

**PERTANGGUNGJAWABAN KANTOR PERTANAHAN ATAS TERBITNYA  
SERTIPIKAT GANDA DI KOTA SEMARANG**

(Studi putusan No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo Putusan No.  
109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo Putusan No. 255K/TUN/2002)

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan Hukum Perdata**



**Diajukan Oleh:**

**Muhammad Haydar Zaky Dzinnaja**

**30301800257**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2024**

**PERTANGGUNGJAWABAN KANTOR PERTANAHAN ATAS TERBITNYA  
SERTIPIKAT GANDA DI KOTA SEMARANG**

(Studi putusan No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo Putusan No.  
109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo Putusan No. 255K/TUN/2002)



**Diajukan Oleh:**

**Muhammad Haydar Zaky Dzinnaja**

**30301800257**

**Telah Disetujui oleh :**

**Dosen Pembimbing:**

**H. Winanto, SH., MH.**  
**NIDN.06-1805-650**

**PERTANGGUNGJAWABAN KANTOR PERTANAHAN ATAS TERBITNYA SERTIPIKAT GANDA DI**

**KOTA SEMARANG**

**(Studi putusan No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo Putusan No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo Putusan  
No. 255K/TUN/2002)**

Dipersiapkan dan disusun oleh

**Muhammad Haydar Zaky Dzinnaja**

**NIM : 30301800257**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal November 2024 dan dinyatakan telah memenuhi  
syarat dan lulus

Tim Penguji,

Ketua,

Prof. Dr. Hj. Sri Endah W, S. H., M. Hum

Anggota I

Anggota II

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

H. Winanto, S. H., M. H

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Haydar Zaky Dzinnaja

NIM : 30301800257

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul :

### **PERTANGGUNGJAWABAN KANTOR PERTANAHAN ATAS TERBITNYA SERTIPIKAT GANDA DI KOTA SEMARANG**

**(Studi putusan No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo Putusan No.  
109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo Putusan No. 255K/TUN/2002)**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Apabila saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 20 November 2024

Muhammad Haydar Zaky Dzinnaja

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### **MOTTO :**

“Barang siapa yang meringankan seorang mukmin dari kesusahan dunia, maka Allah akan meringankan baginya kesusahan di akhirat.”

(HR. Tirmidzi)

### **Skripsi ini saya persembahkan untuk :**

- Kedua orang tua saya yang selalu memberikan support, do'a, dan nasehat.
- Paman dan bibi saya yang sudah membantu mengarahkan, serta memotivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.
- Sahabat dan teman-teman semua.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh*

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum/skripsi yang berjudul **“PERTANGGUNGJAWABAN KANTOR PERTANAHAN ATAS TERBITNYA SERTIPIKAT GANDA DI KOTA SEMARANG (Studi putusan No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo Putusan No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo Putusan No. 255K/TUN/2002)”**. Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, SH.,SE.AKT.,M.Hum, Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Dr. Bambang Tri Bawono, SH.,MH, Dekan Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Ibu Dr. Widayati, SH., MH. Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
4. Bapak Dr. Arpangi, SH., MH. Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang serta dosen wali.
5. Bapak Dr. Achmad Arifulloh, SH., MH. Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA
6. Bapak H. Winanto, SH., MH. dosen pembimbing skripsi yang telah membimbing dan mengarahkan penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi dengan baik dan tepat waktu.
7. Seluruh bapak/ibu dosen UNISSULA yang telah mengajar perkuliahan dengan penuh keikhlasan.
8. Bapak, Ibu, dan keluargaku tercinta yang selama ini memberikan dorongan, do'a, dan semangat dalam pembuatan skripsi ini

9. Saudara-saudaraku di Fakultas Hukum Unissula yang telah membantu mengarahkan dalam proses pembuatan skripsi.

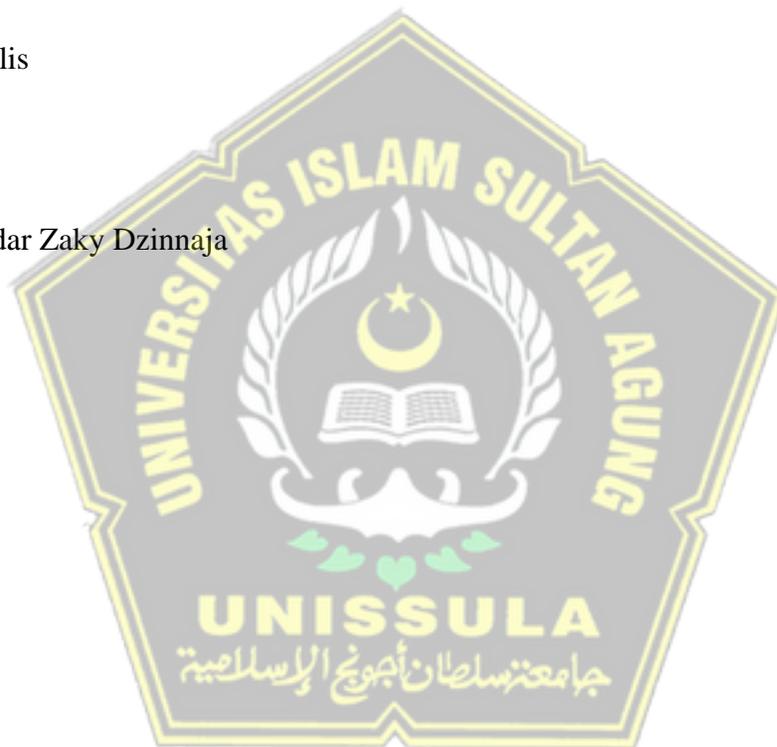
Besar harapan Penulis, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh*

Semarang, 19 Agustus 2024

Penulis

Muhammad Haydar Zaky Dzinnaja



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN .....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN .....	1
A. LATAR BELAKANG MASALAH .....	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	i
C. TUJUAN PENELITIAN.....	ii
D. MANFAAT PENELITIAN .....	iii
E. TERMINOLOGI.....	iv
a. Pendaftaran Tanah .....	6
b. Sertifikat Hak Atas Tanah.....	8
c. Sertipikat Pengganti .....	9
d. Sertipikat Ganda.....	10
F. METODE PENELITIAN .....	10
1. Metode Pendekatan.....	11
2. Spesifikasi Penelitian.....	11
3. Sumber Data Penelitian.....	11
4. Metode Analisis Data.....	12
G. SISTEMATIKA PENULISAN.....	13
BAB II.....	15
TINJAUAN PUSTAKA .....	15
A. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah .....	15

1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	15
2. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	17
3. Dasar Hukum .....	18
4. Obyek Pendaftaran Tanah.....	19
5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	20
6. Sistem Publikasi.....	21
7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	23
B. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah .....	24
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	24
2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	25
3. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	26
4. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	27
C. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Ganda .....	27
D. Tinjauan Umum Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah .....	29
1. Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah.....	29
2. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah.....	31
E. Tinjauan Umum Mengenai Asas Publisitas .....	33
F. Tinjauan Umum Mengenai Badan Pertanahan Nasional .....	33
<b>BAB III .....</b>	<b>36</b>
<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>36</b>
A. Penerbitan Sertipikat Ganda di Kota Semarang Menurut Studi Putusan (Studi putusan No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo Putusan No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo Putusan No. 255K/TUN/2002) Sudah Memenuhi Asas Publisitas yang Baik dan Benar atau Belum.....	36
B. Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Kota Semarang Terhadap Terbitnya Sertipikat Ganda .....	47
C. Bagaimanakah Analisis Hukum Tentang Penerbitan Tiga Buah Sertipikat Hak Guna Bangunan dalam (Studi putusan No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo Putusan No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo Putusan No. 255K/TUN/2002) yang Dinyatakan Bertentangan dengan Ketentuan Hukum? .....	57
<b>BAB IV .....</b>	<b>63</b>
<b>PENUTUP.....</b>	<b>63</b>
A. Kesimpulan .....	63
B. Saran .....	64

DAFTAR PUSTAKA .....	65
LAMPIRAN.....	67



## ABSTRAK

Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat bagi pemegang haknya. Dalam praktek, ada salah satu kasus di mana satu bidang tanah terdapat dua sertipikat atau lebih yang berlainan datanya (sertipikat ganda). Sertipikat ganda membawa dampak ketidakpastian hukum, sehingga tidak jarang terjadi sengketa di antara para pihak bahkan sampai ke pengadilan. Salah satu contohnya adalah munculnya sertipikat ganda di daerah BN Semarang yang diselesaikan melalui putusan No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo Putusan No. 225/K/TUN/2002.

Perumusan masalah dari penelitian ini adalah; Apakah terbitnya sertipikat ganda yang terjadi di daerah BN sudah memenuhi asas publisitas yang baik dan benar? Bagaimana tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap terbitnya sertipikat ganda? Apakah pertimbangan hakim tentang penerbitan tiga buah sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama LAK yang bertentangan dengan hukum sudah sesuai dengan asas keadilan?

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menganalisis apakah terbitnya sertipikat ganda di daerah BN sudah memenuhi asas publisitas yang baik dan benar, untuk menganalisis bagaimana tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap terbitnya sertipikat ganda, untuk menganalisis apakah pertimbangan hakim tentang penerbitan tiga buah sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama LAK yang bertentangan dengan hukum sudah sesuai dengan asas keadilan. Manfaat dari penelitian ini adalah untuk menambah pengetahuan dan melengkapi bahan bacaan dalam ilmu hukum khususnya Hukum Agraria.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.

Hasil dari penelitian ini adalah penerbitan sertipikat ganda belum memenuhi asas publisitas yang baik dan benar karena Kantor Pertanahan tidak melakukan pencatatan pada peta-peta bidang terhadap tanah yang telah didaftarkan. Tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap terbitnya sertipikat ganda adalah dengan melaksanakan putusan pengadilan, yaitu mencabut tiga buah sertipikat HGB atas nama LAK dan melanjutkan proses perpanjangan tiga buah sertipikat yang dimohonkan oleh Penggugat. Pertimbangan hakim atas penerbitan sertipikat atas nama LAK yang bertentangan dengan hukum sudah sesuai dengan asas keadilan karena sertipikat yang dipegang oleh Penggugat diterbitkan lebih dulu daripada sertipikat atas nama LAK.

**Kata kunci : Pertanggungjawaban, Sertipikat ganda, Kantor pertanahan.**

## ABSTRACT

The certificate of the right to land is a strong proof of land ownership for the rights holder. In practice, there is one case where one plot of land has two or more certificates with different data (double certificate). Double certificates have an impact on legal uncertainty, so that disputes often occur between the parties and even go to court. One example is the emergence of duplicate certificates in the BN Semarang area which was resolved through decision No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo Decision No. 225/K/TUN/2002.

