah,2004, *Hukum Pertanahan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Seri Hukum Pertanahan Sertipikat Dan Permasalahanya* Prestasi Pustak, hal.61

Tabel III. 3
Jawaban Responden tentang pernah mendengar tentang Tanah yang memiliki sertipikat Ganda

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Iya, Pernah	7	100 %
2.	Tidak sama sekali	-	-%
Jumlah		7	100 %

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2023

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa secara keseluruhan responden atau (100%) menyatakan pernah mendengar tentang Tanah yang memiliki sertipikat Ganda.

Seperti yang sudah kita ketahui bersama bahwa permasalahan sertipikat tanah ganda merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas baik dinegara maju maupun negara berkembang, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat. Karena Tanah sebagai salah satu faktor agraris yang merupakan faktor terpenting bagi masyarakat Indonesia.

Tabel III
Jumlah Sengketa yang diperkarakan di PN Pati dan Pengadilan Tata Usaha Negara

No.	Tahun	Jumlah Perkara	Jenis Perkara	
			PN	PTUN
1.	2018	38	31	7
2.	2019	37	30	7
3.	2020	38	34	4
4.	2022	37	31	6
5.	2023	35	30	5
TOTAL		185	156	29

Sumber Data : Kantor Pertanahan Kota Pati 2023

Setelah melakukan penelitian pada Kantor Kota Pati pada bagian Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, maka didapatkan data bahwa, sengketa tanah yang diperkarakan hingga ke Pengadilan Negeri Pati maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara berbeda-beda setiap tahunnya. Dalam rentang waktu 5 (lima) tahun, berdasarkan tabel diatas, pada tahun 2017 terdapat 38 (tiga puluh delapan) sengketa, menurun tahun 2018 menjadi 37 (tiga puluh tujuh) sengketa yang bermuara di Pengadilan Negeri Pati maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara. Kemudian setelah itu, data menunjukkan adanya kenaikan satu tahun kemudian, pada tahun 2019 sebanyak 38 (tiga puluh delapan) sengketa kemudian tahun 2020 sebanyak 37 (tiga puluh tujuh) sengketa. Terakhir penelitian mengamati sengketa yang diperkarakan di Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri Pati dan Pengadilan Tata Usaha Negara) yang dihitung pada tahun 2023 yaitu sebanyak 35 (tiga puluh lima) sengketa.

Berdasarkan data tersebut diatas memang tidak menghususkan sengketa Sertipikat Ganda / *overlapping* karena pencatatan sengketa di Kantor Pertanahan Kota Pati memang didata secara keseluruhan tidak mengerucut pada detail sengketa tertentu saja, sebagaimana yang diutarakan dalam hasil wawancara penulis dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pati Ibu Dewi Purnama Julianti, bahwa : -Persoalan sertipikat tanah ganda pernah terjadi di Kota Pati dan saat ini ada beberapa yang sedang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kota Pati, dan kantor pertanahan kota Pati

sering mengklasifikasikan Sertipikat Ganda / *overlapping* itu kedalam dua jenis, yaitu jenis *overlapping* yang benar-benar menjadi sengketa antara para pihak yang nantinya bermuara pada Pengadilan Negeri Kota Pati atau Pengadilan Tata Usaha Negara, dan satu lagi adalah Sertipikat Ganda / *overlapping* yang memang dari sistem Kantor Pertanahan Kota Pati yang hanya menjadi konsumsi Kantor Pertanahan Kota Pati saja, dimana tumpang tindih terjadi karena tidak akuratnya sistem pengukuran dan penginputan data, dan bisa diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kota Pati itu sendiri dan apabila tidak selesai di Kantor Pertanahan Kota Pati dapat diselesaikan di Kanwil, sehingga tidak perlu berujung pada Pengadilan Negeri Kota Pati maupun Pengadilan Tata Usaha Negara⁶⁶.

Hal senada juga disampaikan oleh Bapak Jaka Pramono bahwa :

-Tidak banyak kasus sengketa tanah yang diajukan ke Kantor Pertanahan Kota Pati perihal sengketa sertipikat tanah ganda (*overlapping*), dan biasanya penyelesaian sengketa sertipikat ganda (*overlapping*) oleh Kantor Pertanahan Kota Pati tidak semua dapat dituntaskan semua secara kekeluargaan, persentase berhasil dalam tahapan mediasi lebih rendah dibandingkan jumlah penyelesaian yang dilakukan dengan cara berpekara di pengadilan.⁶⁷

Pada waktu penulis melakukan penelitian dengan teknik wawancara dan membaca data dari Kantor Pertanahan Kota Pati, pada bagian penyelesaian sengketa, maka saat itu penulis menemukan perbedaan sudut

⁶⁶ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Rr.Diah Pratiwi Kusumaningrum, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

⁶⁷ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Jaka Pramono, S.H., SP., M.M, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

pandang mengenai persoalan sertipikat tanah ganda atau *overlapping* ini dan di kantor pertanahan kota Pati itu sendiri memang diakui adanya persoalan sertipikat tanah ganda (*overlapping*) yang pernah terjadi dan ada yang sudah dalam proses perkara di Pengadilan dan menurut hemat penulis, bahwa Kantor Pertanahan Kota Pati tidak begitu mempermasalahkan hal tersebut sepanjang masyarakat yang mengadu ke Kantor Pertanahan Kota Pati siap untuk membuktikan kebenaran data kepemilikan atas sertipikat tanahnya yang telah terjadi 2 (dua) kali pengurusan atau digandakan, kalau bisa diselesaikan secara mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pati lebih bagus, tetapi kecenderungan yang terjadi selalu lewat jalur pengadilan dalam penyelesaiannya.

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

a. Pengaduan

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

b. Penelitian.

Penelitian kasus tersebut bisa dilakukan dengan: (1) pengumpulan data administrasi: (2) penelitian fisik di lapangan.

c. Pencegahan mutasi

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

d. Musyawarah

Langkah-langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa sering berhasil didalam penyelesaian sengketa. Pihak yang membantu penyelesaian musyawarah yaitu pihak mediator (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota).

e. Pencabutan atau pembatalan surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

f. Penyelesaian melalui pengadilan Apabila usaha musyawarah yang telah dilakukan gagal maka kepada yang bersangkutan diserahkan untuk mengajukan masalahnya kepada Pengadilan Negeri di wilayah hukum para pihak berada

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah Bapak/Ibu pernah mengalami persoalan sertifikat tanah ganda dan melaporkannya ke Kantor Pertanahan Kota Pati. Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

Tabel III. 4
Jawaban Responden tentang pernah mengalami persoalan sertipikat tanah ganda dan melaporkannya ke Kantor Pertanahan Kota Pati

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Iya, Pernah	7	100 %
2.	Tidak sama sekali	0	-%
Jumlah		7	100 %

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2023

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa secara keseluruhan responden atau sekitar (100%) menyatakan pernah mengalami persoalan sertipikat tanah ganda dan melaporkannya ke Kantor Pertanahan Kota Pati. Sertipikat (hak atas tanah) merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPN RI yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak seseorang atau badan hukum (privat atau publik) mempunyai hak atas suatu bidang tanah. Sebagaimana di sebutkan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian sertipikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan tersebut sebagai surat tanda bukti hak, jadi sudah dijamin mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah.

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

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

Sertipikat ini, diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada Surat Ukurannya, atau pun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan Pengukuran Desa demi Desa; karenanya Sertipikat ini, merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek ilmu Hak atas tanah.⁶⁸ Untuk kepastian hukum yang menyangkut pertanahan, khususnya mengenai Pemilikan dan Penguasaan tanah yang meliputi :

- a. Kepastian mengenai subjek hak yaitu orang/badan hukum yang menjadi Pemegang Hak.
- b. Kepastian mengenai obyek hak yaitu menggunakan:
 1. Letak Tanah
 2. Batas-batas.

⁶⁸ Herman Hermit, 2014, *Cara memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*. Mandar Maju, Bandung, hal. 86

Dan tidak hanya kepastian hukum saja yang menyangkut pertanahan akan tetapi juga adanya beberapa permasalahan-permasalahan pertanahan di Indonesia sebagai berikut :

1. Masalah Penerbitan Sertipikat Tanah Lama dan Mahal.
2. Masalah Sertipikat Palsu.
3. Masalah Sertipikat Ganda atau Sertipikat tumpang tindih.
4. Masalah Pembatalan Sertipikat⁶⁹.

Dalam hal ini penulis mengamati bahwa permasalahan yang sering terjadi adalah penerbitan Sertipikat tanah yang lama dan mahal dikarenakan dalam pengajuan permohonan penerbitan Sertipikat dilakukan sendiri oleh pemohon sedangkan yang melakukan notaris PPAT berbeda karena lebih cepat penerbitan Sertipikatnya.

Kemudian masalah Sertipikat ganda akibat tumpang tindih misalnya permasalahan batas tanah, lokasi tanah sama dengan milik orang lain dan terakhir masalah pembatalan Sertipikat karena adanya cacat administrasi maupun cacat hukum.

Menurut keterangan dari Ibu Dewi bahwa terjadinya sertipikat ganda dapat disebabkan beberapa faktor yaitu⁷⁰:

1. Belum tersedianya peta pendaftaran tanah,
2. Kantor pertanahan belum melaksanakan azas mutakhir.

⁶⁹ Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), Jakarta, hal. 47

⁷⁰ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Rr.Diah Pratiwi Kusumaningrum, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

3. Semua pihak memegang sertifikat asli BPN, Karena sebelumnya, BPN belum memiliki peta tunggal, maka tidak semua lokasi telah termutakhirkan datanya.
4. Ukuran tanah/lokasi bertumpang tindih, apalagi jika tanah tanah tersebut bukan tanah yang telah diukur dan dikavling oleh BPN. Biasanya Perumahan kavling oleh developer resmi, memiliki sertifikat HGB dan sudah diukur oleh BPN.

