

TESIS

PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Magister Hukum (M.H)



Dibuat Oleh :

HENDRA SUSANDRA
NPM 181022169

MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU
2022

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Hendra Susandra
NPM : 181022169
Program Studi : Pasca Sarjana Ilmu Hukum
Tempat/Tanggal Lahir : Tanjung Pinang, 24 Agustus 1979
Alamat : Asrama Sakuntala, Blok E-3, Jl. Banda Aceh/Sakuntala
RT.001/RW.016, Harapan Raya – Kota Pekanbaru
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah
Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain, serta sepengetahuan saya Tesis ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti Tesis ini terbukti merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Tesis / karya ilmiah orang lain (*plagiat*), maka saya bersedia gelar Magister Hukum (M.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 15 Maret 2022

Yang menyatakan



(HENDRA SUSANDRA)



PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Jalan KH. Nasution No. 113 Gedung B Pascasarjana Universitas Islam Riau
Marpoyan Damai, Pekanbaru, Riau

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

Nomor: 077/A-UIR/5-PPS/2022

Program Pascasarjana Universitas Islam Riau menerangkan:

Nama : HENDRA SUSANDRA
NPM : 181022169
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah melalui proses pemeriksaan kemiripan karya ilmiah (tesis) menggunakan aplikasi *Turnitin* pada tanggal 18 Maret 2022 dan dinyatakan memenuhi syarat batas maksimal tingkat kemiripan tidak melebihi 30 % (tiga puluh persen).

Demikian surat keterangan bebas plagiat ini dibuat sesuai dengan keadaan sebenarnya, untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui
Ketua Prodi Magister Ilmu Hukum

Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H

Pekanbaru, 18 Maret 2022
Staf Pemeriksa

Meini Giva Putri, S.Pd.

Lampiran :

- Turnitin Originality Report
- Arsip *meinigiva*

Turnitin Originality Report

Processed on: 18-Mar-2022 10:40 WIB
 ID: 1706845426
 Word Count: 19644
 Submitted: 1

Similarity Index	Similarity by Source
25%	Internet Sources: 25% Publications: 3% Student Papers: 11%

PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT
 GANDA HAK ATAS TANAH OLEH BADAN
 PERTANAHAN NASIONAL KOTA PEKANBARU

By **Hendra Susandra**

7% match (Internet from 22-Oct-2020)

<http://scholar.unand.ac.id/34481/6/TESIS%20FULLL.pdf>

4% match (Internet from 15-Apr-2021)

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/15897/1/50200559.pdf?isAllowed=y&source=1>

3% match (Internet from 24-Jul-2020)

<http://repository.uir.ac.id/1691/1/151020030.pdf>

3% match ()

„Kusanto. "TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIH HAK ATAS TANAH DALAM HAL TERDAPAT SERTIFIKAT GANDA", 2020

3% match (Internet from 02-May-2021)

<https://dspace.uir.ac.id/bitstream/handle/123456789/8307/HAVID%20FARIZKY%20%2814-110367%29.pdf?isAllowed=y&source=1>

1% match (Internet from 10-Sep-2021)

<http://repository.uir.ac.id/1702/1/161022058.pdf>

1% match (student papers from 29-Jul-2021)

Submitted to Universitas Lancang Kuning on 2021-07-29

1% match (student papers from 26-Jul-2021)

Submitted to Universitas Lancang Kuning on 2021-07-26

1% match ()

Chandra, Rendra Fernando. "PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH MENURUT PP No. 24/1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH", Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, 2020

1% match (Internet from 09-Jun-2021)

<http://repository.umsu.ac.id/bitstream/123456789/12312/1/123.%20AKIBAT%20HUKUM%20TERBITNYA%20SERTIFIKAT%20HA>

1% match (Internet from 14-Nov-2021)

<http://repository.stpn.ac.id/1078/1/Dwi%20Nika%20Agriani.pdf>

1% match (Internet from 02-Oct-2020)

