

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam merupakan karunia dari Allah yang Maha Kuasa. Tanah disini merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Semua kegiatan kehidupan manusia dilakukan diatas tanah, tanah merupakan tempat tinggal yang memberikan kehidupan dan penghidupan.

Didalam sistem hukum nasional demikian halnya dengan hukum tanah, maka harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di negara kita yaitu UUD NRI Tahun 1945, terutama dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yang mengatakan bahwa “*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*”¹

Adalah sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat dengan mekanisme penguasaan oleh negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut antara lain dalam Pasal 1, 2, 3 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) sebagaimana yang dicantumkan dalam penjelasan umumnya adalah:²

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesedehanaan dalam hukum pertanahan.

¹ Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI Tahun 1945

² Pasal 1, 2, 3 UUPA No. 5 Tahun 1960

3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikann kepastian hukum mengenai hak-hak atas bagi rakyat seluruhnya.

Hukum Tanah Nasional (HTN) yang ketentuan pokoknya ada di dalam Undang-Undang Pokok Agraria merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang lain dan Badan Hukum dalam rangka memenuhi keperluannya, hak-hak tanah yang merupakan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selaku bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.³

Dalam UUPA tersebut diatur macam-macam Hak Atas Tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun Badan Hukum menurut Pasal 16 UUPA, haHak Atas Tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada setiap orang dan atau Badan Hukum adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) dan lain-lain sebagainya.

Adapun tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh Hak Atas Tanah tergantung pada status tanah yang tersedia yaitu tanah negara atau tanah Hak (Hak-hak primer), maka tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh tanah tersebut diantaranya adalah melalui pemindahan hak (jual beli, hibah, tukar menukar, warisan, peningkatan hak, pembagian hak bersama dan kegiatan peralihan lainnya. Setiap Hak Atas Tanah yang diperoleh cara permohonan hak wajib didaftarkan di kantor Pertanahan BPN (Badan Pertanahan Nasional) disetiap Kabupaten/Kotamadya. Seperti dijelaskan dalam Pasal 19 UUPA dijelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-Hak Atas Tanah dan peralihan

³ Boedi harsono, 1999, *Hukum Agraia Indonesia (Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta)*

haknya, serta pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tersebut tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah Sistem Negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian 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.⁴

Pasal 19 ayat (2) huruf C yang mengatakan bahwa :

“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Pasal 23 ayat (2) yang mengatakan bahwa :

“Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut”.

Pasal 38 ayat (2) yang mengatakan bahwa :

“Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir”.

Walaupun fungsi utama Sertifikat Hak Atas Tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sertifikat bukan satu-satunya alat bukti Hak Atas Tanah. Hak Atas Tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain. Dalam kenyataannya dengan berkembangnya jaman dan waktu dengan adanya Sertifikat Hak Atas Tanah ini seringkali terjadi atau timbul masalah dalam hal pembuatan sertifikatnya, yang sering disebut dengan Sengketa Tanah.

⁴ *PP No 24 Tahun 1997*

Dimana sengketa tanah ini timbul karena adanya beberapa faktor yang timbul yang mengakibatkan timbulnya sengketa tanah. Salah satu sengketa tanah yang timbul adalah adanya sertifikat ganda. Seperti pada kasus yang terjadi di Kabupaten Blora, tepatnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, seperti pada kasus yang terjadi di Kabupaten Blora tepatnya di Desa Sumber, Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora, dimana telah terjadi satu sertifikat ganda menjadi 5 buah sertifikat. yaitu HM no.114, HM no.396, HM 445, HM no. 1054 dan HM 1056 atas nama Sutomo.

Dimana kedua belah pihak memiliki tanah pada lokasi tanah yang sama, sehingga terjadi tumpang tindih pada kepemilikan tanah tersebut. Hal ini dapat dilihat dari hasil gambar ukur yang telah diukur oleh pihak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. Hal ini dapat diketahui setelah ada laporan dari kedua belah pihak yang telah menyatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah mereka. Yang akhirnya terjadi perselisihan antara kedua belah pihak karena mereka merasa bahwa tanah tersebut adalah tanah milik mereka.

Bersdasarkan pada latar belakang tersebut diatas, penulis ingin menulis tesis dengan judul “Implikasi Yuridis Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda (Studi Perkara No. 10/LP/SKP/III/2014 Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Blora)”, dengan tujuan untuk meneliti dan menganalisa, bagaimana sertifikat ganda ini bisa terjadi dan timbul, kesalahan darimana sehingga bisa timbul adanya sertifikat ganda tersebut dan apa solusi yang dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Blora untuk menyelesaikan masalah tersebut.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang ingin penulis teliti adalah :

1. Bagaimana Proses terbitnya sertifikat tanah ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora ?
2. Bagaimana implikasi yuridis dari sertifikat Tanah Ganda perkara no. 10/LP/SKP/III/2014 ?
3. Bagaimana hambatan-hambatan dan solusinya terhadap adanya Sertifikat Tanah Ganda ?