Selanjutnya menurut Bapak Jaka Pramono, bahwa terjadinya sertifikat ganda dikarenakan adanya tumpang tindih atau tanah bersebelahan saling memotong, maka kemungkinan sebuah tanah memiliki dua sertifikat dan terkadang di atasnya telah berdiri bangunan yang mungkin salah satunya telah mengalami beberapa kali peralihan hak, sementara yang sebelah lainnya belum pernah. Untuk kasus seperti ini, diperlukan kerjasama antara semua pihak untuk pemutakhiran data di BPN. Sedangkan jika sebuah tanah memiliki sertifikat asli BPN dan tidak bertumpang tindih, yang ada di dalamnya persis sama, maka kemungkinan ada unsur *penipuan*, yang biasanya disebabkan kelengahan pihak pembeli menunda pembuatan sertifikatnya yang dimanfaatkan oleh oknum penjual untuk mengambil kembali dengan cara ilegal. Modusnya biasanya oknum penjual yang tahu -kasus penundaan ini akan membuat laporan kehilangan ke kepolisian, kemudian mendatangi pihak BPN untuk dibuatkan sertifikat pengganti dan karena memang data atau file di BPN masih tercatat atas nama oknum tersebut, maka BPN akan menerbitkan sertifikat pengganti yang baru. Setelah berjalan sekian lama, barulah pembeli

melakukan balik nama ke BPN, dengan bermodalkan AJB dari notaris, maka pihak BPN pun tidak akan menelusuri lagi riwayat objeknya dan AJB yang dikeluarkan oleh notaris cukup syarat untuk membuat sertipikat. Artinya telah terbit dua sertipikat untuk sebuah objek dan semuanya asli berkekuatan hukum, namun jika ditemukan ada sertipikat ganda biasanya ada keterlibatan langsung orang dalam. Misalnya berdalih ingin membantu melakukan cek sertipikat langsung ke BPN. Tapi sebenarnya yang dilakukannya adalah membuat duplikatnya dengan menyamakan semua data yang ada di sertipikat tersebut. Setelah itu mengembalikan kepada pemilik berupa sertipikat tiruan, yang asli dipegang oleh oknum orang dalam. Jika dilakukan saat itu memang atas manfaatnya lebih besar maka jangan ditunda dan jangan menggantungkannya pada prinsip kehati-hatian pihak lain. Segera melakukan proses balik nama di BPN meskipun memerlukan waktu itu sebenarnya juga -mengamankan. Jadi jika ada transaksi ilegal cepat terdeteksi karena sementara masih berproses di BPN. Lakukan pengecekan berkala, bukan hanya pada saat akan melakukan transaksi, terutama bagi yang -strategis dan luas.⁷¹

Menurut hemat penulis, bahwa sertipikat ganda adalah dua sertipikat atau lebih yang menguraikan satu bidang tanah yang sama akan tetapi beda datanya, dan 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 pertanahan Kabupaten/Kota. Hal ini terjadi karena suatu bidang tanah yang telah

⁷¹ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Jaka Pramana , S.H., SP., M.M, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

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.

Menurut Srikutjoro, bahwa Faktor yang melatar belakangi munculnya sertipikat ganda antara lain⁷²:

- 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.

⁷² Maria S.W. Sumarjono, 2012, *Puspita Serangkum Aneka Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta. hal.26.

- 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 sering kali karena kurang telitinya 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 telitinya 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 di perlukan dalam rangka pendaftaran tanah.

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah Bapak/Ibu pernah merasa dirugikan dengan adanya sertipikat tanah ganda ini. Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

Tabel III. 5
Jawaban Responden tentang merasa dirugikan dengan adanya sertipikat tanah ganda

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Iya, sangat dirugikan	7	100 %
2.	Tidak sama sekali	0	-%
Jumlah		7	100 %

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2023

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa secara keseluruhan responden atau sekitar (100%) menyatakan merasa dirugikan dengan adanya sertipikat tanah ganda ini.

Dari hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Pati menurut Bapak Jaka Pramana, bahwa yang menjadi faktor munculnya sertipikat ganda dapat dibagi atas 3 (tiga) kelompok faktor pemicu⁷³:

1. Faktor yang muncul dari Masyarakat

Pemicu dari faktor masyarakat adalah:

e. Belum diterimanya sertipikat yang telah dimohon sebelumnya, sehingga yang bersangkutan mengajukan permohonan sertipikat yang kedua atas tanah yang sama;

f. Penggunaan alat bukti hak yang berbeda-beda atas tanah yang sama yang digunakan oleh 2 (dua) pemohon sertipikat.

2. Faktor yang muncul dari Kantor BPN Pemicu dari faktor yang muncul dari

Kantor BPN adalah:

⁷³ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Jaka Pramana, S.H., SP., M.M, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

- a. Ketidaktelitian pejabat/petugas;
 - b. Kelalaian pejabat/petugas (*human error*).
3. Faktor yang muncul dari Kantor Kelurahan

Ibu Dewi juga menjelaskan bahwa pemicu dari faktor yang muncul dari Kantor Kelurahan adalah tidak adanya tindakan administratif untuk mencatat dalam Buku Register Wajib Pajak Pemilikan Tanah tentang tanah-tanah yang sudah bersertipikat, sehingga kadang-kadang Kantor Kelurahan menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang kedua kalinya atas tanah yang sudah bersertipikat. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang kedua tersebut kemudian digunakan untuk memohon sertipikat baru. Masih banyak masyarakat yang tidak melakukan pelaporan terkait masalah hukum yang menyimpannya.⁷⁴

Menurut hemat penulis bahwa sertipikat ganda merupakan salah satu permasalahan yang ditemukan dalam masyarakat. Tingginya masalah pertanahan tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga sangat mempengaruhi kinerja Kantor Pertanahan sebagai institusi yang mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan. Tanah-tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dikelola oleh pihak baik oleh pemegang sertipikat maupun pihak-pihak lainnya. Secara ekonomis tentu sangat merugikan, sebab tanah yang memiliki sertipikat ganda tersebut tidak produktif. Konflik tanah sama-sama permasalahan yang belum menjadi ranah Pengadilan hanya saja pihak yang berkonflik antar sekelompok orang dengan sekelompok orang lainnya ada berefek politis tidak hanya sekedar privat jadi cenderung

⁷⁴ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Rr.Diah Pratiwi Kusumaningrum, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan Perkara Tanah permasalahan yang sudah masuk ranah pengadilan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan. Jika terdapat kasus yang belum sampai ke lembaga peradilan, maka kasus tersebut merupakan sengketa tanah atau konflik pertanahan hanya saja namun apabila kasus tersebut telah masuk ke ranah lembaga peradilan maka kasus itu merupakan perkara pertanahan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dari Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Hasil penelitian penulis bahwa sengketa *Overlapping* dapat diselesaikan melalui teori penyelesaian sengketa dengan Cara penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui Pengadilan, ADR (*alternative dispute resolution*). Cara penyelesaian sengketa yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, yaitu melalui Pengadilan, sementara itu cara penyelesaian sengketa yang diatur Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternative penyelesaian sengketa, yaitu *alternative dispute resolution*.

Kasus Pertanahan yang menentukan bahwa : Penyelesaian Sengketa dan Konflik dilakukan berdasarkan:

- a. Inisiatif dari Kementerian; atau
- b. Pengaduan Masyarakat

Untuk itu jika terjadi sengketa tanah bisa melakukan pengaduan yang dapat disampaikan kepada BPN secara tertulis melalui loket pengaduan kotak surat atau website Kementerian. Pengaduan paling sedikit memuat identitas

pengadu dan uraian singkat kasus. Pengaduan yang telah memenuhi syarat yang diterima langsung melalui loket Pengaduan, kepada pihak pengadu diberikan Surat Tanda Penerimaan Pengaduan. Pengaduan tersebut diadministrasikan ke dalam Registrasi Penerimaan Pengaduan. Setiap perkembangan dari sengketa tanah dicatat dalam Register Penyelesaian Sengketa, Konflik, dan Perkara dengan melampirkan bukti perkembangan dan dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setiap 4 (empat) bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan pengaduan tersebut, pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani Sengketa, Konflik, dan Perkara pada Kantor Pertanahan melakukan kegiatan Pengumpulan data. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sertipikat tanah Hak Milik ganda (*overlapping*) telah mewujudkan kepastian hukum apabila para pihak yang bersengketa bersepakat untuk melakukan media dengan berhasil sehingga menghasilkan suatu keputusan yang memberikan kepastian hukum oleh pihak yang bersengketa.

Pada akhirnya sertipikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu juga sangat berguna dan berfungsi alat bukti. Alat bukti yang menyatakan bahwa tanah ini telah diadministrasi oleh negara. Dengan dilakukan administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang

mengadministrasikan tersebut. Bukti atau sertipikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera di dalam sertipikat tadi.

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 ⁷⁵:

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

Jadi bagi si pemilik tanah, sertipikat adalah merupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertipikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertipikat. Sehingga bila yang memegang sertipikat itu belum atas namanya maka perlu dilakukan balik nama kepada yang memegangnya sehingga terhindar dari gangguan pihak lain. Bila terjadi sengketa terhadap bidang tanah tersebut, maka oleh pemilik tanah, sertipikat yang ditangannyalah yang digunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu miliknya. Surat tanda bukti hak atau sertip tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan

⁷⁵ Maria S.W. Sumarjono, 2010, *Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, hal. .26.

serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat (misalnya apabila sertipikat tersebut digunakan sebagai jaminan). Sebab yang namanya sertipikat hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-undang.