The problems of this research are; Has the issuance of duplicate certificates that occurred in the BN area met the principles of good and correct publicity? What is the responsibility of the Semarang City Land Office for the issuance of double certificates? Are the judge's considerations regarding the issuance of three Building Use Rights certificates in the name of LAK that are contrary to the law in accordance with the principle of justice?

The research was conducted with the aims of analyzing whether the issuance of double certificates in the BN area has fulfilled the principle of good and correct publicity, to analyze how the responsibility of the Semarang City Land Office is towards the issuance of double certificates, to analyze whether the judge's considerations regarding the issuance of three Building Use Rights certificates in the name of LAK that are contrary to the law are in accordance with the principle of justice. The benefits of this study are to increase knowledge and complete reading materials in legal science, especially Agrarian Law.

The research uses a normative juridical approach method, namely research conducted by examining library materials or secondary data alone.

The research result are that the issuance of double certificates has not fulfilled the principle of good and correct publicity because the Land Office does not record the land plot maps that have been registered. The responsibility of the Semarang City Land Office for the issuance of duplicate certificates is to implement the court decision, namely to revoke three HGB certificates in the name of LAK and continue the process of extending the three certificates requested by the Plaintiff. The judge's consideration of the issuance of certificates in the name of LAK which is contrary to the law is in accordance with the principle of justice because the certificate held by the Plaintiff was issued before the certificate in the name of LAK.

**Keywords: Accountability, Duplicate certificates, BPN.**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Indonesia mempunyai susunan perekonomian dan corak kehidupan yang masih bersifat agraris, maka tanah mempunyai fungsi dan peranan yang penting bagi kehidupan rakyat Indonesia. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang selalu naik nilainya dari tahun ke tahun. Selain itu tanah merupakan tempat bermukim sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan.

Seiring dengan pembangunan nasional di Indonesia, masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan dari berbagai pihak karena pembangunan yang terjadi sekarang ini meluas di berbagai bidang, maka diperlukan jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah. Oleh karena itu untuk menghindari terjadinya perselisihan antara tiap-tiap manusia yang membutuhkan tanah tersebut, maka perlu dibuatlah peraturan-peraturan tentang pertanahan yang berguna untuk mengatur segala aktivitas pembuatan tanah di Indonesia. Hal ini dilakukan dalam rangka pertanggungjawaban atas terjadinya sertipikat ganda serta mencapai kepastian dan perlindungan hukum, keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Berkaitan dengan pentingnya tanah bagi berlangsungnya hidup masyarakat, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang mempunyai maksud dan tujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah diseluruh Indonesia.

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, pemerintah menyediakan suatu lembaga yaitu Lembaga Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkeselamatan dan teratur untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, penyediaan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, serta untuk terselenggaranya tertib administrasi.<sup>1</sup> Kegiatan pendaftaran tanah tersebut dapat dilakukan oleh pemerintah ataupun pemegang

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 52

hak, untuk mendaftarkan haknya guna memperoleh bukti kepemilikan hak yang berupa sertipikat hak atas tanahnya. Sertipikat hak atas tanah yang kuat bagi pemegang hak atas tanah.<sup>2</sup>

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang (subyek hak) dan kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (obyek hak).<sup>3</sup> Jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dapat terwujud apabila terdapat perangkat hukum tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten serta penyelenggara tanah yang efektif.

Jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 19 ayat (1) dan (2) berbunyi, “Pasal 19 ayat (1): Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah oleh pemerintahan diadakan pendaftaran tanah di wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 19 ayat (2): Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

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

Dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah, Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Penggunaan sistem publikasi tersebut memberikan peluang kepada pihak ketiga apabila ia bisa membuktikan bahwa tanah yang dimaksud miliknya, maka orang yang terlebih dahulu terdaftar pada sertipikat dapat dilaksanakan perubahan berdasarkan keputusan pengadilan.

Sertipikat hak atas tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah sehingga diperlukan peraturan pelaksana yang mengaturnya. Peraturan tersebut adalah Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan sebagai prosedur untuk mendapatkan alat bukti yang kuat hak atas tanah yang berupa sertipikat Hal ini dinyatakan dalam Pasal 96 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 yang berbunyi:

---

<sup>2</sup> Ibid, hlm. 472

<sup>3</sup> Ibid, hlm. 480

“Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir maka alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak Atas Tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.”

Dalam penerbitan sertipikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, Pamong Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertipikat cacat hukum.<sup>4</sup>

Akhir-akhir ini dalam praktek tidak jarang terjadi beredarnya sertipikat palsu, asli tapi palsu, bahkan sertipikat ganda di masyarakat. Pihak yang akan menguasai tanah perlu mencari informasi lebih dahulu tentang kebenaran data fisik dan kebenaran data yuridis yang tertera dalam sertipikat ha katas tanah yang akan dikuasainya di Kantor Pertanahan setempat agar tidak terjadi munculnya sertipikat ganda. Sertipikat ganda muncul apabila dalam satu bidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertipikat. Pada umumnya masalah baru timbul dan diketahui terjadinya penerbitan sertipikat ganda ketika pemegang sertipikat yang bersangkutan akan melakukan perbuatan hukum atas sebidang tanah tersebut.

Sebagai contoh kasus yang terjadi di Kantor Pertanahan kota Semarang mengenaik sertipikat ganda adalah munculnya sertipikat Hak Guna Bangunan di daerah BN (dahulu KK) atas nama S yang tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan atas nama LAK, Hak Guna Bangunan di daerah BN (dahulu KK) atas nama SR yang tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan atas nama LAK, dan Hak Guna Bangunan atas nama SW yang tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan atas nama LAK. Ketiga sertipikat tersebut terletak di Jl. WI, Kelurahan BN, Kecamatan GM, Kota Semarang. Ketiga sertipikat HGB atas nama S, SR, dan SW telah berakhir haknya pada tanggal 25 Oktober 1997. Pada saat akan memperpanjang HGB atas tanah yang dikuasainya, pihak Kantor Pertanahan Semarang menolak dengan alasan ketiga sertipikat bukan atas nama S, SR, dan SW melainkan atas nama LAK.

---

<sup>4</sup> Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III – Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV – Pengadaan tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, hlm. 25

Timbulnya sertipikat ganda di daerah BN (dahulu KK) tersebut sangat merugikan hak atas tanah. Hal inilah yang mendorong penulis untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan penyelesaian hukum terhadap sertipikat ganda.

Atas dasar latar belakang dan ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan, maka penulis tertarik untuk menyusun skripsi dengan judul “PERTANGGUNGJAWABAN KANTOR PERTANAHAN ATAS TERBITNYA SERTIPIKAT GANDA DI KOTA SEMARANG (Studi terhadap Putusan No. 5/G/TUN/2001/PTUN. Smg jo Putusan No. 109/B/TUN/2001/PT. TUN Sby jo Putusan No. 225 K/TUN/2002)

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai

berikut :

1. Apakah terbitnya sertipikat ganda yang terjadi di daerah BN sudah memenuhi asas publisitas yang baik dan benar?
2. Bagaimana tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap terbitnya sertipikat ganda?
3. Bagaimanakah analisis hukum tentang penerbitan tiga buah sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama LAK yang dinyatakan bertentangan dengan ketentuan hukum?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis apakah terbitnya sertipikat ganda yang terjadi di daerah BN sudah memenuhi asas publisitas yang baik dan benar.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap terbitnya sertipikat ganda.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis apakah pertimbangan hakim tentang penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama LAK yang dinyatakan bertentangan dengan ketentuan hukum.

## **D. MANFAAT PENELITIAN**

### **1. Kegunaan Teoritis**

Kegunaan teoritis dari penelitian ini adalah untuk menambah pengetahuan dan melengkapi bahan bacaan dalam ilmu hukum khususnya Hukum Agraria.

### **2. Kegunaan Praktis**

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

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pendaftaran tanah lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintahan Nomor 18 Tahun 2021 yang meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk objek tanah yang belum didaftarkan.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Perbedaan pendaftaran tanah secara sistematis atau pendaftaran tanah secara sporadik adalah jika pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan atas

prakarsa pemerintah, maka pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pemilik tanah atau kuasanya.

Pendaftaran tanah secara sistematis atau pendaftaran tanah secara sporadik dapat memicu munculnya sertipikat ganda. Hal tersebut dikarenakan tidak adanya koordinasi antara Pemohon Hak dan Pemberi Hak serta minimnya pemetaan dan pendataan tanah di Kantor Pertanahan.

## E . TERMINOLOGI

### a. Pendaftaran Tanah

Dasar hukum pendaftaran tanah dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Inti dari ketentuan tersebut menentukan bahwa pemerintah berkewajiban untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtadaster* di seluruh wilayah Indonesia yang diatur pelaksanaannya dengan Peraturan Pemerintah. Untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok agraria tersebut maka oleh Pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi :

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

Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pemerintah juga mewajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan setiap ada peralihan, hapus dan pembebanan atas hak-hak atas tanah seperti yang diatur dalam Pasal 21 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechts cadaster* atau

*legal cadaster*). Selain *recht cadaster*, dikenal juga pendaftaran tanah untuk keperluan penetapan klasifikasi dan besarnya pajak (*fiscal cadaster*).

Di bawah ini dikutip selengkapnya ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
- 3) Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah,
- 4) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- 5) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Adapun kepastian hukum dimaksud adalah meliputi <sup>5</sup>:

- 1) Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
- 2) Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah agar kegiatan pendaftaran tanah itu dapat diciptakan suatu keadaan, dimana <sup>6</sup>:

- 1) Orang-orang dan badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah mana yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercayai mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik calon pembeli maupun calon kreditor) yang ingin memperoleh kepastian, apakah keterangan

---

<sup>5</sup> Bachtiar Effendi, 2013, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung hlm. 20-21

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal 80-81

yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau debitor itu benar. Tujuan ini tercapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.

Berdasarkan Pasal 85 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat surat tanda bukti hak (Pasal 85 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021).
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informal tersebut, data fisik dan yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Karena terbuka untuk umum maka daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum (Pasal 85 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021).
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut sebidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan (Pasal 85 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021).

#### **b. Sertipikat Hak Atas Tanah**

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan sah hak atas tanah yang ditentukan oleh Undang-undang. Dengan melihat ketentuan Pasal 19 UUPA diketahui bahwa hasil dari pendaftaran tanah yaitu dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan hak yang kuat.

Menurut Wantjik Saleh dalam bukunya Hak Anda Atas Tanah menyebutkan sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.<sup>7</sup>

Menurut Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia Hak Atas Tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.<sup>8</sup>

Sertipikat menurut Pasal 13 PP Nomor 10 Tahun 1961 adalah sebutan atas surat tanda bukti yang diterbitkan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah.

Sertipikat menurut UUPA diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c adalah tanda bukti hak 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.