<http://lib.unnes.ac.id/24124/1/8111412018.pdf>

1% match (Internet from 11-Nov-2020)

<http://www.readbag.com/eprints-undip-ac-id-15724-1-me-noviana-ira-hapsari>

TESIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PEKANBARU

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H) Dibuat Oleh HENDRA SUSANDRA NPM 18 1022 169 PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU PEKANBARU 2022 ABSTRAK Tanah sangat erat sekali

hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan tanah mempunyai kedudukan yang sedemikian pentingnya bagi manusia, sehingga menimbulkan keinginan untuk menguasai dan memilikinya. Rasa ingin memiliki tanah yang pada akhirnya akan menimbulkan sengketa pertanahan.

Salah satu permasalahannya adalah timbulnya sengketa pada pendaftaran sertifikat ganda apabila sertifikat yang satu bidang tanah yang sama. Jadi, satu bidang tanah dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlawanan datanya. Berdasarkan latar belakang di atas, maka masalah pokok dalam penulisan tesis ini adalah faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda, Penyelesaian Permasalahan Sertifikat Ganda serta akibat Hukum bagi pihak yang berkepentingan akibat adanya sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Jenis penelitian ini adalah hukum sosiologis dengan cara survai, yaitu penelitian yang mengambil data secara langsung dari populasi dengan alat pengumpul data yaitu wawancara kuesioner, setelah itu data diambil dan dilakukan pengolahan sehingga diperoleh kesimpulan dengan metode deduktif. Sedangkan jika dilihat dari sifatnya, maka penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang menjelaskan dalam bentuk kalimat yang jelas dan ringk. Faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda diantaranya, a. belum tersedianya peta pendaftaran tanah, b. BPN belum memiliki peta tunggal, c. Ukuran tanah/lokasi bertumpang tindih, d. adanya unsur penipuan. Penyelesaian Permasalahan Sertifikat Ganda dapat dilakukan melalui melalui mediasi maupun jalur litigasi (pengadilan), dan penyelesaian yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Akibat Hukum bagi pihak yang berkepentingan akibat adanya sertifikat ganda atas penyelesaian hukum yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru bahwa status hak tanah menjadi tidak jelas, timbul adanya kerugian dengan konsekuensi berupa sertifikat akan dibatalkan, Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk dikelola maupun dijaminkan ke Bank. Kata kunci: Sengketa Sertifikat Ganda- Kantor Pertanahan-Pekanbaru ABSTRACT Soil is very closely related to human life. Everyone certainly needs land, even land has such an important position for humans,



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PROGRAM PASCASARJANA

Jalan Kaharuddin Nasution No. 113 Pekanbaru 28284Riau
Telp. (+62) (761) 67417-7047726 Fax (+62) (761) 67417



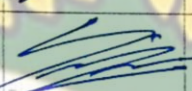




HALAMAN PROSES BIMBINGAN


Telah dilaksanakan bimbingan Tesis terhadap :

Nama : Hendra Susandra
Npm : 18 1022 169
Bidang Kajian Utama : Hukum Bisnis
Pembimbing I : Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D
Pembimbing II : Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H
Judul : Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah
Oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

Dengan rincian sebagai berikut :

No.	Tanggal	Berita Acara Bimbingan	PARAF	
			Pembimbing II	Pembimbing I
1.	11/10/2021	<ul style="list-style-type: none">Perbaiki- Latar belakang masalah dari hal umum ke khusus- Metode Penelitian		
2.	13/10/2021	<ul style="list-style-type: none">Buat- Kuesioner- Data Penelitian		
3.	25/10/2021	<ul style="list-style-type: none">Analisis- Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan- Literatur		
4.	01/11/2021	<ul style="list-style-type: none">Perbaiki- Penulisan Tesis- Masalah Pokok		
5.	08/11/2021	<ul style="list-style-type: none">Perbaiki- Kesesuaian data dengan Analisis pada Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan		