B. Penyelesaian Permasalahan Sertipikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Pati

Pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum terhadap orang yang menguasai dan memilik tanah agar nantinya mempunyai kekuatan hak di depan hukum. Jadi misalnya seseorang memilik tanah tapi belum ada sertipikatnya otomatis belum bisa diakui dan hanya bisa mengatakan bahwa tanah tersebut miliknya dan mungkin saja orang lain juga ikut mengakuinya juga, karena itulah pentingnya pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat di atas tanah yang dimiliki agar seorang mempunyai dasar kepemilikan hak atas tanah.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, merupakan pegangan bagi pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis, oleh karenanya dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah setiap satu sertipikat hak atas tanah diterbitkan untuk satu bidang tanah secara penuh, namun nyatanya saat ini masih terjadi sertipikat yang tumpang tindih. Dimana sebagian luas dari satu bidang tanah memilik dua sertipikat yang saling tumpang tindih.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Dewi Purnama Julianty, bahwa untuk melihat bahwa sertipikat tanah itu ganda atau tidaknya, maka yang harus perlu diperhatikan adalah kasusnya, karena bisa disebabkan oleh berbagai hal, dilihat dari pokok permasalahannya sengketa tanah yang

dialami oleh para pihak, terdapat faktor yang menjadi akar masalah sehingga timbulnya sengketa tanah sertipikat tumpang tindih atas para pihak yang saling mengklaim atas sebagian tanah miliknya.⁷⁶

Dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah harus dilakukan secara cermat, teliti dan benar agar terhindar dari tumpang tindih sehingga kepastian hukum benar-benar didapatkan oleh pemegang hak yang namanya tercantum dalam sertipikat tersebut. Sementara itu dalam tanah sengketa tersebut telah dilakukan dua kali penerbitan sertipikat dengan jenis hak yang berbeda oleh Kantor Pertanahan Kota Pati, sehingga telah terjadi tumpang tindih sertipikat di atas bidang tanah yang sama.

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. 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.⁷⁷ — 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. Menurut Bachtiar

⁷⁶ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Rr.Diah Pratiwi Kusumaningrum, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

⁷⁷ Ali Achmad Chomzah, 2010, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV, Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 123

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 Negara⁷⁸–

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah Bapak/Ibu mengetahui tentang adanya proses penyelesaian Sertipikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Pati. Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

Tabel III. 6
Jawaban Responden tentang mengetahui adanya proses penyelesaian Sertipikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Pati

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Iya, mengetahui	7	100 %
2.	Tidak sama sekali	0	-%
Jumlah		7	100 %

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2023

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa secara keseluruhan responden atau sekitar (100%) menyatakan mengetahui tentang adanya proses penyelesaian Sertipikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Pati.

Sehubungan dengan hal adanya pelanggaran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Pati dalam melakukan tugas dan wewenangnya dalam melaksanakan pemetaan bidang-bidang tanah yang telah bersertipikat, menurut Bapak Jaka Pramono bahwa hal itu diluar kendalinya, tentu saja ada oknum pegawai kantor Pertanahan Kota Pati yang bermain pada waktu itu, sehingga bisa terjadi kesengajaan yang menyebabkan timbulnya 2 (dua)

⁷⁸ Bachtiar Effendi,2013, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni,Bandung, hal. 25

sertipikat pada tanah yang sama, hal ini bisa juga dipicu dari keberadaan dari tanah tersebut yang masih tetap kosong dan bersemak, maklum jika kita flash back 20 (dua puluh) tahun kebelakang, Kota Pati masih sepi belum banyak bangunan perkantoran dan perumahan, jadi wajar saja masih terjadi tumpang tindih atas tanah perkara, jadi apabila bidang tanah yang terbit pertama kali telah digambar dan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah dengan baik serta melakukan penelitian dan melaksanakan penyelidikan riwayat tanah yang bersangkutan dengan seksama tentunya dapat dicegah sedini mungkin adanya tumpang tindih sertipikat yang berdiri di atas bidang tanah yang sama.⁷⁹

Pendaftaran tanah terkadang memiliki *output* terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) atau sertipikat ganda. Sertipikat ganda merupakan penyebab timbulnya kasus pertanahan yang dikelompokkan menjadi sengketa, konflik, ataupun perkara pertanahan. Maka untuk menyelesaikan kasus pertanahan, pada tanggal 21 Maret 2016 Pemerintah melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan yaitu, tanggal 14 Maret 2016.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Jaka Pramono bahwa untuk penyelesaian kasus sertipikat ganda dapat dilakukan melalui 2 (dua) langkah, hal itu sesuai dengan Peraturan Menteri tentang Penyelesaian

⁷⁹ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Jaka Pramono, S.H., SP., M.M, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

Kasus Pertanahan yang dapat dilakukan melalui 2 (dua) langkah, yakni melalui mediasi maupun jalur litigasi (pengadilan). Kedua langkah yang telah diatur dalam Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dapat ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kota Pati untuk menyelesaikan setiap kasus sertipikat ganda di Kota Pati.⁸⁰

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah Bapak/Ibu menyelesaikan persoalan sertipikat tanah ganda kepada Pengadilan atau Kantor Pertanahan Kota Pati. Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

Tabel III. 7
Jawaban Responden tentang menyelesaikan persoalan sertipikattanah ganda kepada Pengadilan atau Kantor Pertanahan Kota Pati

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Lewat Pengadilan	5	80 %
2.	Lewat Mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Pati	2	20%
Jumlah		7	100 %

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2023

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa dari 5 (lima) orang responden atau sekitar (80%) menyatakan menyelesaikan persoalan sertipikat tanah ganda kepada Pengadilan atau Kantor Pertanahan Kota Pati, sedangkan 2 (dua) orang responden atau sekitar (20%) menyatakan menyelesaikan persoalan sertipikat tanah ganda lewat mediasi yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kota Pati.

⁸⁰ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Jaka Pramono, S.H., SP., M.M, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2023

Peraturan menteri ini merupakan pengganti dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2013 tentang Eksaminasi Pertanahan⁸¹. Penyelesaian Kasus Pertanahan dimaksudkan untuk:⁸²

- a. Mengetahui riwayat dan akar permasalahan Sengketa, Konflik atau Perkara;
- b. Merumuskan kebijakan strategis penyelesaian Sengketa, Konflik atau Perkara; dan
- c. Menyelesaikan Sengketa, Konflik atau Perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya.

Sedangkan penyelesaian kasus pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah⁸³. Adapun ruang lingkup Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan meliputi:

- a. Penyelesaian Sengketa dan Konflik;
- b. Penyelesaian Perkara;
- c. Pengawasan dan Pengendalian; dan

⁸¹ Lihat lebih lanjut Konsideran menimbang Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016).

⁸² Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016).

⁸³ Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016).

d. Bantuan Hukum dan Perlindungan Hukum.⁸⁴

1. Penyelesaian Kasus Sertipikat Ganda Melalui Mediasi

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Adapun mediator, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, mediator adalah pihak yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa atau konflik tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

Mediasi dapat dilakukan terhadap sengketa atau konflik yang bukan kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional⁸⁵. Yang dimaksud dengan sengketa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas, sedangkan konflik berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

⁸⁴ Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016).

⁸⁵ Pasal 12 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016).

Proses mediasi kasus pertanahan adalah sebagai berikut:⁸⁶

- a. Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan mediasi, maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari. Mediasi bertujuan untuk:
 - 1) Menjamin transparansi dan ketajaman analisis;
 - 2) Pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif;
 - 3) Meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik;
 - 4) Menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan; dan
 - 5) Memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik melalui musyawarah.
- b. Peserta mediasi terdiri dari:
 - 1) Tim Pengolah;
 - 2) Pejabat Kantor Pertanahan Kota Pati;
 - 3) Mediator dari Kantor Pertanahan Kota Pati;
 - 4) Para pihak dan/atau pihak lain yang terkait; dan/atau
 - 5) Pakar dan/atau ahli yang terkait dengan Sengketa dan Konflik, Instansi terkait, dan unsur masyarakat, tokoh

⁸⁶ Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Pati. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 38 sampai dengan 42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016).

masyarakat/adat/agama, atau pemerhati/pegiat agraria dan penataan ruang, serta unsur-unsur lain, apabila diperlukan.

Para peserta mediasi tersebut, kecuali para pihak harus mendapat penugasan dari Kantor Pertanahan Kota Pati.

- a. Dalam hal mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satu pihak yang berselisih, pelaksanaannya dapat ditunda agar semua pihak yang berselisih dapat hadir. Apabila setelah diundang 3 (tiga) kali secara patut pihak yang berselisih tidak hadir dalam mediasi, maka mediasi batal dan para pihak dipersilahkan menyelesaikan sengketa atau konflik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Mediasi dicatat dalam notulensi dan hasil pelaksanaan mediasi dituangkan dalam berita acara mediasi. yang memuat: pokok masalah; kronologi; uraian masalah; dan hasil mediasi;
- c. Notulen mediasi ditandatangani oleh mediator dan notulis, sedangkan berita acara mediasi ditandatangani oleh peserta mediasi. Notulen mediasi dan berita acara mediasi merupakan dokumen yang harus dilampirkan dalam berkas penanganan sengketa dan konflik, dibuat sesuai dengan format dari Peraturan Menteri.
- d. Berita acara mediasi dapat diberikan kepada para pihak.
- e. Dalam hal salah satu pihak tidak bersedia menandatangani berita acara mediasi, ketidaksediaan tersebut dicatat dalam berita acara mediasi.
- f. Dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, dibuat perjanjian perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak.

Perjanjian perdamaian didaftarkan pada kepaniteraan pengadilan negeri sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat. perjanjian perdamaian dibuat sesuai dengan format dari Peraturan Menteri.