C. Tujuan Penelitian

Dalam hal ini penulis mempunyai tujuan mengetahui dan menganalisis :

- a. Adanya sertifikat ganda yang merupakan alat bukti yang sah kepemilikan tanah terhadap perkara no. 10/LP/SKP/III/2014 , mengapa bisa terjadi sertifikat ganda tersebut.
- b. Implikasi yuridis yang timbul setelah adanya penyelesaian sertifikat ganda tersebut , sehinggalan di masa datang tidak lagi terjadi timbulnya sertifikat ganda .
- c. Hambatan-hambatan dan solusinya terhadap adanya sertifikat ganda .

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Dengan diketahui penyebab timbulnya sertifikat ganda ini diharapkan bisa dipakai acuan agar tidak terjadi lagi adanya sertifikat ganda.
- b. Dengan penelitian ini diharapkan dapat membantu memecahkan masalah pada sertifikat ganda tersebut .

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

Dengan penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dalam pengembangan sistem pelayanan di Kantor Pertanahan yang masih belum optimal, agar tidak lagi terjadi kesalahan-kesalahan yang fatal.

E. Kerangka Konseptual

1. Definisi Sertifikat

Sebelumnya kami jelaskan pengertian – pengertian dari variabel diatas :

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan.

Pasal 19 disebutkan yang dimaksud Hak Atas Tanah meliputi :

1. Hak Milik (HM)
2. Hak Guna Bangunan (HGB)
3. Hak Guna Usaha (HGU)
4. Hak Pakai (HP)

Selanjutnya Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Selain definisi sertifikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri.

2. Definisi Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah adalah Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA. Obyek Pendaftaran Tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik , Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Wakaf
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- e. Hak Tanggungan
- f. Tanah Negara

Fungsi sertifikat Hak Atas Tanah menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan

sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar.⁵

Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat bukti mutlak, hal ini berkaitan dengan publikasi yang dianut oleh Hukum Pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Penbraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti Hak (Sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

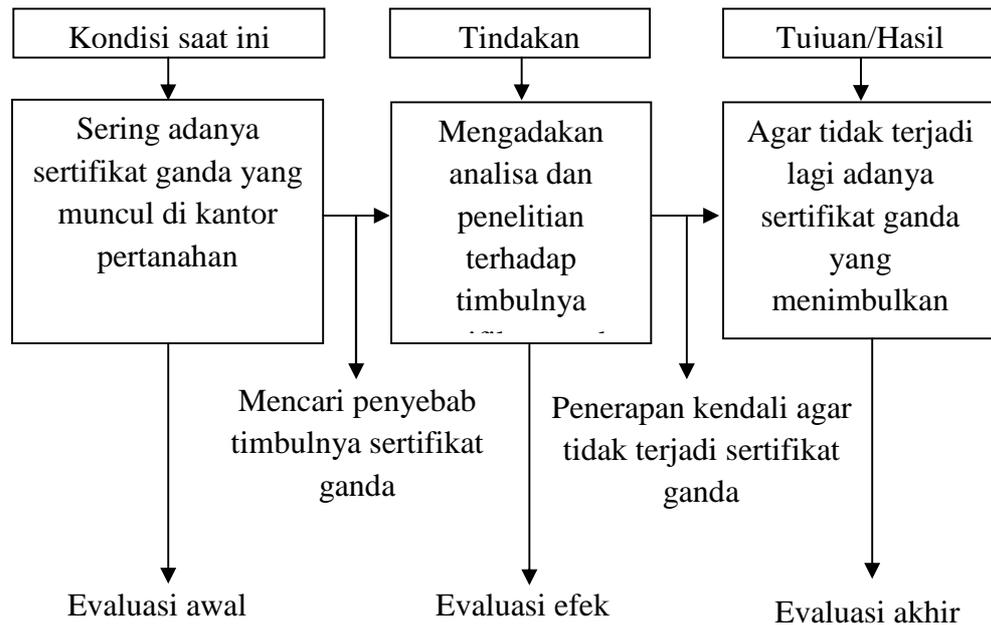
3. Definisi Sertifikat Ganda

Sertifikat ganda adalah kejadian dimana sebidang tanah memiliki dua (2) sertifikat tanah yang dimiliki oleh dua orang yang berbeda. Hal ini terjadi dikarenakan sertifikat yang diterbitkan oleh BPN yang akibat adanya kesalahan pendataan pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan pada tanah, sehingga terbitlah sertifikat ganda.