### **c. Sertipikat Pengganti**

Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blangko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

Sertipikat pengganti juga merupakan surat tanda bukti hak yang membuktikan bahwa seorang atau badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah tertentu. Sertipikat atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.

Permohonan sertipikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) PP No.

---

<sup>7</sup> Wantjik Saleh, 2012, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 6

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal 78

24/97, atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53 PP No. 24/1997, atau kuasanya.

Dalam hal ini pemegang hak atau penerima kuasa meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Pengganti sertipikat dicatat dalam buku tanah yang bersangkutan, dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaharuan blangko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.

Permohonan pengganti sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan.

#### **d. Sertipikat Ganda**

Sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian suatu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya, Hal semacam ini disebut juga sertipikat ganda tumpang tindih, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut<sup>9</sup>.

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

## **F. METODE PENELITIAN**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah. Jadi dengan adanya metode penelitian ini bisa kita ketahui bagaimana pertanggungjawaban terjadinya sertipikat ganda di Kota Semarang.

---

<sup>9</sup> Ali Chomzah, 2012, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberi Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, Hal. 139

Penelitian, menurut Sutrisno Hadi adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>10</sup>

Penelitian hukum dikenal sebagai macam/ jenis dan tipe penelitian. Terjadinya perbedaan penelitian itu berdasarkan sudut pandang dan cara peninjauannya dan pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta ada ketertarikan antara jenis penelitian dengan sistematika, metode, serta analisa data yang dilakukan untuk setiap penelitian. Hal demikian perlu dilakukan guna mencapai nilai validasi data, baik data yang dikumpulkan maupun hasil akhir penelitian.

Metode penelitian membuat seseorang dapat menemukan, menentukan dan menganalisis suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode mampu memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisis, dan memahami permasalahan yang dihadapi.

### **1. Metode Pendekatan**

Penelitian merupakan penelitian deskriptif analitis yang bersifat yuridis normatif, yaitu mengambil data dari data sekunder saja. Penelitian bersifat hukum normatif (yuridis normatif) adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

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

### **3. Sumber Data Penelitian**

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari literatur yang berhubungan dengan obyek penelitian seperti:

---

<sup>10</sup> Sutrisno Hadi, 2010, *Metodologi Research Jilid I*, Andi , Yogyakarta, hlm. 4

buku, peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen dari instansi yang bersangkutan.

Studi kepustakaan /data sekunder terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

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

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah
- c) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah
- d) Peraturan Pemerintah Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan
- e) Peraturan Pemerintah Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Tata Cara Pembatalan Keputusan Pemberi Hak Atas Tanah Negara
- f) Peraturan Pemerintah Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan

2) Bahan Hukum Sekunder

Sering dinamakan sekunder data yang antara lain mencakup di dalamnya kepustakaan/buku literatur yang berhubungan dengan hukum agraria, data tertulis yang lain berupa karya ilmiah para sarjana, dan referensi-referensi yang relevan dengan hukum agrarian.

#### 4. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari teori dan doktrin serta undang-undang, disusun secara sistematis kemudian

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

Penggunaan metode kualitatif dapat memperoleh suatu gambaran dan jawaban yang jelas mengenai pokok permasalahan dan menemukan kebenaran yang dapat diterima oleh akal sehat manusia dan terbatas pada masalah yang diteliti. Pengkajian terhadap data yang diperoleh selama penelitian, kemudian dipadukan dengan teori yang melandasinya untuk mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dengan landasan teori yang digunakan. Hasil penelitian tersebut kemudian ditarik menjadi suatu kesimpulan yang menjadi jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

## **G. SISTEMATIKA PENULISAN**

Dalam penulisan skripsi yang berjudul “PERTANGGUNGJAWABAN KANTOR PERTANAHAN ATAS TERBITNYA SERTIPIKAT GANDA DI KOTA SEMARANG (Studi Putusan No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo Putusan No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN/2002)” akan diuraikan melalui sistematika penulisan yang terdiri dari 4 (empat) bab yaitu :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini penulis akan menyampaikan beberapa hal untuk pendahuluan Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Kemudian pada bab kedua ini penulis akan menjelaskan lebih luas mengenai pertanggungjawaban kantor pertanahan atas terbitnya sertipikat ganda di Kota Semarang berdasarkan hukum dan dikaji secara terbuka oleh penulis didalam penelitiannya, diantaranya mengenai penjelasan :

- A. Tinjauan umum mengenai pendaftaran tanah
  - 1. Pengertian pendaftaran tanah
  - 2. Tujuan pendaftaran tanah
  - 3. Dasar hukum
  - 4. Obyek pendaftaran tanah
  - 5. Sistem pendaftaran tanah
  - 6. Sistem publikasi
  - 7. Pelaksanaan pendaftaran tanah
- B. Tinjauan umum sertipikat hak atas tanah
  - 1. Pengertian sertipikat hak atas tanah
  - 2. Fungsi sertipikat hak atas tanah
  - 3. Penerbitan sertipikat hak atas tanah
  - 4. Kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah
- C. Tinjauan umum tentang sertipikat ganda
  - 1. Pengertian sertipikat ganda
  - 2. Sebab terjadinya sertipikat ganda
  - 3. Upaya pencegahan terjadinya sertipikat ganda
- D. Tinjauan sengketa sertipikat hak atas tanah
  - 1. Pengertian sengketa hak atas tanah
  - 2. Penyelesaian sengketa hak atas tanah
- E. Tinjauan umum mengenai asas publisitas
- F. Tinjauan umum mengenai Badan Pertanahan Nasional

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Selanjutnya pada bab ketiga penulis akan melakukan pembahasan mengenai studi kasus penelitian yang penulis jelaskan sesuai dengan studi kasus yang penulis teliti.

### **BAB IV : PENUTUP**

Penelitian ini diakhiri dengan bab keempat sebagai bab penutup yang terdiri dari 2 sub yaitu : Kesimpulan, dan saran-saran dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah**

##### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

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

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

Kegiatan pengukuran, pemetaan dan pembuktian tanah akan menghasilkan peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukur. Di dalam peta pendaftaran tanah dan surat ukur akan diperoleh keterangan tentang letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Kegiatan yang berupa pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak akan diperoleh keterangan-keterangan tentang status dari tanahnya, beban-beban apa yang ada di atasnya dan subyek dari haknya. Setelah melakukan kegiatan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah dan juga pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak kegiatan terakhir yang dilakukan adalah pemberian tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut dengan sertipikat.

Pendaftaran berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) yaitu suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Dengan demikian *cadastre* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinabungan) daripada hak atas tanah.<sup>11</sup>

Pengertian pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah, "Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya."<sup>12</sup>

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 adalah :

"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinabungan dan teratur meliputi pengumpulan, pembukuan dan penyajian data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

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

---

<sup>11</sup> AP. Parlindungan, 2016, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 18-19

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 72

tanah atau *maintenance*.<sup>13</sup> Untuk pendaftaran tanah pertama kali dapat dilaksanakan melalui 2 cara yaitu secara sporadik yang inisiatif pendaftaran tanah subyek hak secara perorangan dan secara sistematis dengan inisiatif pendaftaran tanah dari sekelompok subyek hak atau dari pemerintah secara bersama-sama.

## 2. Tujuan Pendaftaran Tanah

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

Menurut Pasal 85 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dari uraian diatas, maka tujuan pendaftaran tanah adalah:

---

<sup>13</sup> Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, 2005, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Pustaka , Tugujogja, hlm. 33

a. Memberikan Kepastian Obyek

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

b. Memberikan Kepastian Hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada hak-hak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

c. Memberikan Kepastian Subyek

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

d. Menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dan mereka yang hendak melakukan hubungan hukum berkaitan dengan suatu bidang tanah dan/ atau satuan-satuan rumah susun serta hak-hak lainnya.

### 3. Dasar Hukum

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

- a. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 khususnya Pasal 19 (2c), Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38 UUPA;
- b. Peraturan Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 18 Tahun 2021;
- d. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### **4. Obyek Pendaftaran Tanah**

Pengaturan tentang objek pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 87 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut :

- a. Obyek pendaftaran tanah meliputi:
  - 1) bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
  - 2) tanah hak pengelolaan;
  - 3) tanah wakaf;
  - 4) hak milik atas satuan rumah susun;
  - 5) hak tanggungan;
  - 6) tanah Negara.
- b. Dalam tanah Negara sebagai objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

## 5. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah antara Negara yang satu dengan Negara yang lain tidak selalu sama. Hal ini dilakukan berdasarkan asas hukum yang dianut oleh suatu negara dalam peralihan hak atas tanahnya. Sistem pendaftaran tanah ada 2 macam yaitu, sistem pendaftaran tanah akta dan pendaftaran hak.<sup>14</sup>

### a. Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of deeds*)

Dalam sistem pendaftaran ini yang didaftar adalah akta.<sup>15</sup> Setiap terjadi perubahan atau peralihan seperti jual beli, hibah, warisan dan lain-lain yang didaftarkan hanyalah akta yang tidak melihat dan meneliti isi dari akta tersebut. Sedangkan untuk penyajian datanya juga dalam bentuk akta. Akta tersebut disimpan dan disajikan di Kantor Pertanahan. Bentuk penyimpanan dan penyajiannya adalah buku tanah dan sebagai tanda bukti dibuatlah salinan.

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

### b. Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Title*)

Dibentuknya sistem pendaftaran ini karena sistem pendaftaran akta dinilai kurang efektif dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam sistem ini yang didaftarkan dalam proses pendaftaran hak adalah hak atas tanahnya.<sup>16</sup> Untuk penyimpanan dan penyajian datanya dalam bentuk buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan.

---

<sup>14</sup> Bachtiar Effendi, *Op.Cit.*, hal. 52

<sup>15</sup> Bachtiar Effendi, *Loc. Cit.* hal., 20-21

<sup>16</sup> Bachtiar Effendi, *Loc. Cit.* hal., 20-21

Perbedaan sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak adalah jika sistem pendaftaran hak yang didaftar adalah aktanya, sedangkan sistem pendaftaran hak yang didaftar adalah hak atas tanahnya. Dalam sistem pendaftaran hak, pemegang hak atas tanah memperoleh sertipikat sebagai bukti penguasaan atas tanahnya.

Sistem yang dianut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 adalah sistem pendaftaran hak. Hal ini terlihat dengan adanya buku tanah (Register) sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai tanda hak yang didaftar.

## 6. Sistem Publikasi

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

Sistem publikasi suatu negara tergantung dari sistem pendaftaran tanah yang digunakan. Dalam bentuk Hukum Agraria dikenal ada 2 sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.<sup>17</sup>

### a. Sistem Publikasi Positif

Bahwa suatu negara menjamin kebenaran data yang ada dalam alat bukti. Dengan adanya jaminan tersebut tanda bukti hak merupakan alat bukti yang mutlak.<sup>18</sup> Mutlak dalam hal ini diartikan bahwa alat bukti tersebut tidak bisa diganggu gugat atau dilakukan perubahan meskipun ada kekeliruan. Setelah alat bukti dikeluarkan atas nama seseorang maka alat bukti tersebut tidak bisa dirubah meskipun ada kekeliruan.