- g. Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi atau mediasi batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu, Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan. Surat pemberitahuan dibuat sesuai dengan format dari Peraturan Menteri.

Mediasi menghasilkan kesepakatan para diantara para pihak diaman salah satu pihak bersedia untuk melepaskan haknya yang selanjutnya dimohonkan untuk dibatalakan haknya atas tanah melalui mekanisme yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Namun apabila salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan⁸⁷. Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maka pihak yang menolak dilakukan mediasi dapat mengajukan gugatan di pengadilan negeri dengan proses peradilan perdata maupun gugatan di pengadilan tata usaha Negara⁸⁸.

⁸⁷ Pasal 37 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁸⁸ Lihat Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Elza Syarif dalam bukunya yang berjudul -Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, bahwa dapat dikatakan sengketa pertanahan diselesaikan melalui 3 (tiga) cara yaitu ⁸⁹:

1. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah
2. Melalui arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa
3. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui badan peradilan

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan dalam bermusyawarah, satu syaratnya adalah bahwa sengketa tersebut bukan berupa penentuan tentang kepemilikan atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah yang disengketakan, dan diantara pihak bersengketa memiliki kekerabatan yang sangat erat serta masih menganut hukum adat setempat. Semua adalah syarat keberhasilan dalam penyelesaian sengketa tanah secara musyawarah, karena kesepakatan dibuat tidak memiliki upaya paksa secara hukum, yang ada hanyalah sangki social kepada pihak yang tidak bersedia mematuhi hasil musyawarah tersebut.

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah alasan utama Bapak/Ibu memilih penyelesaian persoalan Sertipikat Ganda ini, dengan melalui mekanisme Pengadilan. Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

⁸⁹ Elza Syarif, *Op.Cit*, hal. 375

Tabel III. 8
Jawaban Responden tentang alasan utama Bapak/Ibu memilih penyelesaian persoalan Sertipikat Ganda ini, dengan melalui mekanisme Pengadilan

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Lebih cepat dan pasti	7	100 %
2.	Tidak berbelit-belit	0	-%
Jumlah		7	100 %

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2023

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa secara keseluruhan responden atau sekitar (100%) menyatakan alasan utama responden memilih penyelesaian persoalan Sertipikat Ganda ini, dengan melalui mekanisme Pengadilan karena Lebih cepat dan pasti.

Masalah tanah dari segi yuridis merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya dan dalam suatu kasus sering ada beberapa instansi yang langsung maupun tidak langsung terlibat dengan sengketa yang diajukan dalam pengadilan baik Peradilan Umum maupun Peradilan Tata Usaha Negara. Kesatuan pemahaman terhadap konsep sangat diperlukan agar terdapat kesamaan persepsi yang diharapkan dapat menghasilkan keputusan yang memuaskan para pihak/ pencari keadilan, masyarakat dan Negara.⁹⁰ Upaya hukum di dalam sengketa tanah dapat dilakukan di beberapa pengadilan yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Umum Perdata, dan Pengadilan Umum Pidana sehingga menimbulkan beberapa putusan yang saling bertentangan. Hasilnya, adalah beberapa keputusan pengadilan yang telah

⁹⁰ *Ibid.*, hal. 380

mempunyai kekuatan hukum tetap namun isinya saling bertentangan, sehingga mengakibatkan putusan tersebut tidak dapat dieksekusi (*non eksekutabel*).⁹¹

2. Penyelesaian Kasus Sertipikat Ganda Melalui Litigasi (Pengadilan).

Penanganan perkara dilaksanakan dalam rangka berperkara dalam proses peradilan perdata atau tata usaha negara, dimana Kantor Pertanahan Kota Pati sebagai pihak terlapor atau turut tergugat. Penanganan perkara dalam proses peradilan meliputi:

- a. Penerimaan panggilan sidang (relaas);
- b. Pengumpulan data dalam rangka penanganan perkara
- c. Penyiapan surat tugas dan surat kuasa;
- d. Penyiapan gugatan/jawaban;
- e. Penyiapan replik/duplik;
- f. Penyiapan bukti;
- g. Penyiapan saksi dan/atau ahli;
- h. Pemeriksaan setempat;
- i. Kesimpulan; dan
- j. Upaya hukum (dilakukan apabila Kantor Pertanahan Kota Pati kalah dalam perkara. Upaya hukum tersebut meliputi: perlawanan (*verzet*); banding; kasasi; dan/atau peninjauan kembali).⁹²

⁹¹ *Ibid.*, hal. 384

⁹² Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pati. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Dalam hal para pihak sepakat untuk menyelesaikan Perkara yang telah terdaftar pada pengadilan dengan cara damai, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal Kantor Pertanahan Kota Pati sebagai pihak, maka perdamaian dapat dilakukan apabila⁹³:

- a. Tidak menyangkut barang milik negara/barang milik daerah;
- b. Tidak merugikan kepentingan Kantor Pertanahan Kota Pati;
- c. Disetujui oleh pihak-pihak yang berperkara; dan/atau
- d. Tidak terdapat masalah atau perkara lain berkenaan dengan subyek dan obyek yang sama.

Jika Kantor Pertanahan Kota Pati sebagai turut tergugat dalam Perkara Tata Usaha Negara yang obyeknya sertipikat hak atas tanah atau jika ada perdamaian melibatkan Kantor Pertanahan Kota Pati sebagai turut tergugat yang berkaitan dengan status keabsahan keputusan pejabat Tata Usaha Negara, maka pemegang hak merupakan pihak dalam perdamaian tersebut.⁹⁴

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah yang menyebabkan Bapak/Ibu tidak memilih penyelesaian persoalan Sertipikat Ganda ini, melalui mediasi atau non litigasi. Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

⁹³ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pati. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁹⁴ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pati Bandingkan dengan ketentuan Pasal 45 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Tabel III. 9
Jawaban Responden tentang yang menyebabkan responden tidak memilih penyelesaian persoalan Sertipikat Ganda ini, melalui mediasi atau non litigasi

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Lama dan Berbelit-belit	5	80 %
2.	Takut dipersoalkan kembali dikemudian hari.	2	20%
Jumlah		7	100 %

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2023

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa sebanyak 5 (lima) orang responden atau sekitar (80%) menyatakan hal yang menyebabkan responden tidak memilih penyelesaian persoalan Sertipikat Ganda melalui mediasi atau non litigasi karena Lama dan Berbelit-belit, sedangkan sebanyak 2 (dua) orang responden atau sekitar (20%) mengatakan hal yang menyebabkan responden tidak memilih penyelesaian persoalan Sertipikat Ganda melalui mediasi atau non litigasi karena takut dipersoalkan kembali dikemudian hari mengenai status hukum atas tanah yang bersertipikat ganda.

Penanganan perkara pada Kantor Pertanahan Kota Pati dikoordinasikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati dan dilaksanakan oleh Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan. Apabila ada perkara di pengadilan tidak melibatkan Kantor Pertanahan Kota Pati sebagai pihak, namun perkaranya menyangkut kepentingan Kantor Pertanahan Kota Pati, maka Kantor Pertanahan Kota

Pati dapat melakukan intervensi⁹⁵. Pihak yang berperkara dapat meminta keterangan ahli atau saksi dari Kantor Pertanahan Kota Pati dengan menyampaikan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati, yang selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati akan menerbitkan surat tugas kepada staf atau pejabat yang diunjuk untuk memberikan keterangan ahli atau saksi⁹⁶.

Apabila telah ada suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang amar putusannya berupa:

- a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
- b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
- c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
- d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;
- e. Perintah penerbitan hak atas tanah;
- f. Perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; atau
- g. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak, maka putusan pengadilan tersebut baru

dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan kepada Kantor Pertanahan Kota Pati. Pihak yang berkepentingan tersebut

⁹⁵ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pati. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 46 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁹⁶ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pati. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

merupakan para pihak penggugat maupun tergugat atau pihak lain yang terlibat dalam perkara⁹⁷.

Adapun permohonan tersebut haruslah dilengkapi dengan:

- a. Fotokopi identitas pemohon atau fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan;
- b. Salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir pejabat berwenang;
- c. Surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- d. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi dalam hal putusan Perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi (namun Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi tidak diperlukan dalam hal untuk melaksanakan putusan pengadilan tata usaha negara atau tanahnya telah dikuasai pihak pemohon yang dibuktikan dengan surat pernyataan yang bersangkutan diketahui oleh kepala lingkungan/kepala desa/lurah atau berita acara penelitian lapangan dari Kantor Pertanahan Kota Pati); dan/atau
- e. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan.⁹⁸

⁹⁷ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) serta 50 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁹⁸ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 50 ayat (4) dan ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Apabila berkas permohonan ini tidak dipenuhi maka petugas Kantor Pertanahan Kota Pati akan mengembalikan berkas permohonan kepada pemohon dengan memberitahukan mana yang kurang lengkap⁹⁹. Apabila berkas permohonan yang diterima lengkap, maka akan dilakukan analisis terhadap putusan pengadilan, dalam hal terdapat kekurangan data Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Pati akan melakukan pengumpulan data.¹⁰⁰

Hasil analisis putusan pengadilan yang dilakukan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Pati disertai dengan data pendukung akan disampaikan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati; atau Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah, atau penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah atau Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah disertai data terkait¹⁰¹.

⁹⁹ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan KotaPati. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 51 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹⁰⁰ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 52 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹⁰¹ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 53 Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Setelah menerima hasil analisis putusan pengadilan yang disertai dengan data pendukung dan data terkait, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah atau Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN akan memerintahkan pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara untuk melakukan:

- a. Pengkajian dan pemeriksaan lapangan;
- b. Paparan, apabila diperlukan; dan
- c. Menyusun dan menyampaikan laporan penyelesaian perkara guna penerbitan keputusan penyelesaian, dan pelaksanaan keputusan dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan.