Sertifikat ganda atas tanah adalah sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, karena terjadi kesalahan dalam pendataan pada saat melakukan pengukuran tanah, sehingga terbitlah sertifikat ganda yang berdampak pada pendudukan tanah secara keseluruhan ataupun sebagian tanah milik orang lain.

Dalam pembahasan definisi mengenai sertifikat ganda sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa yang mendasari sehingga terjadinya sertifikat ganda adalah akibat dari kesalahan pencatatan pada saat petugas melakukan pengukuran dan perpetaan pada satu bidang tanah.

⁵Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960



Dapat kami jelaskan dan uraikan bagan alur diatas adalah sebagai berikut:

Bahwa dalam kondisi saat ini di negara kita ini sering adanya sertifikat ganda yang muncul di kantor Pertanahan , dengan adanya sertifikat ganda ini menimbulkan adanya sengketa dalam kepemilikan tanah.

Dengan timbulnya sertifikat ganda ini penulis ingin mencari penyebab timbulnya sertifikat ganda tersebut dengan menggunakan deskriptif dan data sekunder (wawancara secara langsung) ke pemilik sertifikat ganda tersebut.

Dan pendekatan yuridis normatif sesuai dengan Undang Undang yang berlaku. Setelah tahu penyebab timbulnya sertifikat ganda ini maka akan bisa diambil tindakan dan meneliti penyebab timbulnya masalah tersebut, dengan menerapkan suatu sitem kendali, agar tidak timbul lagi adanya sertifikat ganda.

Dengan adanya kendali tersebut diharapkan akan ada hasil yang bisa mengendalikan terjadinya sertifikat ganda ini. Dan bisa terhindarkan adanya sertifikat ganda ini.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode Penelitian yang digunakan dalam pendekatan ini adalah Yuridis normatif yang menitik beratkan penelitian terhadap data kepustakaan atau disebut data sekunder, dan mencoba untuk menginterfasikan dan mengkaji asas-asas dan norma hukum yang terdapat dalam kitab Undang-Undang dan berbagai peraturan perundangan, yurisprudensi serta hukum kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, karena bertujuan untuk memberi gambaran mengenai fakta-fakta disertai analisis yang akurat mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan teori-teori hukum dan praktek mengenai sebab-sebab terjadinya sertifikat Hak Atas Tanah menjadi ganda.

2. Sumber Data

Sumber data yang kami gunakan adalah data primer, yang kami peroleh dengan cara wawancara secara langsung kepada pihak yang bersengketa dan menggunakan data sekunder, yaitu data yang kami peroleh dari kantor Pertanahan Kabupaten Blora. Berupa data-data berkas dari sengketa tanah ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora yang kami kumpulkan.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode yang kami gunakan dalam penelitian ini adalah dengan cara wawancara atau secara lisan langsung dengan sumber datanya, tatap muka yaitu dengan cara wawancara kepada pemilik sertifikat ganda . Selain itu juga kami lakukan studi kasus untuk mendukung analisis, yang dapat diberikan solusi atas permasalahan. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang dititikberatkan pada data sekunder yang bersifat publik. Adapun data sekunder yang kami gunakan terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan topik pembahasan penelitian ini, yang terdiri dari:
 1. Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945
 2. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
 6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- b. Bahan hukum sekunder yaitu menggunakan buku-buku, artikel ilmiah, majalah hukum yang terkait dan permasalahan.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum yang dipergunakan oleh penulis adalah kamus Besar Bahasa Indonesia dan kamus Hukum. Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan , dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek, mengenai isu yang sedang dicoba untuk mencari jawabannya. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum :
 1. Pendekatan Undang-Undang
 2. Pendekatan Kasus
 3. Pendekatan Historis
 4. Pendekatan Komparatif
 5. Pendekatan konseptual

Penelitian yang dilakukan oleh penulis lebih ditujukan kepada pendekatan Undang-Undang dan pendekatan kasus.

4. Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yaitu untuk memberikan pengertian dan pemahaman mengenai sebab-sebab timbulnya sertifikat Hak Atas Tanah menjadi ganda beserta penyelesaian hukumnya.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab yaitu:

BAB I Pendahuluan, terdiri dari

Bab Pendahuluan terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian.

BAB II Kajian Pustaka/Tinjauan Teoritik

Bab Kajian Pustaka terdiri dari Definisi Hukum, Teori Hukum Pertanahan, Pendaftaran Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab Hasil Penelitian dan Pembahasan terdiri dari Proses terjadinya sertifikat ganda terhadap perkara No. 10/LP/SKP/III/2014, Penyelesaian yang dilakukan pihak berwenang untuk menyelesaikan masalah sertifikat ganda dan Implikasi Yuridis dari Sertifikat Hak Atas Tanah ganda perkara No. 10/LP/SKP/III/2014.

BAB IV Penutup

Bab Penutup terdiri dari Kesimpulan dan Saran.