Disini pemilik sebenarnya dapat kehilangan tanahnya meskipun ia dapat membuktikan bahwa ia benar-benar orang yang berhak atas tanah tersebut.

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 54

<sup>18</sup> Bachtiar Effendi, *Loc. Cit.*, hal 20-21

Pemilik tanah yang sebenarnya hanya bisa gugat ke Kantor Pertanahan untuk minta kompensasi atau ganti rugi atas hilangnya tanah miliknya. Sistem negara jika sistem publikasinya positif maka sistem pendaftarannya berupa sistem pendaftaran hak.

b. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif bukan pendaftaran, tetapi sahnya perbuatan hukum yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat seseorang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>19</sup> Jika sistem publikasinya negatif maka sistem pendaftarannya pasti sistem pendaftaran akta.

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

Dalam sistem ini pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam tanda bukti hak tidak merupakan jaminan bahwa ia benar-benar pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Orang yang terdaftar namanya sebagai pemegang hak atas tanah belum tentu menjamin bahwa ia tidak mendapat gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan kepemilikan haknya. Jaminan perlindungan hukum dalam sistem ini yang diberikan kepada pihak ketiga tidak bersifat mutlak. Pihak ketiga masih harus berhati-hati pada apa yang tercantum dalam buku tanah yang dikeluarkan.

Perbedaan sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif adalah terletak pada kekuatan tanda bukti haknya. Jika sistem publikasi positif, tanda bukti haknya sebagai alat bukti yang mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Dalam sistem publikasi negatif, tanda bukti haknya sebagai alat bukti yang kuat sehingga masih dapat dilakukan perubahan.

Di Indonesia sistem publikasinya menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Sistem publikasi ini berarti bahwa pendaftaran memakai sistem negatif yang memberikan peluang kepada pihak ketiga apabila ia dapat membuktikan bahwa tanah yang dimaksud miliknya, maka orang yang terlebih dahulu terdaftar pada sertipikat dapat dilakukan perubahan berdasarkan putusan pengadilan.

---

<sup>19</sup> Bachtiar Effendi, *Loc. Cit.*, hal 20-21

Dari ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, merupakan dasar hukum pokok pendaftaran tanah, dapat diketahui bahwa dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah maka diberikannya sertipikat hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kata “kuat” dalam pengertian tersebut berarti bahwa sertipikat tanah tersebut yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang mutlak dan mempunyai akibat hukum segala apa yang tercantum didalamnya adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang yang membuktikan sebaliknya.<sup>20</sup>

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

## 7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 84 sampai dengan Pasal 104 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Berdasarkan Pasal-Pasal tersebut pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi :

### a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*)

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan akan perkara pemerintah berdasarkan pada suatu rencana jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal ini suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai suatu wilayah

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 5

pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>21</sup>

b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*)

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hari.<sup>22</sup>

## **B. Tinjauan Umum Sertipikat Hak Atas Tanah**

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

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sertipikat adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu kejadian.<sup>23</sup>

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan sah hak atas tanah yang ditentukan oleh Undang-undang. Dengan melihat ketentuan Pasal 19 UUPA diketahui bahwa hasil dari pendaftaran tanah yaitu dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan hak yang kuat.

Menurut Pasal 24 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

---

<sup>21</sup> Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 460-461

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 475

<sup>23</sup> Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gramedia Pustaka utama, Jakarta, hlm. 202

Menurut Watjik Saleh dalam bukunya Hak Atas Tanah menyebutkan sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.<sup>24</sup>

Sedangkan menurut Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia sebagai bukti hak, diterbitkan sertipikat yang berupa salinan register (*Certificate of title*).<sup>25</sup>

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

## 2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Fungsi utama sertipikat menurut Effendi Perangin yaitu sebagai alat bukti atas tanah dan Hak Tanggungan.<sup>26</sup>

Kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah dapat diketahui dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang terkuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>27</sup>

Jadi dapat diketahui kekuatan pembuktian dari suatu sertipikat hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak yang pada dasarnya dijamin oleh Undang-Undang karena didalamnya tertulis secara jelas mengenai jenis hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban diatas tanah tersebut dan peristiwa hukum yang saling berhubungan dengan tanah tertentu yang dibuat/ditulis oleh pejabat berwenang (Kantor Pertanahan) maka data-data tersebut dianggap benar.

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

---

<sup>24</sup> Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta hlm. 64

<sup>25</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal 78

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 1

<sup>27</sup> Wantjik Saleh, *Op. Cit.*, hal 536

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 karena 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 dapat mengajukan keberatan disertai dengan bukti yang menguatkan keterangannya.

### 3. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

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

#### a. Mengumpulkan data fisik

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

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

#### b. Mengumpulkan data yuridis

Data yuridis meliputi:

- 1) Status hak atas tanahnya;
- 2) Pemilik tanahnya;
- 3) Ada atau tidak beban lain diatas tanah tersebut.

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

c. Pembuatan sertipikat hak atas tanah

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

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

#### **4. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah**

Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan merupakan alat bukti yang kuat bukan alat bukti yang mutlak seperti dalam sistem publikasi positif. Hal ini diperkuat dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat, artinya bahwa dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah masih dimungkinkan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut.

Untuk mengatasi kelemahan tersebut maka pemerintah menerbitkan peraturan dalam bentuk PP No. 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran tanah Pasal 64 ayat (1) yang menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat atau Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

#### **C. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Ganda**

Sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan dua sertipikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula Sertipikat Tumpang Tindih, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.<sup>28</sup>

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

- a. Kesalahan prosedur
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. Kesalahan subjek hak
- d. Kesalahan objek hak
- e. Kesalahan jenis hak
- f. Kesalahan perhitungan luas
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

Tidak dikategorikan sebagai sertipikat ganda adalah :<sup>29</sup>

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

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

Untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik maupun diatas hak pengelolaan bukan termasuk dalam kategori sertipikat ganda karena menurut

---

<sup>28</sup> H. Ali Achmad Chomzah, 2022, *Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara – Seri Hukum Pertanahan II – Sertipikat dan Permasalahan*, Prestasi, Pustaka, Jakarta, hlm. 139

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 139-140

peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal tersebut memang dimungkinkan terjadi.

Penyebab terjadinya sertipikat ganda dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu:<sup>30</sup>

- a. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, 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 ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi;
- c. Untuk wilayah bersangkutan belum tersedia Peta Pendaftaran Tanah

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

## **D. Tinjauan Umum Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah**

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

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkar, dan pembantahan.<sup>31</sup>

Pengertian sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

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

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 140-141

<sup>31</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Op. Cit.*, hal 210

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

Sedangkan sebagaimana dikemukakan oleh Rusmaji Murad, sengketa pertanahan adalah : “Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.”<sup>32</sup>

Pengertian sengketa pertanahan menurut Kantor Pertanahan Kota Semarang bahwa sengketa maupun konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan yang berbeda terhadap satu atau beberapa obyek Hak Atas Tanah.<sup>33</sup>

Jadi dari uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa sengketa pertanahan dapat diklasifikasikan berdasarkan substansi dan pihak-pihak/pelakunya serta cara penyelesaiannya.<sup>34</sup>

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

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

Upaya menghindari sengketa hak atas tanah:<sup>35</sup>

1. Pemegang Hak Atas Tanah mengusahakan tanahnya secara aktif;
2. Penguasaan tanah disesuaikan dengan kemampuan untuk memanfaatkan/menusahakan tanahnya secara seimbang;
3. Menata dan memelihara tanah dengan baik;

---

<sup>32</sup> Sarjita, 2015, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta hlm. 8

<sup>33</sup> [www.BPN-Jateng.net](http://www.BPN-Jateng.net) “*Penanganan Sengketa Pertanahan Strategi Sengketa Pertanahan*”, diakses tanggal 21 Agustus 2024.

<sup>34</sup> Sarjita, *Op. Cit.*, hal 9

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 151

4. Dibentuk suatu peradikan khusus yang menangani sengketa pertanahan.

## 2. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah

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

Setelah berkas pengaduan tersebut diterima maka pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini melakukan penelitian terhadap berkas-berkas tersebut. Pihak yang berhak melakukan koreksi terhadap keputusan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dalam hal penerbitan sertipikat adalah Kepala Kantor Pertanahan.

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

Penanganan atau penyelesaian sengketa hak atas tanah adalah:<sup>36</sup>

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

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 152

- f. Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian.

Penyelesaian sengketa menurut Ali Achmad Chomzah dalam bukunya Hukum-Hukum Pertanahan dapat diselenggarakan dengan dua cara yaitu :<sup>37</sup>

- a. Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN). Adapun langkah-langkah yang harus ditempuh adalah sebagai berikut:

1) Adanya pengaduan

Sengketa hak atas tanah timbul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu.

Sengketa hak atas tanah meliputi beberapa macam antara lain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak, bantahan terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak atau pendaftaran dalam buku tanah.

2) Penelitian dan pengumpulan data

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

3) Pencegahan (mutasi)

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

4) Musyawarah

Musyawarah disini adalah suatu cara atau upaya penyelesaian konflik oleh para pihak tanpa melalui proses peradilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerjasama yang lebih harmonis. Pihak

---

<sup>37</sup> H. Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*, hal 150

yang berkonflik berhadapan langsung mendiskusikan permasalahan yang mereka hadapi secara terbuka. Tidak jarang untuk masalah penyelesaian dengan musyawarah ini Kantor Pertanahan diminta menjadi mediator untuk menyelesaikannya.

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

b. Penyelesaian Melalui Pengadilan.

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

#### **E. Tinjauan Umum Mengenai Asas Publisitas**

Sertipikat menjamin kepastian hukum terhadap pemegang haknya. Sehubungan dengan pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, baik mengenai subjek maupun objeknya, maka pemerintah mengharuskan dilakukan pengumuman mengenai hak-hak atas tanah, meliputi:

1. Pengumuman mengenai subjek yang menjadi pemegang hak yang dikenal dengan asas publisitas. Asas publisitas dilakukan dengan maksud agar masyarakat luas dapat mengetahui tentang subjek dan objek atas satu bidang tanah. Adapun implementasi dari asas publisitas ini adalah dengan mengadakan pendaftaran tanah.
2. Penetapan mengenai letak, batas-batas, dan luas bidang-bidang tanah yang dipunyai seseorang atas suatu hak atas tanah, dikenal dengan asas spesialisitas, yang implementasinya adalah dengan mengadakan Kadaster.<sup>38</sup>

Dengan demikian, seseorang yang hendak membeli hak atas tanah tidak perlu melakukan penyelidikan sendiri, karena keterangan mengenai subjek dan objek atas suatu bidang tanah dapat dengan mudah diperoleh di Kantor Pertanahan.