Pelaksanaan putusan pengadilan dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan, dimana Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati dalam hal keputusan konversi/ penegasan/ pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, dalam hal keputusan konversi/ penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah; dan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN dalam hal keputusan pemberian hak, keputusan pembatalan hak, keputusan penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN. Penerbitan keputusan pembatalan yang dilakukan oleh Kepala Kantor

Pertanahan Kota Pati dan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah dilakukan atas nama Menteri dan dilaporkan kepada Menteri dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak keputusan pembatalan diterbitkan¹⁰². Apabila tanah objek putusan pengadilan merupakan aset Barang Milik Negara/Daerah dan/atau aset Badan Usaha Milik Negara/Daerah, pelaksanaan pembatalan hak atas tanahnya dilakukan tanpa menunggu proses penghapusan aset/aktiva tetap dari instansi yang bersangkutan. Setelah dilaksanakan pembatalan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati memberitahukan kepada pemegang aset yang hak atas tanahnya dibatalkan agar dilakukan penghapusan aset/aktiva tetap. Pemberian hak atas tanah dilakukan setelah adanya penghapusan aset/aktiva tetap dari instansi yang bersangkutan.¹⁰³

Pada hakekatnya, setiap putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap wajib dihormati dan akan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Pati, namun dapat disimpangi apabila terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya, berupa:

- a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;

¹⁰² Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pati. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 56 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

¹⁰³ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pati. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 57 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

- b. Terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya¹⁰⁴;
- c. Alasan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Alasan-alasan inilah yang akan dilaporkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah atau Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya putusan pengadilan. Sedangkan untuk pelaksanaan pembatalan terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya setelah adanya pencabutan sita dari kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya.¹⁰⁵

Sengketa pertanahan yang mengundang pro dan kontra adalah sengketa antara masyarakat dengan pemerintah atau pihak berwenang. Setelah dilihat secara substansi, sengketa pertanahan meliputi pokok persoalan yang berkaitan dengan:

- a. Peruntukan atau penggunaan serta penguasaan hak atas tanah;
- b. Keabsahan suatu hak atas tanah;
- c. Prosedur pemberian hak atas tanah; dan

¹⁰⁴ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pati. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 58 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹⁰⁵ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pati. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 60 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

- d. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya.

Permasalahan seperti sertipikat ganda tidak akan muncul, apabila masyarakat terutama para petugas negara memahami tata cara pendaftaran tanah dengan benar, sehingga apabila muncul permasalahan seperti sertipikat ganda tersebut dapat diselesaikan dengan baik. Adapun proses penyelesaian sengketa atas sertipikat ganda yang muncul adalah:

- a. Penelusuran terhadap proses pendaftaran tanah

Pendaftaran atau permohonan tanah yang belum diketahui oleh masyarakat pada umumnya, salah satu contoh adalah untuk melakukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali (sporadik), sebelum diukur atau diproses, diadakan pengecekan di peta pendaftaran tanah untuk mengetahui apakah atas sebidang tanah tersebut sudah terdaftar (bersertipikat) atau belum di BPN.

- b. Penelusuran data yuridis

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dengan 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. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta bebanbeban lain yang membebaninya.

Pada dasarnya, permasalahan sertipikat ganda tidak akan terjadi, karena sebelumnya, BPN belum memiliki peta tunggal, maka tidak semua lokasi telah termutakhirkan datanya. Terkadang, ukuran tanah/ lokasi bertumpang tindih. Apalagi tanah yang tidak diukur oleh BPN, yang biasanya seperti tanah perumahan, dimana tanah tersebut di ukur dan dikavling oleh developer resmi dengan sertipikat HGB yang telah diukur oleh BPN. Oleh sebab tumpang tindih atau tanah bersebelahan saling memotong, maka kemungkinan sebuah tanah memiliki dua sertipikat.

Dalam UUPA juga diatur ketentuan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemegang hak atas tanah salah satunya hak milik atas tanah. Mengenai pendaftaran Hak Milik diatur dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan bahwa:

- (1) Hak Milik, demikian setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Maksud ketentuan Pasal 23 ayat (1) UUPA ini adalah untuk setiap terjadinya peralihan, pembebanan dan hapusnya Hak Milik wajib didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA serta ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

BPN Bukanlah lembaga negara di bidang yudikatif, namun walaupun demikian BPN mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan setiap masalah pertanahan termasuk masalah sertipikat ganda. Kewenangan ini hanya sebatas kewenangan administrasi berupa pembatalan atau pencabutan suatu sertipikat yang dikeluarkan oleh BPN itu sendiri. BPN selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak yaitu bermusyawarah. Sebagaimana langkah yang ditempuh dalam penyelesaian sengketa pertanahan sertipikat ganda oleh BPN adalah negosiasi, mediasi, dan fasilitasi.¹⁰⁶

Secara Normatif, BPN adalah satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelolah bidang pertanahan. BPN selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkahlangkah penyelesaian sengketa yang mereka atau pihak BPN tempuh adalah musyawarah.

Dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditentukan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan

¹⁰⁶ Angga B. Ch. Eman, *Penyelesaian Terhadap Sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal Hukum, Lex et Societatis, Vol 1/ No.5/ September/2013, hal. 5

Pertanahan Nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 atau Peraturan peundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Untuk melaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagian wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Propinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota.¹⁰⁷

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Jaka Pramono, bahwa masih terdapat hambatan ataupun permasalahan yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kota Pati dalam melakukan Penyelesaian Sertipikat Ganda yang terjadi pada masyarakat khususnya pada masyarakat Kota Pati, seperti masih banyak masyarakat yang tidak melakukan pelaporan terkait masalah hukum yang menyimpannya. Sertipikat ganda merupakan salah satu permasalahan yang ditemukan dalam masyarakat Kota Pati. Tingginya masalah pertanahan tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga sangat mempengaruhi kinerja Kantor Pertanahan Kota Pati

¹⁰⁷ Rika Lestari, *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dandi Luar Pengadilan di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum Vol. 3 No. 2 Tahun 2013, hal. 12

sebagai institusi yang mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan. Tanah-tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dikelola oleh pihak baik oleh pemegang sertipikat maupun pihak-pihak lainnya dan secara ekonomis tentu sangat merugikan, sebab tanah yang memiliki sertipikat ganda tersebut tidak produktif.¹⁰⁸

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah ada hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Pati dalam melakukan Penyelesaian Sertipikat Ganda, sehingga Bapak/Ibu harus melalui mekanisme Pengadilan. Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

Tabel III. 10
Jawaban Responden tentang apakah ada hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Pati dalam melakukan Penyelesaian Sertipikat Ganda, sehingga Bapak/Ibu harus melalui mekanisme Pengadilan

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Ia, ada	7	100 %
2.	Tidak ada	0	-%
Jumlah		7	100 %

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2023

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa secara keseluruhan responden atau sekitar (100%) menyatakan ada hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Pati dalam melakukan Penyelesaian Sertipikat Ganda, sehingga Bapak/Ibu harus melalui mekanisme Pengadilan.

¹⁰⁸ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Jaka Pramono, S.H., SP., M.M, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah system negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁰⁹

Dalam hal seseorang atau badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi. Sebelum sengketa berlanjut di Pengadilan TUN, maka terlebih dahulu sengketa atas sertipikat ganda tersebut telah diproses penyelesaiannya oleh BPN. Kewenangan BPN dalam menyelesaikan sengketa sertipikat ganda adalah dengan melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan mengaggas kesepakatan antara para pihak. Sengketa merupakan perselisihan yang sudah mengemukakan yang membutuhkan penyelesaian dan istilah sengketa lebih banyak digunakan dalam bidang ilmu hukum.

Proses penyelesaian sertipikat ganda di PTUN adalah sama dengan proses penyelesaian gugatan lainnya yang masuk ke PTUN. Hakim dalam

¹⁰⁹ Ricardo J Sorongan, *Dampak Yuridis terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)*. Jurnal. *Lex Et Societatis*, Vol. III/No. 3 April 2015, hal. 7

memutus sengketa dinilai dari aspek pembuktiannya, karena fakta dan peristiwa sebagai dasar perkarakan dapat diketahui dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa.¹¹⁰ Mengenai pertimbangan hakim yang merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan dan mengandung kepastian hukum, sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik dan cermat.

Hakekat pertimbangan hakim dalam memutus sengketa, memuat tentang hak-hal sebagai berikut:

1. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
2. Adanya analisis secara yuridis terhadap segala aspek menyangkut segala fakta/ hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
3. Adanya pertimbangan-pertimbangan hakim secara yuridis bertitik tolak pada doktrin, alat bukti dan yurisprudensi.
4. Adanya semua bagian dari petitum penggugat harus dipertimbangkan atau diadili satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti atau tidaknya, dan dapat dikabulkan atau ditolak tuntutan tersebut dalam amar putusan.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Ibu Dewi Purnama Julianty, bahwa penyelesaian persoalan Sertipikat Ganda harus dilakukan melalui

¹¹⁰ Bagali dan Dedy Purwanto, *Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertipikat Ganda*, Jurnal *Lex Privatum*, Vol. III No. 4 Oktober 2015, hal. 83

mekanisme Pengadilan dengan catatan apabila masalah ini tidak dapat diselesaikan secara mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pati, dan para pihak diberi kesempatan untuk menyelesaikannya lewat pengadilan, dan menyangkut tentang putusan hukum yang dapat diterapkan untuk menyelesaikan sengketa sertipikat ganda oleh hakim pengadilan, pada dasarnya menunjukkan bahwa sebelum menjatuhkan suatu putusan hakim melakukan penelitian dalam rangka penemuan hukum, yang disertai dengan salah satu pihak bersengketa membantah keaslian alat bukti surat yang diajukan pihak lawan, maka hakim dapat memeriksa bantahan dan mempertimbangkan putusan akhir mengenai nilai pembuktiannya.¹¹¹

Menurut hemat penulis, karena pada dasarnya sertipikat ganda atau *overlapping* merupakan sertipikat-sertipikat yang menyuratkan dua alas hak bidang tanah yang beda. Dengan demikian dua bidang tanah diuraikan dengan dua sertipikat atau lebih yang terjadi tumpang tindih antara satu dengan lainnya sehingga bagian yang tumpang tindih tersebut merupakan sertipikat ganda karena sebagian tanahnya termasuk dalam sertipikat yang lain.

Jadi pada prinsipnya, kekuatan suatu alat bukti surat terletak pada akta asli. Dalam hal penyelesaian sengketa di Peradilan Umum, maka akan dilihat dari otentitas masing-masing sertipikat, apakah benar telah diterbitkan oleh BPN, sejarah dan latar belakang terjadinya penerbitan sertipikat. Dengan demikian hakim telah berusaha dengan maksimal untuk menjatuhkan putusan yang objektif. Untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, dan

¹¹¹ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Rr.Diah Pratiwi Kusumaningrum, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

dalam hal pihak yang belum merasa puas dengan putusan hakim dapat melakukan upaya hukum lanjutan.

Kewenangan pendaftaran tanah di Kota Pati, memiliki kewenangan yang sama sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Secara umum kewenangan Kantor Pertanahan terhadap pendaftaran tanah terdiri atas 2 (dua) hal yakni: Pendaftaran atas tanah baru yang akan didaftarkan untuk pertama kali (sporadic) dan tanah yang sudah terdaftar yang akan dilakukan pemutakhiran kepemilikan atau peralihan hak milik dari satu individu ke individu baru (pemutakhiran data).

Kantor Pertanahan Pati sebagai garda terdepan dari Badan Pertanahan Nasional, bertugas memberikan pelayanan di bidang pertanahan secara langsung kepada masyarakat, dengan mengemban tiga tugas pokok, yaitu:

- 1) Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
- 2) Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;

3) Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.¹¹²

Dari hal tersebut maka Kantor Pertanahan Kota Pati akan melaksanakan kewenangannya yang terdiri atas 2 (dua) hal tersebut, selanjutnya fakta-fakta lapangan yang ada di Kota Pati adalah masih banyaknya masyarakat yang belum melakukan kegiatan pendaftaran tanah atau melakukan sertifikasi bidang tanah dibanding dengan yang sudah melakukan sertifikasi bidang tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, khususnya seksi pengukuran dan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan bertujuan menjamin kepastian hukum hak atas milik. Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebaninya. Untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah dilakukan pendaftaran tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional terdiri atas Badan Pertanahan Nasional Pusat, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pendaftaran Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Kepala BPN Nomor 3

¹¹² Herman Hermit, *Op.Cit.*, hal. 86

Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Hak milik atas tanah, hak pengolahan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan tanah rumah susun didaftarkan dengan pembukuannya dalam buku tanah yang membuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ikurnya dicatat pula surat ukur tersebut, pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan serta pemegang hak dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah terdaftar menurut PP No. 24 Tahun 1997. Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan diberikan penegasan terhadap kekuatan sertipikat. Pelaksanaan untuk tercapainya jaminan dan kepastian hukum hak-hak atas tanah diselenggarakan pendaftaran tanah dengan mengadakan pengukuran, pemetaan tanah, dan penyelenggaraan tata usaha hak atas tanah merupakan hubungan hukum orang atau badan hukum dengan sesuatu benda yang menimbulkan kewenangan atas objek bidang tanah dan memaksa orang lain untuk menghormati akibat dari kepemilikan.

Menurut Ibu Rr.Diah Pratiwi Kusumaningrum bahwa status hukum Tanah yang bersertipikat Ganda adalah batal demi hukum, namanya saja sudah ganda, berarti ada yang palsu dan ada yang benar. Maka dari itu Tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sertipikat tanah Hak Milik ganda (*overlapping*) di Kota Pati adalah dengan menerima pengaduan dari pihak yang berkepentingan dengan mengajukan permohonan kepada Kantor

Pertanahan, setelah permohonan tersebut di terima oleh pihak Kantor Pertanahan maka Kantor Pertanahan akan melihat atau mengecek data yang ada terkait yang disengketakan bila perlu Kantor Pertanahan ke lapangan untuk melihat langsung obyek tersebut, setelah ke lapangan biasanya akan diketahui juga bahwa tanahnya itu benar kalau tumpang tindih lalu pihak Kantor Pertanahan memanggil para pihak untk menghadap, para pihak akan diberikan gambaran berupa obyek yang disengketakan dan Kantor Pertanahan memberikan saran untuk menyelesaikan secara kekeluargaan.¹¹³

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah status hukum Tanah yang bersertipikat Ganda diakui oleh Pemerintah. Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

Tabel III. 11
Jawaban Responden tentang status hukum Tanah yang bersertipikat Ganda diakui oleh Pemerintah

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Iya, diakui	-	-%
2.	Tidak sama sekali	7	100%
Jumlah		7	100 %

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2023

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa secara keseluruhan responden atau sekitar (100%) menyatakan status hukum Tanah yang bersertipikat Ganda tidak diakui oleh Pemerintah.

¹¹³ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Rr.Diah Pratiwi Kusumaningrum, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

Kantor Pertanahan akan menjelaskan untung rugi dalam penyelesaian sengketa secara mediasi semua keputusan di kembalikan kepada para pihak melalui kesepakatan para pihak karena Kantor Pertanahan hanya sebagai fasilitator dalam penyelesaian tidak dapat memutuskan sepihak, keputusan diambil melalui kesepakatan para pihak namun apabila secara mediasi gagal maka silahkan sengketa para pihak diselesaikan lewat jalur hukum melalui lembaga peradilan.

Tugas dan fungsi Kantor Pertanahan untuk mewujudkan kepastian hukum dalam penyelesaian sertipikat tanah Hak Milik ganda (*overlapping*) di Kota Pati. Maka dari itu akibat Hukum bagi pihak yang berkepentingan akibat adanya sertipikat ganda, maka menurut Ibu Rr.Diah Pratiwi Kusumaningrum Kantor Pertanahan dalam memberikan kepastian hukum masih diambang dikarenakan sengketa *overlapping* (tumpang tindih) hanya mempunyai kepastian hukum dari Kantor Pertanahan kalau mediasinya berhasil, karena dengan berhasilnya mediasi akan memberikan suatu putusan yang mempunyai kepastian hukum terhadap sertipikat ganda (*overlapping*) yang akan ada pembatalan sertipikat tanah yang disengketakan sebab diatas satu bidang tanah hanya ada satu tanda bukti hak. Sedangkan kepastian hukum dalam penyelesaian sertipikat ganda (*overlapping*) melalui lembaga peradilan sudah pasti akan memperoleh kepastian hukum tetap melalui putusan hakim yang inkrah. Akibat hukum dengan adanya sertipikat ganda yaitu tidak memberikan kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertipikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Dengan

munculnya permasalahan berupa sertipikat ganda, maka menimbulkan ketidakpastian hukum dalam hal perndaftaran tanah.¹¹⁴

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah ada kepastian hukum dalam penyelesaian sertipikat ganda (*overlapping*) melalui lembaga peradilan. Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

Tabel III. 12
Jawaban Responden tentang ada kepastian hukum dalam penyelesaian sertipikat ganda (*overlapping*) melalui lembaga peradilan

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Iya, ada	7	100%
2.	Tidak sama sekali	-	-%
Jumlah		7	100 %

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2023

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa secara keseluruhan responden atau sekitar (100%) menyatakan ada kepastian hukum dalam penyelesaian sertipikat ganda (*overlapping*) melalui lembaga peradilan

Dikatakan demikian, karena tidak mungkin ada dua status hukum terhadap satu tanah. Dengan terbitnya dua atau lebih sertipikat tanah diatas sebidang tanah yang sama (*overlapping*) atau tumpang tindihnya sertipikat yang berakibat ketidakpastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Ketidakpastian hukum timbul karena tujuan dari seseorang mendaftarkan

¹¹⁴ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Rr.Diah Pratiwi Kusumaningrum, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

tanahnya adalah agar terjamin kepastian hukumnya, tetapi dengan munculnya sertipikat ganda maka kepastian itu tidak dapat terjamin.

Menurut Bapak Jaka Pramono bahwa tidak ada keuntungan yang diperoleh dari keberadaan tanah yang bersertipikat ganda, apalagi untuk bisa dijual, karena status hukum atas tanah tersebut tidak jelas, masih perlu pembuktian lebih lanjut baik oleh Pengadilan maupun Kantor Pertanahan Kota Pati tersebut. Jadi apabila seseorang ingin menjual tanah yang bersertipikat ganda maka pihak pembeli akan melaporkan penjual ke kepolisian karena dianggap telah melakukan penipuan dan jelas ancaman pidana penjara akan menanti si penjual tanah tersebut.¹¹⁵

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah tanah yang bersertipikat ganda bisa dijual. Untuk itu jawaban respondendapat kita lihat dibawah ini:

Tabel III. 13
Jawaban Responden tentang tanah yang bersertipikat ganda bisa dijual

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Iya, bisa dijual	-	-%
2.	Tidak bisa dijual	7	100%
Jumlah		7	100 %

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2023

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa secara keseluruhan responden atau sekitar (100%) menyatakan tanah yang bersertipikat ganda tidak bisa dijual.