#### **F. Tinjauan Umum Mengenai Badan Pertanahan Nasional**

---

<sup>38</sup> Muchtar Wahid, 2018, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika Penerbit, Jakarta, hlm. 9

Pada mulanya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 yang merupakan suatu Lembaga Pemerintah Non Departemen, yang bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Dalam perkembangan selanjutnya, struktur organisasi Badan Pertanahan Nasional telah dirubah dan disempurnakan dengan Keputusan Presiden 178 Tahun 2000. Adanya perubahan tersebut tidak menimbulkan perubahan tugas dan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional.

Tugas pokok BPN adalah membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA, maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan, pengawasan, pengurusan hak-hak atas tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan.<sup>39</sup>

Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi:<sup>40</sup>

1. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengurusan dan penggunaan tanah;
2. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pembebasan tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA;
3. Merencanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan;
4. Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan;
5. Melaksanakan pemeliharaan dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan di bidang administrasi pertanahan;
6. Lain-lain yang ditetapkan Presiden.

Masalah pertanahan merupakan masalah kompleks dan menyangkut kepentingan banyak instansi, maka pada hakekatnya tugas dan fungsi BPN bersifat lintas sektoral. Hal ini berarti bahwa BPN melaksanakan koordinasi antar sector sesuai dengan permasalahannya, misalnya dalam kegiatan operasional di daerah. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 Kantor Wilayah BPN Provinsi dan

---

<sup>39</sup> Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*, hal 86

<sup>40</sup> *Loc. Cit.*

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berada dibawah koordinasi wilayah masing-masing.



### **BAB III**

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

##### **A. Penerbitan Sertipikat Ganda di Kota Semarang Menurut (Studi putusan No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo Putusan No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo Putusan No. 255K/TUN/2002) Sudah Memenuhi Asas Publisitas yang Baik dan Benar atau Belum**

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Penulis, di Kantor Pertanahan Kota Semarang pernah terjadi penerbitan sertipikat ganda di jalan WI, Kelurahan BN, Kecamatan GM, Kota Smg yaitu terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47/KK yang tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan No. 1026/BN dahulu KK yang tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan No. 1029/BN dahulu KK dan Hak Guna Bangunan No. 43/KK yang tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan No. 1030/BN dahulu KK.

Para Penggugat dalam kasus ini adalah pihak-pihak yang tanahnya telah diterbitkan sertipikat baru atas nama orang lain. Para Penggugat tersebut adalah:

1. Ny. Raden NAW, wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Smg, Jl. A. Yani No. 176;
2. Ir. Raden RLP, wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Smg, Jl Dip No. 44;
3. Ir. Raden BSAP, wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Smg, Jl. A. Y No. 176.

Ketiga Penggugat tersebut memberikan kuasa tertanggal 17 April 2001 kepada S., SH. Dan B., SH. Keduanya merupakan advokat di Semarang.

Tergugat dalam kasus penerbitan sertipikat ganda di daerah BN adalah:

1. Kepala Badan Pertanahan Kota Semarang selaku TERGUGAT I, berkedudukan di Jl. Ki M No. 23, Semarang yang memberikan kuasa kepada H., SH., sebagai Kepala Seksi Hak-hak Atasa Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, EJ. SH., sebagai Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan SA., sebagai Staf Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang ;
2. LAK selaku TERGUGAT II INTERVENSI, swasta, bertempat tinggal di Smg, Jl. P No. 11, swasta, berkewarganegaraan Indonesia, yang memberikan kuasa tertanggal 11 Juni 2001 SY., SH., SS., SH., dan AS., SH. Ketiganya merupakan advokat di Semarang.

Obyek sengketa dalam kasus ini adalah:

1. Kantor Pertanahan Kota Semarang telah mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, atas nama SS seluas  $\pm$  800 m<sup>2</sup> tertanggal 11 Oktober 1999 yang terakhir atas nama LAK, terletak di jalan WL, Kelurahan BN, Kecamatan GM, kota Semarang secara melawan hukum. Sebab, penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama SS yang terakhir atas nama LAK tersebut adalah salah (cacat hukum). Hal ini dikarenakan tanah tersebut telah dimiliki oleh Penggugat dengan bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/KK yang terletak di Desa KK, Kecamatan Semarang Selatan, kota

Semarang, Propinsi Jawa Tengah seluas ± 910 m<sup>2</sup> yang telah diuraikan dalam gambar situasi tanggal 15 Juli 1977 No. 1525/1977 tercatat atas nama S yang berakhir tanggal 25 Oktober 1997 dan sekarang secara yuridis sudah milik Ny. Raden NAW (penggugat).

2. Kantor Pertanahan Kota Semarang telah mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1029/BN, atas nama S seluas ± 800 m<sup>2</sup> tertanggal 11 Oktober 1999 yang terakhir atas nama LAK, terletak di jalan WL, Kelurahan BN, Kecamatan GM, kota Semarang secara melawan hukum. Sebab, penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama S yang terakhir atas nama LAK tersebut adalah salah (cacat hukum). Hal ini dikarenakan tanah tersebut telah dimiliki oleh Penggugat dengan bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 45/KK yang terletak di Desa KK, Kecamatan Semarang Selatan, kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah seluas ± 828 m<sup>2</sup> yang telah diuraikan dalam gambar situasi tanggal 15 Juli 1977 No. 1530/1977 tercatat atas nama SR yang berakhir tanggal 25 Oktober 1997 dan sekarang secara yuridis sudah milik Ir Raden RLP (penggugat).
3. Kantor Pertanahan Kota Semarang telah mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1030/BN, atas nama S seluas ± 804 m<sup>2</sup> tertanggal 11 Oktober 1999 yang terakhir atas nama LAK, terletak di jalan WL, Kelurahan BN, Kecamatan GM, kota Semarang secara melawan hukum. Sebab, penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama S yang terakhir atas nama LAK tersebut adalah salah (cacat hukum). Hal ini dikarenakan tanah tersebut telah

dimiliki oleh Penggugat dengan bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 43/KK yang terletak di Desa KK, Kecamatan Semarang Selatan, kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah seluas ± 1055 m<sup>2</sup> yang telah diuraikan dalam gambar situasi tanggal 15 Juli 1977 No. 1529/1977 tercatat atas nama SW yang berakhir tanggal 25 Oktober 1997 dan sekarang secara yuridis sudah milik Ir. Raden BSAP (Penggugat).

Penggugat mengajukan gugatan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang karena Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan sertipikat Hak Guna Bangunannya No. 47/KK, No. 45/KK, dan No. 43/KK dan telah membayar biaya pengukuran tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang, namun Kantor Pertanahan Kota Semarang menolak perpanjangan ketiga Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut. Penolakan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang, membuat Para Penggugat melakukan somasi kepada Kantor Pertanahan yang isinya bahwa Penggugat meminta Kantor Pertanahan Kota Semarang mencabut atau menyatakan tidak berlaku terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, No. 1029/BN, No. 1030/BN, ketiganya atas nama LAK (Tergugat II Intervensi) dan memperpanjang Hak Guna Bangunan No. 47/KK, No. 45/KK, No. 43/KK.

Dari somasi tersebut, Tergugat telah menjawab menolak untuk memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, No. 1029/BN, dan No. 1030/BN. Jawaban Tergugat telah merugikan kepentingan Penggugat dan berarti Tergugat telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik.

Penggugat dalam gugatannya memohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berkenan memeriksa dan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah serta mencabut keputusan yang diterbitkan Tergugat terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, No. 1029/BN, dan No. 1030/BN.
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera melakukan perpanjangan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47/KK, No. 45/KK, dan No. 43/KK.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara.

Dari gugatan yang diajukan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban yang diterima persidangan tanggal 29 Mei 2001, isinya adalah bahwa tergugat menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, menyatakan gugatan yang diajukan lewat tenggang waktu, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, membebankan biaya yang berkenaan dengan pengajuan gugatan kepada Penggugat, dan bahwa gugatan Penggugat telah keliru / salah alamat, kabur, dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam eksepsinya, Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada Pengadilan Negeri Semarang bukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang karena perbuatan Tergugat menerbitkan sertipikat-sertipikat Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa tidak termasuk dalam

pengertian Keputusan Tata Usaha Negara karena kerugian yang diderita Penggugat atas penguasaan tanah oleh pihak ketiga merupakan dasar perbuatan perdata.

Selain itu, Tergugat juga menyatakan bahwa obyek sengketa yang disampaikan oleh Penggugat adalah hal yang keliru dan tidak mempunyai dasar hukum yang kuat sebagai dasar gugatannya karena seharusnya yang menjadi obyek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara tentang Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan bukan tentang penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunannya karena penerbitan sertipikat bukanlah berdiri sendiri / individual di mana penerbitan sertipikat merupakan tindakan konkrit dan final atas suatu SK Pemberian Hak Guna Bangunan dan bahwa para Penggugat adalah pihak yang tidak jelas kedudukannya sebagai para pihak yang dirugikan langsung atau pun tidak langsung atas Putusan Tata Usaha Negara yang dijadikan sebagai obyek sengketa.

Dalam pokok perkaranya, Tergugat telah menolak semua dalil-dalil yang telah dikemukakan Penggugat, dalam posita gugatannya Penggugat secara tegas menyebutkan bahwa obyek sengketa adalah sertipikat-sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir haknya pada tanggal 25 Oktober 1997, sehingga sesuai Pasal 35 juncto Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 maka Hak Guna Bangunan dimaksud telah hapus haknya dan tidak diperpanjang hak atas tanahnya dan yang lebih bertentangan lagi dengan peraturan ini para Penggugat telah menelantarkan tanahnya, maka sesuai ketentuan Peraturan tersebut Penggugat

harus menyerahkan tanah bekas Hak Guna Bangunannya kepada Negara dalam keadaan kosong dan untuk selanjutnya tanah tersebut adalah Tanah Negara.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan Tergugat tersebut, maka Tergugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima semua Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat.
2. Menolak secara keseluruhan dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat adalah keliru / salah alamat dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.

Dari eksepsi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik yang diterima dalam persidangan tanggal 19 Juni 2001. Dalam persidangan ini, LAK (Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan. No. 1026/BN, No. 1029/BN, dan 1030/BN) telah mengajukan permohonan intervensi sehingga Majelis Hakim telah mengajukan Putusan Sela yang isinya bahwa Majelis Hakim mengabulkan permohonan dari Pemohon Intervensi dan menetapkan LAK sebagai Tergugat II Intervensi.