¹¹⁵ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Jaka Pramono, S.H., SP., M.M, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

Munculnya ketidakpercayaan masyarakat terhadap sertipikat disebabkan oleh adanya sertipikat ganda tersebut. Seharusnya, sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin dapat dikatakan kuat apabila terdapat dua sertipikat yang objek tanahnya sama (satu), manakah yang dianggap kuat dan yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

Selain berakibat hukum terhadap status hak tanah, berakibat adanya ketidakpercayaan, juga adanya kerugian. Dampak kerugian ini dimaksudkan dalam hal seseorang mengharapkan status hukum atas tanah yang dimilikinya tapi dengan adanya sertipikat ganda, dan kemudian dinyatakan kalah dalam persidangan dengan konsekuensi berupa sertipikat dibatalkan, maka secara otomatis seseorang tersebut mengalami kerugian. Bagaimanapun biaya yang dikeluarkan selama proses pendaftaran tanah hilang begitu saja. Dan tanah-tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dikelola oleh para pihak baik oleh pemegang sertipikat, maupun pihak-pihak lainnya. Secara ekonomis tentu sangat merugikan, sebab tanah yang memiliki sertipikat ganda tersebut tidak produktif. Tanah tersebut, tidak dapat dimanfaatkan untuk menanam hasil perkebunan maupun tanaman lainnya, serta dijaminkan ke bank.

Berkaca dari timbulnya sertipikat ganda tersebut, apakah masyarakat dapat menyalahkan pihak Kantor Pertanahan Kota Pati atas timbulnya sertipikat ganda, menurut Ibu Rr.Diah Pratiwi Kusumaningrum, bahwa Kantor Pertanahan merupakan unit kerja Badan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran tanah dan dalam melaksanakan tugasnya, Pejabat

umum yang diberi kewenangan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah, jadi apabila ada timbul sertipikat ganda diatas sertifikat yang sudah ada di Kantor Pertanahan Kota Pati, maka itu adalah kesengajaan dan keteledoran yang dilakukan oleh oknum Kantor Pertanahan Kota Pati, seharusnya itu dapat dihindari jika oknum tersebut melakukan pengecekan terhadap tanah yang akan disertipikatkan.¹¹⁶

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah Bapak/Ibu menyalahkan pihak Kantor Pertanahan Kota Pati atas timbulnya sertipikat ganda. Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

Tabel III. 14
Jawaban Responden tentang menyalahkan pihak Kantor Pertanahan Kota Pati atas timbulnya sertipikat ganda

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Iya, dapat disalahkan	5	50%
2.	Tidak dapat disalahkan	2	20%
Jumlah		7	100 %

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2023

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa sebanyak 5 (lima) orang responden atau sekitar (80%) menyatakan bahwa pihak Kantor Pertanahan Kota Pati dapat disalahkan atas timbulnya sertipikat ganda. Sedangkan sebanyak 2 (dua) orang responden atau sekitar (20%) menyatakan bahwa pihak

¹¹⁶ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Rr.Diah Pratiwi Kusumaningrum, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

Kantor Pertanahan Kota Pati tidak dapat disalahkan atas timbulnya sertipikat ganda.

Peralihan hak tidak dibuat di hadapan Kepala Desa secara di bawah tangan tetapi harus dibuat dihadapan seseorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang diangkat oleh Kepala BPN RI. Di mana untuk suatu daerah Kecamatan dapat diangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara, maka Camat yang mengepalai wilayah Kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Ketentuan tentang kewajiban pembuatan akta, peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah itu terdapat dalam Pasal 19 Peraturan Permerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi : -Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut Pejabat).¹

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) adalah sebagai berikut:

1. Jual-beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
5. Pembagian hak bersama;

6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak tanggungan.

Pasal (21 dan 30) UUPA menyebutkan bahwa dalam membuat akta harus diteliti lebih dulu, apakah si penjual betul-betul orang yang berhak atas tanah itu atautkah si pembeli tergolong orang yang berhak juga atas tanah tersebut. Sebelum Pejabat, membuat akta peralihan hak atas tanah harus diperlihatkan lebih dulu sertipikat tanah yang bersangkutan, bila tanah itu telah didaftarkan atau dibukukan dalam buku tanah pada Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah, maka sebagai pengganti sertipikat tanah harus dibuatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Agraria setempat, bahwa tanah itu belum mempunyai sertipikat atau sertipikat sementara. Akta harus ditandatangani oleh semua pihak Pejabat dan Saksi-saksi.

Hal ini juga menyangkut kekuatan bukti dari suatu bukti hak yang dalam teori disebut publisitas, maka yang dipakai dalam pendaftaran hak atas tanah di Indonesia adalah sistem publisitas negatif yang mengandung unsur positif. Negara hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan atas tanah kepada seseorang dan bukti hak kepemilikan atas tanah ini bukan merupakan satu-satunya sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi hanya sebagai alat bukti yang kuat. Artinya negara tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah tersebut benar-benar orang yang berhak, karena menurut sistem ini sahnyalah perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnyalah hak atas tanah kepada pembeli,

bukan pendaftarannya Penyelenggara pendaftaran tanah sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dalam pelaksanaannya ditingkat Propinsi di bentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang berkedudukan di tiap tiap Ibu Kota Propinsi yang merupakan instansi vertikal yang berada dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan, di tingkat Kabupaten/Kota di bentuk Kantor Pertanahan yang merupakan instansi vertikal yang berada dan bertanggung jawab kepada Kepala BPN melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, sebagai pelaksana pendaftaran hak atas tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi Kabupaten/Kota.

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Dengan demikian, peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak terpisahkan dalam hal pertanahan perlu memiliki komunikasi dan koordinasi yang baik serta jelas untuk setiap proses pertanahan baik pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah. Dan dilaksanakansesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar dapat menjamin kepastian hukum dalam masyarakat dan terwujudnya administrasi yang tertib.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, 39, dan 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang

ditunjuknya akan dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, tindakan administratif tersebut tidak mengurangi kemungkinan tuntutan ganti kerugian oleh pihakpihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Kepala Kantor Pertanahan yang dalam tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tersebut dan ketentuan peraturan pelaksanaannya serta ketentuan- ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peraturan perundang-undangan lain yang juga wajib diperhatikan ketentuannya, baik oleh PPAT maupun Kepala Kantor Pertanahan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1994 jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dan Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan UU Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. PPAT dilarang membuat akta dan Kepala Kantor Pertanahan dilarang melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah sebelum diserahkan kepadanya fotocopy surat setoran pajak penghasilan dan fotocopy surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang wajib dibayar.

Kewenangan pemerintahan diperoleh dari peraturan perundang-undangan, dengan kata lain tindakan yang dilakukan oleh pemerintah dalam menjalankan kewenangannya tidak boleh menyimpang dari ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam negara hukum terkenal prinsip bahwa

tidak ada kewenangan tanpa pertanggung jawaban (*there is no authority without responsibility*). Secara formal, kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan sebagai konsekuensi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat, sedangkan secara substansial, kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas tanah, didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Pengaturan dalam hal hubungan- hubungan hukum dalam pemberian dan penetapan hak-hak atas tanah jelas adalah merupakan wewenang Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah (menurut peraturan perundang-undangan pengemban wewenang tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Secara tegas kewenangan pemberian atau penetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh Negara melalui pemerintah (dalam hal ini dilakukan oleh Lembaga Pemerintah Non Kementerian Badan Pertanahan Nasional RI), untuk itu pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok UUPA yang sudah tidak bisa di tawar lagi, sehingga Undang-Undang menegaskan

kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechts cadaster* yang bertujuan untuk menjamin kepastiaan hukum dan kepastian haknya. Dengan demikian diberikan kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Namun pada kenyataannya, hingga saat ini pelaksanaan pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan secara menyeluruh. Tugas dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pemberian hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden. Dengan adanya kasus-kasus sertipikat ganda tidak ditangani secara serius maka akan mengganggu stabilitas perekonomian. Sertipikat hak milik ganda akan banyak menimbulkan kerugian karena tanah yang dalam perkara akan sangat sulit untuk dijual hal ini disebabkan jaminan kepastian hukum belum ada, sehingga harga jual tanah tersebut akan rendah. Kondisi ini bertolak belakang dengan keadaan tanah yang sudah jelas kepemilikannya, sehingga memberikan kepastian hukum dan mempunyai nilai jual yang tinggi.

Menurut Bapak Jaka Pramono dengan adanya persolaan sertipikat ganda ini masyarakat diberikan kesempatan menyelesaikannya lewat jalur litigasi (mediasi) dengan menyerahkan sepenuhnya penyelesaian yang

dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Pati atau dengan non litigasi (pengadilan), semua ada pada pilihan masyarakat itu sendiri, tetapi dari kasus sengeketa tanah bersertipikat ganda yang terjadi di Kota Pati, kecendrungan masyarakat membawa persoalan ini ke Pengadilan Negeri Pati, karena dengan adanya putusan pengadilan negeri Pati, maka masyarakat menganggap urusannya sudah selesai karena sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)¹¹⁷.

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah siap untuk membuktikan bahwa Tanah Bapak/Ibu memiliki bukti yang cukup dalam membuktikan penguasaan tanah ke Ke pengadilan. Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

Tabel III. 15
Jawaban Responden tentang kesiapan untuk membuktikan bahwa Tanah Bapak/Ibu memiliki bukti yang cukup dalam membuktikan penguasaan tanah ke Ke pengadilan

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Iya, memiliki bukti yang cukup	7	100%
2.	Tidak memiliki bukti yang cukup	-	-%
Jumlah		7	100 %

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2023

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa secara keseluruhan responden atau sekitar (100%) menyatakan kesiapan untuk membuktikan bahwa Tanah Bapak/Ibu memiliki bukti yang cukup dalam membuktikan penguasaan tanah ke Ke pengadilan.