Setelah ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi, LAK mengajukan jawaban sekaligus duplik dari Penggugat, yaitu bahwa gugatan Penggugat kabur karena merupakan penggabungan tiga perkara gugatan yang berbeda, obyek yang diperkarakan oleh Para penggugat berbeda, Para Penggugat tidak ada hubungan

hukum dengan tanah yang disengketakan, Para Penggugat bukan pemilik dari tanah yang disengketakan, dan bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik dari tanah obyek sengketa.

LAK menyatakan bahwa Tergugat bukan pemilik dari obyek tanah yang disengketakan karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47/KK atas nama S, Sertipikat HGB No. 45/KK atas nama SR, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 43/KK atas nama S, sehingga yang berhak mengajukan gugatan adalah pemilik/pemegang hak dari obyek gugatan. LAK juga menyatakan bahwa dirinya merupakan pemilik dari tanah obyek sengketa karena LAK dalam membeli tanah-tanah obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan LAK membeli tanah tersebut sudah dalam keadaan bersertipikat, maka LAK adalah pembeli yang beritikad baik yang perlu mendapatkan perlindungan hukum.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim untuk menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi, menolak gugatan Penggugat, dan membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat. Semua gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, sehingga Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah dibubuhi dengan materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg tanggal 7 Agustus 2001 jo No.

109/B/TUN/2001/PT.TUN. SBY tanggal 27 Nopember 2001 jo No. 225 K/TUN/2002 tanggal 23 Desember 2003 menyatakan batal dan memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Smg untuk mencabut Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, Hak Guna Bangunan No. 1029/BN dan Hak Guna Bangunan 1030/BN. Permohonan pembatalan/pencabutan penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, Hak Guna Bangunan No. 1029/BN dan Hak Guna Bangunan No. 1030/BN karena obyek tersebut diterbitkan diatas tanah sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47/KK, Hak Guna Bangunan No. 45/KK dan Hak Guna Bangunan No. 43/KK yang telah berakhir haknya pada tanggal 25 Oktober 1997.

Penyebab terbitnya sertipikat ganda adalah adanya pemberian hak baru oleh Kantor Pertanahan Kota setempat yang dalam pelaksanaannya kadangkala didapati adanya pelanggaran terhadap tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi, dalam proses penerbitan sertifikat-sertifikat Hak Milik, yaitu ketidacermatan dan ketidaktelitiannya dalam memeriksa dan meneliti data-data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan warkah yang ada di Kantor Pertanahan Kota setempat.

Dari hasil pemeriksaan yang dilakukan, dalam kasus yang terjadi di daerah BN dapat diketahui bahwa faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertipikat ganda dengan adanya pemberian hak baru oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 11 Oktober 1999 dengan terbitnya sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/BN (dahulu KK), Hak Guna Bangunan No. 1029/BN(dahulu KK) dan Hak

Guna Bangunan No. 1030/BN (dahulu KK) adalah karena permasalahan peta. Tidak adanya Peta Pendaftaran yang lengkap yang bisa dipergunakan sebagai pedoman dari Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat.

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

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

Terjadinya sertipikat ganda selain akibat faktor-faktor tersebut diatas, timbulnya sertipikat ganda sebagai akibat adanya kelemahan sistem publikasi yang digunakan di Indonesia, yaitu sistem publikasi negatip yang mengandung unsur positif seperti yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA

yang menyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan digunakannya kata-kata "kuat", maka dapat dilihat bahwa sistem publikasi yang digunakan negatip, sebab jika yang digunakan sistem publikasi positip, maka kata yang tepat adalah mutlak, sehingga sertipikat hanya merupakan bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak.

Kekuatan pembuktian sertipikat diatur juga dalam Pasal 64 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa: "selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu ia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya".

Dari rumusan pasal-pasal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum harus diterima sebagai data yang benar selama data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang ada di Kantor Pertanahan, maka

sertipikat hak atas tanah masih dapat dicabut atau dibatalkan apabila ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tersebut, baik karena adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau karena ada cacat hukum administratif atas penerbitannya.

Penerbitan tiga buah sertipikat atas nama LAK belum memenuhi asas publisitas yang baik dan benar karena pada saat dikeluarkannya sertipikat atas nama LAK, Kantor Pertanahan tidak melihat pada peta bidang tanah tersebut di mana dalam peta tersebut seharusnya sudah ada bidang tanah yang telah bersertipikat dan sudah jatuh tempo. Hal ini terjadi karena tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

#### **B. Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Kota Semarang Terhadap Terbitnya Sertipikat Ganda**

Dalam perkara ini berdasarkan bukti berupa Hak Guna Bangunan No. 47/KK atas nama S yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997, Hak Guna Bangunan No. 45/KK atas nama SR yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997 dan Hak Guna Bangunan No. 43/KK atas nama SW yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997 ternyata terjadi tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan No. 1026/BN (dahulu KK), Hak Guna Bangunan No. 1029/BN (dahulu KK) dan Hak Guna Bangunan No. 1030/BN (dahulu KK) kesemuanya tertulis atas nama LAK.

Proses penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/BN atas nama SS yang terletak di jalan WI, RT. 04 - RW. 02 terakhir tercatat atas nama LAK

berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kodya Smg tanggal 22 September 1999 No. SK.550.1/4658/99/ 1/277/1999, bahwa Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan oleh SS, Warga Negara Indonesia, alamat Jl. Kesatrian K. 41, Kelurahan Jtgh, Kecamatan Cs, Kodya Dati II Smg atas Tanah Negara bekas E. 1208 Seb seluas  $\pm 800$  m<sup>2</sup> (lebih kurang delapanratus meter persegi) pada tanggal 20 Agustus 1999. Dengan dilampiri Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593/151 dan Surat Penguasaan Atas Tanah Negara No. 593/07/VIII/1994 yang dibuat oleh Kepala Kelurahan BN yaitu Moch.S, BA tanggal 2 Agustus 1994. Dinilai adanya kejanggalan dan kekurang cermatan dalam pemeriksaan atas berkas permohonan yang bersangkutan, yaitu bahwa Surat Keterangan Atas Tanah Negara dibuat oleh Kepala Kelurahan BN dan diketahui Camat GM pada tanggal 2 Agustus 1994, Sedangkan pada tanggal 2 Agustus 1994 tanah tersebut masih terdaftar dengan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47 atas nama S. Jadi bukan merupakan Tanah Negara.

Proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1029/BN atas nama Su yang terletak di jalan WI, RT. 04 - RW. 02 terakhir tercatat atas nama LAK berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kodya Smg tanggal 22 September 1999 No. SK.550.1/4659/99/ 1/278/1999 bahwa Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan oleh S, Warga Negara Indonesia, alamat Kampung Sm No. 89, Kelurahan K, Kecamatan Smg Tengah, Kodya Dati || Smg atas Tanah Negara seluas  $\pm 800$  m<sup>2</sup> (lebih kurang delapan ratus meter persegi) pada tanggal 20 Agustus 1999. Dengan dilampiri Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593/153

tanggal 2 Agustus 1994 yang dibuat oleh Kepala Kelurahan BN yaitu Moch.S, BA dan Surat Pernyataan tanggal 30 Juli 1994. Dinilai adanya kejanggalan dan kurang cermatan dalam pemeriksaan atas berkas permohonan yang bersangkutan, yaitu bahwa Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan yang dibuat oleh yang bersangkutan tercantum kata-kata "sebidang Tanah Negara seluas  $\pm$  800 m<sup>2</sup> (kurang lebih delapanratus meter persegi)" yang dibuat pada tanggal 2 Agustus 1994 dan 30 Juli 1994, Sedangkan pada tanggal tersebut tanah tersebut masih terdaftar dengan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 45 atas nama SR. Jadi bukan merupakan Tanah Negara.

Proses penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1030/BN atas nama S yang terletak di jalan WI, RT. 04 - RW. 03 terakhir tercatat atas nama LAK berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kodya Smg tanggal 22 September 1999 No. SK.550.1/4660/99/ 1/279/1999 bahwa Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan oleh S, Warga Negara Indonesia, alamat Kampung Sm No. 89, Kelurahan K, Kecamatan Smg Tengah, Kodya Dati II Smg atas Tanah Negara seluas  $\pm$  800 m<sup>2</sup> (lebih kurang delapan ratus meter persegi) pada tanggal 20 Agustus 1999 dengan dilampiri Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593/152 dan Surat Keterangan Penguasaan Atas Tanah Negara No. 593/03/VIII/1994 tanggal 2 Agustus 1994 yang dibuat oleh Kepala Kelurahan BN yaitu Moch. S, BA dan Surat Pernyataan tanggal 30 Juli 1994. Dinilai adanya kejanggalan dan kurang cermatan dalam pemeriksaan atas berkas permohonan yang bersangkutan, yaitu bahwa Surat Keterangan Atas Tanah Negara dibuat oleh

Kepala Kelurahan BN dan diketahui Camat GM pada tanggal 2 Agustus 1994, Sedangkan pada tanggal 2 Agustus 1994 tanah tersebut masih terdaftar dengan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 43 atas nama SW. Jadi bukan merupakan Tanah Negara.

Permasalahan tentang apakah telah ada penyerahan dari Ny. Raden NAW, Ir. R.R LP, Ir. Raden BSAP kepada Negara sesuai peraturan yang berlaku Pasal 52 ayat (2) huruf C Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu adanya keharusan bagi bekas pemegang hak untuk menyerahkan tanah bekas Hak Guna Bangunannya kepada negara dalam keadaan kosong. Ternyata tidak ada satupun akta yang menyatakan hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya. Dalam hal ini pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 43/KK adalah SW, pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 45/KK adalah SR dan pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47/KK adalah S. Kantor Pertanahan Kota Smg juga mengakui bahwa tidak mengadakan tegoran atau peringatan tertulis kepada SW (pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 43/KK), SR (pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 45/KK) dan S (pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47/KK) baik terhadap penelantaan tanahnya maupun terhadap kelalaian menyerahkan tanah bekas Hak Guna Bangunannya kepada Negara. Selain hal-hal tersebut diatas tidak ditemukannya 1 buktipun yang menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Smg telah membuat surat pemberitahuan kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan No. 43/KK, No.

45/KK, dan No. 47/KK tentang akan diterbitkannya Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, No. 1029/BN, dan No. 1030/BN di atas tanah lokasi sengketa.

Dalam perkara ini penerbitan Hak Guna Bangunan masing- masing No. 43/KK, No. 45/KK, dan No. 47/KK merupakan bagian Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana didefinisikan adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan penetapan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Karena sertifikat itu adalah salah satu Keputusan Tata Usaha Negara berakibat menimbulkan kepentingan atau kerugian bagi Ny. Raden NAW, Ir. R.R LP, Ir. Raden BSAP terhadap Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sebagaimana Pasal 53 ayat (2) a, b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka segala proses sengketa yang menyangkut dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara berakibat timbulnya kerugian bagi seseorang berada pada Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara.

Untuk dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1989 menentukan sebagai berikut "seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau

tanpa disertai tuntutan ganti rugi atau rehabilitasi." Kepentingan adalah suatu nilai baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan yang ditimbulkan oleh terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Dalam hal ini adalah sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, No. 1029/BN dan No. 1030/BN.

Kepentingan Ny. Raden NAW, Ir. R.R LP, Ir. Raden BSAP untuk memperpanjang atau memperoleh sertipikat terhalang karena diatas tanah tersebut telah terbit sertipikat No. 1026/BN, No. 1029/BN, dan No. 1030/BN atas nama LAP. Kedudukan Ny. Raden NAW, Ir. R.R LP, Ir. Raden BSAP menurut Hukum Acara Tata Usaha Negara adalah sebagai pihak ketiga yang tidak dituju oleh suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara. Persoalan pokok yang dapat diuji melalui Pengadilan Tata Usaha Negara adalah dari sudut administrasi negara yaitu menyangkut kewenangan dan prosedur penerbitan suatu keputusan Tata Usaha Negara, dalam hal ini sertipikat tanah. Mengenai apa dan siapa yang paling berhak atas tanah yang sertipikatnya menjadi objek sengketa dalam perkara ini bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara melainkan menjadi kewenangan Peradilan Perdata.

Sertipikat tanah merupakan suatu keputusan yang memenuhi syarat sebagaimana disebut dalam Pasal 1 butir 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Surat Keputusan pemberian hak atas tanah yaitu Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kodya Smg adalah merupakan rangkaian dari proses penerbitan sertipikat hak atas tanah. Dari rangkaian proses penerbitan sertipikat hak atas tanah, terbitnya sertipikat hak atas tanah merupakan

keputusan pokok yang dimaksudkan untuk dapat menimbulkan suatu akibat hukum. Dengan kata lain surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dikategorikan sebagai keputusan yang dimaksudkan sebagai perbuatan persiapan sebelum diterbitkannya sertipikat, sehingga sifatnya belum final. Ny. Raden NAW, Ir. R.R LP, Ir. Raden BSAP cukup memiliki sertipikat tanah yang telah definitif dan dengan batalnya suatu sertipikat maka batal pula keputusan-keputusan persiapannya, antara lain Surat Keputusan pemberian hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kodya Smg.

Pada kenyataannya Kantor Pertanahan Kota Smg kurang menyukai penyelesaian sengketa melalui pengadilan karena menurut Kantor Pertanahan, mereka akan diposisikan sebagai tergugat dan dianggap telah dianggap telah menghilangkan hak- hak atas tanah orang lain. Selain itu prosesnya lama dan berbelit-belit, biaya yang dikeluarkan tidak sedikit dan juga waktunya relatif lebih lama.

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

Berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg tanggal 7 Agustus 2001 jo No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY tanggal 27 Nopember 2001 jo No. 225

K/TUN/2002 tanggal 23 Desember 2003 yang menyatakan batal dan memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Smg/Tergugat untuk mencabut Hak Guna Bangunan No. 1026/BN yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan diterbitkan No.Kota/Kodya Smg tanggal 22 September 1999 SK.550.1/4658/99/1/ 277/1999, Hak Guna Bangunan No. 1029/ BN yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kodya Smg tanggal 22 September 1999 No. SK.550.1/4659/99/1/278/1999 dan Hak Guna Bangunan No.1030/BN yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kodya Smg tanggal 22 September 1999 No. SK.550.1/4660/99/1/279/1999 semuanya atas nama LAK terletak dikenal dengan Jl. WI, Kelurahan BN (dahulu KK), Kecamatan GM, Kota Smg, menjadi batal dan tidak berkekuatan hukum dan tanahnya kembali menjadi Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 43/KK, Hak Guna Bangunan No. 45/KK dan Hak Guna Bangunan No. 47/KK. Kemudian untuk dapat atau tidak Ny. R. Ng.AW, Ir. R.R. LP dan Ir. R.B. SAP mengajukan sesuatu hak atas Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 47/KK luas + 910 m<sup>2</sup> (kurang lebih sembilanratus sepuluh meter persegi) atas nama S yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997, Hak Guna Bangunan No. 45/KK luas ± 828 m<sup>2</sup> (kurang lebih delapanratus duapuluh delapan meter persegi) atas nama SR yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997 dan Hak Guna Bangunan No. 43/KK luas ± 1.055 m<sup>2</sup> (kurang lebih seribu limapuluh lima) atas nama SW yang berakhir haknya tanggal 25 Oktober 1997, maka yang

bersangkutan harus menguasai secara fisik dan yuridis sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Berdasarkan Putusan dari Mahkamah Agung No. 225 K/TUN/2002 yang berkekuatan hukum tetap, maka Ny. Raden NAW, Ir. Raden RLP, dan Ir. Raden BSAP mengajukan Permohonan Pembatalan/Pencabutan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, Hak Guna Bangunan No. 1029/BN dan Hak Guna Bangunan No. 1030/BN tertanggal 10 Januari 2007 yang diterima Kantor Pertanahan Kota Smg tanggal 17 Januari 2007. Dalam hal ini pengadilan hanya berwenang menyatakan batalnya sertipikat tersebut, putusan pengadilan tersebut hanya bersifat declaratoir, yaitu putusan yang menentukan benar adanya suatu situasi hukum yang dinyatakan oleh penggugat. Dalam perkara ini hakim hanya berwenang membatalkan sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas, sedangkan pelaksanaan pembatalan sertipikat-sertipikat tersebut merupakan kewenangan dari BPN.

Dalam perkara ini untuk pembatalan sertipikat-sertipikat tersebut penggugat yaitu Ny. Raden NAW, Ir. R.R. LP dan Ir. Raden BSAP harus mengajukan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Smg sesuai prosedur dan tata cara pembatalan hak atas tanah seperti yang tercantum dalam ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 125 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 dan Pasal 124 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan

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

Penerbitan sertipikat ganda yang terjadi di daerah BN (dahulu KK) merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan. Hal ini dikarenakan pemohon telah melalui semua prosedur dalam melakukan permohonan atas penerbitan sertipikat dengan benar. Kurang telitinya Kantor Pertanahan dalam memeriksa dokumen- dokumen dengan benar membuat terbitnya sertipikat ganda.

Kesalahan Kantor Pertanahan membuat banyak pihak yang dirugikan, terutama para penggugat. Mereka yang seharusnya dapat memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan yang mereka kuasai terganjal karena ternyata sertipikat tersebut telah berubah menjadi nama pihak lain (LAK).

Berdasarkan hasil Putusan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 5/G/TUN/2001 yang telah dikuatkan oleh Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY dan Putusan Mahkamah Agung No. 225/K/TUN/2002, Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah lalai dalam melakukan tugasnya diperintahkan untuk

mencabut sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama LAK dan melanjutkan proses perpanjangan sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat.

**C. Bagaimanakah Analisis Hukum Tentang Penerbitan Tiga Buah Sertipikat Hak Guna Bangunan dalam (Studi putusan No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo Putusan No. 109/B/TUN/2001/PT.TUN.SBY jo Putusan No. 255K/TUN/2002) yang Dinyatakan Bertentangan dengan Ketentuan Hukum?**

Dalam pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 9 Juli 2001, melalui penunjukan lokasi yang ditunjukkan oleh Penggugat dan dibenarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II Intervensi maka terbukti bahwa benar lokasi tanah yang semula bersertipikat Hak Guna Bangunan No. 43/KK, No. 45/KK, dan No. 47/KK sekarang telah bersertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, No. 1029/BN, dan No. 1030/BN.

Di atas tanah lokasi sengketa semula sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47/KK tercatat atas nama S, No. 45/KK atas nama SR dan No. 43/KK atas nama SW yang ketiga-tiganya berakhir pada tanggal 25 Oktober 1997. Ketiga sertipikat tersebut berada di tangan KW melalui Surat Kuasa dihadapan Notaris SSA,SH masing-masing No. 81 tanggal 27 Januari 1981, No. 67 tanggal 24 Januari 1981 dan No. 79 tanggal 26 Januari 1981 yang kemudian berpindah tangan kepada Ir.FX.P melalui Akta Pemindahan Kuasa dari Notaris HW, SH tertanggal 25 Agustus 1993, No.237 tanggal 25 - 8 - 17773 No. 238 dan 25-8-1993 No. 239 dari

Ir.FX.P melalui Cesie No. 21 tanggal 21-12-1999 Hak Guna Bangunan No.47/KK beralih ketangan Ny.RNAW, Cesie NO.25 tanggal 21- 12-1999 Hak Guna Bangunan No. 45/KK beralih ke Ny. RRLP, Cesie No. 29 tanggal 21-12-1999 HGB No. 43/KK beralih ke RBSAP yang ketiga-tiganya dalam perkara ini berkedudukan sebagai Penggugat.

Berdasarkan bukti-bukti tersebut maka kedudukan Penggugat adalah sebagai bekas pemegang hak atau paling tidak sebagai penerima cesie dari bekas pemegang hak (sertipikat Hak Guna Bangunan No.43/KK, Hak Guna Bangunan No. 45/KK dan Hak Guna Bangunan No.47/KK) dan Penggugat memiliki hak untuk mengurus perpanjangan maupun balik nama atas nama sertipikat Hak Guna Bangunan No. 43/KK, No. 45/KK, dan No. 47/KK tersebut menurut peraturan yang berlaku.

Untuk membahas permasalahan tentang apakah telah ada penyerahan dari Penggugat kepada negara sesuai peraturan yang berlaku Majelis Hakim akan merujuk kepada bukti surat-surat yang telah diajukan oleh Tergugat I di persidangan yang ternyata tidak ada satu pun akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepas oleh pemegang haknya (Pasal 52 (1) huruf C Peraturan Pemerintah No.24/1997). Dalam hal ini pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 43/KK adalah SW dan pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No.45/KK adalah SR dan pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47/KK adalah S. Adanya keharusan bagi bekas pemegang hak untuk menyerahkan tanah bekas Hak Guna Bangunannya kepada negara dalam keadaan kosong telah diakui

oleh Tergugat I dalam jawaban gugatan halaman 3 angka II No.3, selain itu dalam bukti surat yang dinyatakan oleh Tergugat I tidak ada satupun bukti surat yang menunjukkan bahwa Tergugat I telah mengadakan tegoran atau peringatan tertulis kepada SW (pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No.43/KK) dan SR pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 45/KK) dan S (pemegang sertipikat Hak Bangunan No.47/KK), baik terhadap penelantaran tanahnya maupun terhadap kelalaian tidak menyerahkan tanah bekas Hak Guna Bangunan kepada negara. Selain dari hal-hal tersebut diatas, dalam bukti surat yang telah diajukan Tergugat I tidak ditemukan 1 buktipun yang menunjukkan bahwa Tergugat I telah membuat surat pemberitahuan kepada bekas pemegang hak Guna Bangunan No. 43/KK, No. 45/KK, dan No. 47/KK tentang akan terbitnya Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, No. 1029/BN, dan No. 1030/BN di atas tanah lokasi sengketa.