¹¹⁷ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Jaka Pramono, S.H., SP., M.M, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati, pada tanggal 16 November 2023

Penyelesaian ini menurut penulis dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tidak tercapai, penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur pengadilan sering memakan waktu yang lama. Lamanya berperkara ini banyak disebabkan karena kemungkinan berperkara sekurang-kurangnya 3 sampai 4 tahap. Pertama, pada tingkat pengadilan negeri yang akan berlangsung relatif cepat, karena ada petunjuk Mahkamah Agung bahwa dalam berperkara diselesaikan dalam enam bulan. Namun dalam prakteknya bisa berbulan-bulan bahkan sampai setahun. Kedua, pada tingkat pengadilan tinggi seperti halnya dalam pengadilan negeri, perkara sering berlangsung lama. Disamping itu pemeriksaan perkara melalui pengadilan sering kali dihantui adanya anggapan bahwa pengadilan lebih mementingkan dirinya sendiri saja atau lebih dikenal dengan sebutan mafia peradilan. Ketiga, pada tingkat kasasi sering terjadi keterlambatan dalam pemeriksaan. Hal ini disebabkan karena antrian pemeriksaan dalam acara kasasi yang lama sekali disebabkan banyaknya perkara kasasi yang ditangani. Keempat, pada peninjauan kembali juga memakan waktu yang sangat lama dalam pemeriksaannya.

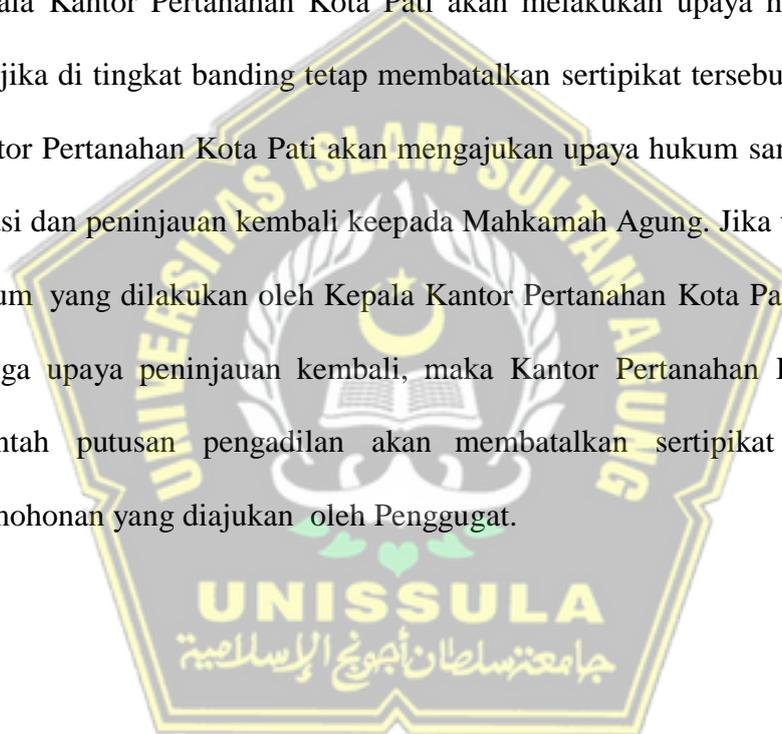
Apabila penggugat mengajukan gugatan Tata Usaha Negara karena disebabkan usaha musyawarah melalui mediasi yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati tidak menemui titik temu, sehingga harus diselesaikan melalui Lembaga Peradilan. Gugatan karena dianggap telah salah menerbitkan sertifikat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

Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati selaku Tergugat akan memberikan kuasa hukum kepada Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, Kasubsi Perkara dan Kasubsi Sengketa dan Konflik serta staf yang ditunjuk untuk mewakili Kepala Kantor dihadapan pengadilan.

Selama proses pemeriksaan di Pengadilan kuasa hukum Kepala Kantor akan mempertahankan sertipikat yang diterbitkan dan untuk mendukungnya pihak kuasa hukum kepala kantor akan menyarankan kepada Majelis Hakim untuk memanggil pemegang sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa agar ikut sebagai pihak di dalam perkara, sehingga pemegang hak dapat membela kepentingannya di depan pengadilan. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati dan pemegang hak bersama-sama dan saling mendukung mempertahankan sertipikat objek sengketa sampai upaya hukum terakhir. Sementara menunggu putusan pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Kepala Kantor untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hal tersebut untuk menghindari terjadi masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara. Untuk itu Kepala Kantor Pertanahan harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan sertipikat sah atau tidak berkekuatan hukum sebagai alat bukti hak.

Surat-surat tanda bukti hak yang diberikan berupa sertipikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa

keterangan yang tercantum di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang memutuskan alat pembuktian mana yang benar adalah pengadilan. Apabila sertipikat hak atas tanah yang digugat dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, maka pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati akan melakukan upaya hukum banding dan jika di tingkat banding tetap membatalkan sertipikat tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati akan mengajukan upaya hukum sampai ketingkat kasasi dan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung. Jika ternyata upaya hukum yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pati tetap ditolak hingga upaya peninjauan kembali, maka Kantor Pertanahan Kota Pati atas perintah putusan pengadilan akan membatalkan sertipikat dan disertai permohonan yang diajukan oleh Penggugat.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan yang penulis lakukan, maka dapat penulis tarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertipikat ganda (*overlapping*) di Kantor Pertanahan Kota Pati diantaranya :
 - a. Belum tersedianya peta pendaftaran tanah.
 - b. BPN belum memiliki peta tunggal,
 - c. Ukuran tanah/lokasi bertumpang tindih.
 - d. Adanya unsur *penipuan* yang biasanya disebabkan kelengahan pihak pembeli menunda pembuatan sertipikatnya yang dimanfaatkan oleh oknum penjual untuk mengambil kembali dengan cara ilegal.
2. Proses Penyelesaian Permasalahan Sertipikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Pati bahwa dapat dilakukan melalui 2 (dua) langkah diantaranya : Melalui mediasi maupun jalur litigasi (pengadilan), dan langkah yang telah diatur dalam Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dapat ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kota Pati untuk menyelesaikan setiap kasus sertipikat ganda di Kota Pati. Akibat Hukum bagi pihak yang berkepentingan akibat adanya sertipikat ganda atas penyelesaian hukum yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kota Pati bahwa status hak tanah abu-abu(tidakjelas).

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan diatas maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Sebaiknya Badan Pertanahan Nasional wajib memiliki teknologi yang tinggi di dalam bidang pengukuran dan pemetaan terhadap tanah. Harapannya dengan teknologi tersebut dalam mengurangi permasalahan sengketa sertifikat ganda akibat tumpang tindihnya kepemilikan suatu tanah yang menimbulkan kerugian bagi kedua belah pihak yang bersengketa.
2. Sebaiknya Badan Pertanahan Nasional melakukan pengawasan lebih terhadap kinerja dan tanggung jawab aparat pelaksana pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dan sebaiknya Masyarakat harus telit dalam bertransaksi jual beli tanah, setelah melakukan transaksi jual beli tanah, diusahakan melakukan balik nama dengan mendaftarkan ke kantor pertanahan. Karena kelalaian mengurus balik nama akan memperbesar peluang seseorang melakukan pengklaiman sertipikat tanah di kemudian hari.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

1. Buku-buku

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 2016
- Abdul Ghofur Anshori, *Filsafat Hukum*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2016
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, Jilid I Hukum Tanah Nasional, 2014
- B. Arief Shidarta, *Refleksi tentang Hukum : Pengertian- Pengertian Dasar dalam Teori Hukum*. Cetakan ke IV. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2015
- Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, Markus Y. Hage, *Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010
- Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, 2014
- Ediwarman, *Metode Penelitian Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2016
- Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, PT. Gramedia, Jakarta, 2012
- , *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta, 2012
- Gunanegara. *Hukum Pidana Agraria*, Tatanusa, Jakarta, 2017
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Penerbit Arkola, 2016
- J. Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014
- Jujun S. Soeryasumantri, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Jakarta: Sinar Harapan, 2012

- Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Dasar Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Cetakan ke-10. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017
- Maria Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Malang: Universitas Brawijaya, 2010
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, 2016
- Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 2010
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakri, Bandung, 2018
- Salim HS, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan di Indonesia*, Mataram : Pustaka Reka Cipta, 2012
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2015
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012
- Srikuntjoro, *Sertipikat Ganda*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012
- Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Bandung, Alumni, 2012
- Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 2012
- Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Tesis*, Program Magister Ilmu Hukum, 2018

2. Jurnal Hukum

Ni Ketut Ardani, *Kepastian Hukum Hak Komunal Ditinjau Dari Pasal 16 Ayat (1) H Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Jurnal Hukum Universitas Udayana, Denpasar, 2018

Sudarwanto, *Studi tentang Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur*, Jurnal Pertanahan STPN, Yogyakarta. 2018

Tjahjo Arianto, *Problematika Hukum Tebitnya Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah*, Jurnal Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya, 2012

Ulfia Hasanah, *Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, 2017

3. Internet

Arie Sukanti Hutagalung, *Analisa Yuridis Keppres 55 Tahun 1993*, melalui <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/31491/1/Reference.pdf>, diakses Rabu 08 September 2023, Pukul 14.00 wib

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang PokokAgraria, Isi dan Pelaksanaannya*, [http://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU Undergraduate 1330 DAFTAR %20PUSTAKA.pdf](http://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU_Undergraduate_1330_DAFTAR%20PUSTAKA.pdf), diakses Rabu 08 September 2023, Pukul 14.00 wib