Dari pertimbangan tersebut diatas, majelis hakim berkeyakinan bahwa Tergugat I telah lalai dalam hal :

1. Tidak adanya akta pelepasan hak dan penyerahan tanah dalam keadaan kosong kepada negara sebagaimana diatur dalam pasal 52 (1) huruf C Peraturan Pemerintah No.24/1997.
2. Tidak adanya tegoran/peringatan kepada SW (Pemilik sertipikat Hak Guna Bangunan No.43/KK), SR (pemilik sertipikat Hak Guna Bangunan No.45/KK) dan S (Pemilik sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47/KK) atas penelantaran tanah maupun kelalaian tidak menyerahkan tanah bekas Hak Guna Bangunannya kepada negara.

3. Tidak adanya surat pemberitahuan kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan No. 43/KK, No. 45/KK, dan No. 47/KK tentang akan diberikannya Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, No. 1029/BN, dan No. 1030/BN di atas tanah lokasi sengketa.

Selain dari hal-hal tersebut diatas majelis akan mempertimbangkan bukti P.19 yang materinya merupakan undangan kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan atas permohonan sertipikat Hak atas tanah oleh warga.

Bukti P.19 yang tidak dibantah oleh Tergugat I menunjukkan bahwa proses pemanggilan atas bekas pemegang hak memang dilakukan oleh Tergugat sebelum permohonan sertipikat hak atas tanah dikabulkan, yang menjadi pertanyaan, mengapa kepada Sdr.JJS dilakukan pemanggilan sedangkan kepada S, SR dan SW tidak dilakukan pemanggilan".

Selanjutnya dalam pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2001, didalam pemeriksaan atas peta lokasi tanah yang dibuat pada tahun 1989 ternyata telah tercatat nama SSS dan S padahal pada tahun 1989 seharusnya masih ditulis nama-nama pemegang Surat Hak Guna Bangunan No. 43/KK, No. 45/KK, dan No. 47/KK yaitu SW, SR dan S.

Dari uraian tersebut diatas jelas bahwa Tergugat I telah melakukan pelanggaran peraturan perundang-undangan yang berlaku atau telah melanggar Asas-asas umum Pemerintah yang Baik terutama azas persamaan dan asas kecermatan.

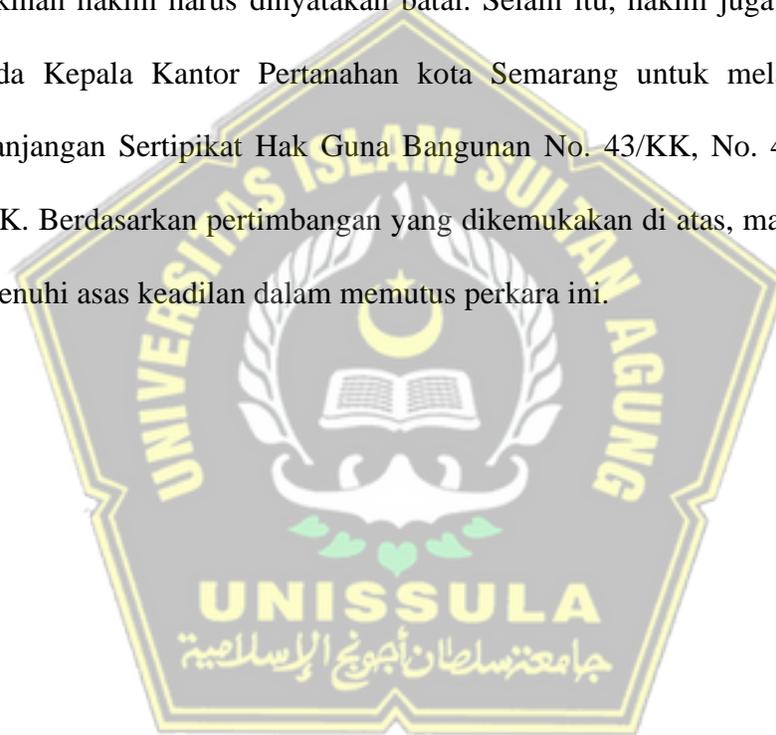
Dengan pertimbangan tersebut diatas majelis hakim berkeyakinan bahwa terdapat cacat hukum dalam prosedur penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, Hak Guna Bangunan No. 1029/BN, dan Hak Guna Bangunan No.1030/BN.

Pertimbangan substansi dari sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, No. 1029/BN, dan No. 1030/BN (Bukti T11 Int.4,5,6) sebagai berikut:

Pada halaman Pendaftaran Pertama dari sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, No. 1029/BN, dan No. 1030/BN kolom Cangka 2 tertulis : "Pemberian hak atas tanah negara bekas E 1208 SEB. "Padahal sebelumnya diatas tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 43/KK, No. 45/KK, dan No. 47/KK. Hal ini menurut pendapat majelis hakim adalah suatu kejanggalan, karena seharusnya yang tertulis adalah : "Pemberian hak atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan No. 43/KK, No. 45/KK, dan No. 47/KK". Selain dari itu pada halaman "Surat Ukur" dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026, 1029 dan 1030, penunjukan dan penetapan batas oleh pemilik secara logika hukum hal tersebut adalah tidak benar. Bagaimana mungkin atas tanah negara telah ada pemilikinya?

Seharusnya penunjukan dan penetapan batas atas tanah negara dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan atau oleh Petugas Dinas Tata Kota sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 43/KK, No. 45/KK, dan No. 47/KK.

Dari uraian - uraian tersebut majelis berpendapat bahwa Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik terutama: Asas kecermatan, Asas fair play, Asas persamaan di dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/BN, No. 1029/BN, dan No. 1030/BN dan karenanya menurut hukum dan keyakinan hakim harus dinyatakan batal. Selain itu, hakim juga memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan kota Semarang untuk melanjutkan proses perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 43/KK, No. 45/KK, dan No. 47/KK. Berdasarkan pertimbangan yang dikemukakan di atas, maka hakim sudah memenuhi asas keadilan dalam memutus perkara ini.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

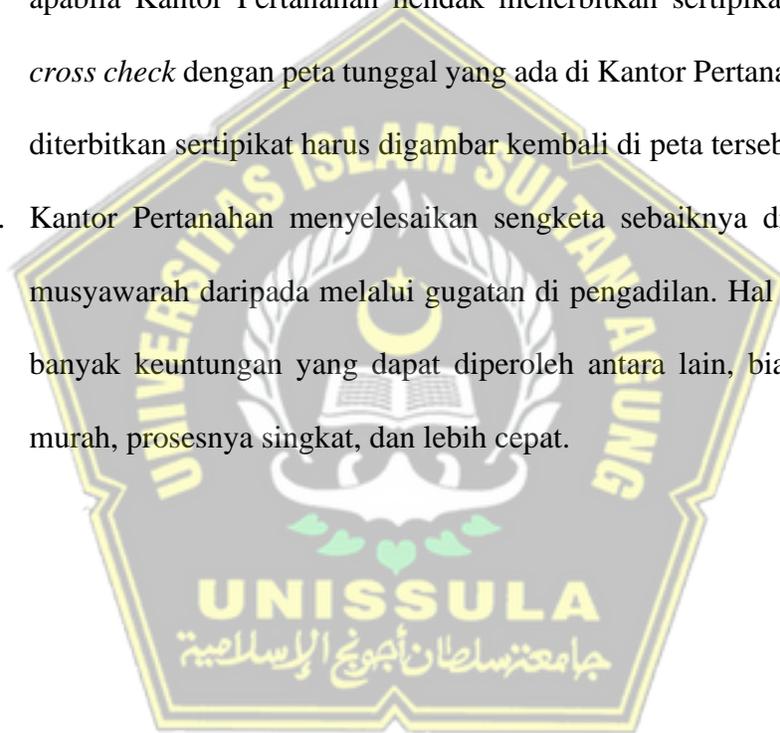
Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai “Pertanggungjawaban Kantor Pertanahan atas Terbitnya Sertipikat Ganda di Kota Semarang (Studi terhadap Putusan No. 5/G/TUN/2001/PTUN.Smg jo Putusan NO. 109/B/TUN/2001/PT.TUN Sby jo Putusan No. 225K/TUN/2002)”, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerbitan tiga buah sertipikat atas nama LAK belum memenuhi asas publisitas yang baik dan benar karena pada saat dikeluarkannya sertipikat atas nama LAK, Kantor Pertanahan tidak melihat pada peta bidang tanah tersebut di mana dalam peta tersebut seharusnya sudah ada bidang tanah yang telah bersertipikat dan sudah jatuh tempo. Hal ini terjadi karena tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar.
2. Tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap terbitnya sertipikat ganda adalah akan melaksanakan putusan pengadilan, yaitu dengan mencabut tiga buah sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama LAK dan melanjutkan proses perpanjangan sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat.
3. Pertimbangan hakim untuk penerbitan tiga buah sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama LAK yang bertentangan dengan ketentuan hukum sudah sesuai dengan asas keadilan karena sertipikat Hak Guna Bangunan yang dipegang oleh

Penggugat diterbitkan lebih dahulu dari sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama LAK.

## **B. Saran**

1. Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah yang baik dan benar membuat peta pendaftaran yang lengkap yaitu peta tunggal, sehingga apabila Kantor Pertanahan hendak menerbitkan sertipikat baru dapat di *cross check* dengan peta tunggal yang ada di Kantor Pertanahan dan setelah diterbitkan sertipikat harus digambar kembali di peta tersebut.
2. Kantor Pertanahan menyelesaikan sengketa sebaiknya dilakukan secara musyawarah daripada melalui gugatan di pengadilan. Hal ini dikarenakan banyak keuntungan yang dapat diperoleh antara lain, biaya relatif lebih murah, prosesnya singkat, dan lebih cepat.



## DAFTAR PUSTAKA

- **Buku**

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

Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Pustaka, Jakarta.

Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.

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

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

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

Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gra Media Pustaka Utama, Jakarta.

Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta.

Effendi Bachtiar, 2003, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.

Nico Ngani, 2012, *Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.

Rachmad Setiawan, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Cessie*, National Legal Reform Program, Jakarta.

Sholih Mu'adi, 2010, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi dan Non Litigasi*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

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

Widjajono Moestadjab, 2010, *Tanah Itu Ajaib*, Graha Mandiri Prakarsa, Surabaya.

- **Peraturan Perundang-Undangan**

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Tata Cara Pembatalan Keputusan Pemberi Hak Atas Tanah Negara.
- e. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

- **Internet**

[www.BPN-Jateng.net](http://www.BPN-Jateng.net), “Penanganan Sengketa Pertanahan-Strategi Penanganan Sengketa Pertanahan”.