6.	10/11/2021	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Buat - Abstrak - Kata Kunci - Daftar Tabel 	
7.	15/11/2021	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perbaiki - Format Tulisan - Pengetikan Penulisan Tesis 	
8.	21/11/2021	<ul style="list-style-type: none"> - ACC Pembimbing II 	
9.	23/11/2021	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lengkapi - Lengkapi Tesis dengan Bab II - Daftar wawancara dan kuesioner - Arahan untuk Bab II sebaiknya : <ul style="list-style-type: none"> A. Bentuk penyelesaian hukum masalah pertanahan B. Pendaftaran tanah dan hak-hak atas tanah 	
10.	22/12/2021	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perbaiki - Daftar pertanyaan dan kuesioner yang masing-masing memuat 5 pertanyaan - Judul diperbaiki menjadi penyelesaian sengketa 	
11.	10/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perbaiki - Judul diperbaiki menjadi penyelesaian sengketa - Daftar pertanyaan untuk kuesioner dibagi menjadi 3 masalah pokok 	
12.	15/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Buat - Bab 3 nya tetapi masalah pokok 1 saja dulu dan dalam pembuatan tersebut tergambar sajian datanya dari wawancara yang ada warna merahnya serta sajian kuesioner yang ada ditabel 	
13.	26/02/2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analisa - Sajian data dan juga pada tabel 	

14.	10/03/2022	<ul style="list-style-type: none">▪ Koreksi- Koreksi tabel III.4 dan III.5- Siapkan Bab IV- Siapkan abstrak dan kata pengantar- Siapkan Berita Acara Bimbingan yang sudah berjalan lewat WA.	
-----	------------	--	---

Pekanbaru, 15 Maret 2022

Mengetahui :

Direktur Program Pascasarjana
Universitas Islam Riau



Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum





UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PROGRAM PASCASARJANA

Jalan Kaharuddin Nasution No. 113 Pekanbaru 28284Riau
Telp. (+62) (761) 67417-7047726 Fax (+62) (761) 67417

TESIS

PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU

NAMA : HENDRA SUSANDRA
NOMOR MAHASISWA : 181022169
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Tanggal : 10 Maret 2022

ZULHERMAN IDRIS, S.H., M.H., Ph.D

Pembimbing II

Tanggal : 21 November 2021

Dr. SURIZKI FEBRIANTO, S.H., M.H

Mengetahui :

Ketua Program Studi

Dr. SURIZKI FEBRIANTO, S.H., M.H

SURAT KEPUTUSAN DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU
NOMOR : 359/KPTS/PPS-UIR/2021
TENTANG
PENUNJUKAN PEMBIMBING PENULISAN TESIS MAHASISWA
PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM PPS UIR

DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

1. Bahwa penulisan tesis merupakan tugas akhir dan salah satu syarat bagi mahasiswa dalam menyelesaikan studinya pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS – UIR.
2. Bahwa dalam upaya meningkatkan mutu penulisan dan penyelesaian tesis, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan kepada mahasiswa tersebut.
3. Bahwa nama – nama dosen yang ditetapkan sebagai pembimbing dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan mempunyai kewenangan akademik dalam melakukan pembimbingan yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Riau.
1. Undang – Undang Nomor : 12 Tahun 2012 Tentang : Pendidikan Tinggi
2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor : 8 Tahun 2012 Tentang Kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 37 Tahun 2009 Tentang Dosen
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 66 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraan Pendidikan
5. Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor : 63 Tahun 2009 Tentang Sistem Penjaminan Mutu Pendidikan
6. Peraturan Menteri Pendidikan dan kebudayaan Republik Indonesia Nomor : 49 Tahun 2014 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
8. Peraturan Universitas Islam Riau Nomor : 001 Tahun 2018 Tentang Ketentuan Akademik Bidang Pendidikan Universitas Islam Riau

MEMUTUSKAN

1. Menunjuk :

No.	Nama	Jabatan Fungsional	Bertugas Sebagai
1.	Dr. Zulherman Idris, S.H., M.H	Lektor Kepala	Pembimbing I
2.	Dr. Surizki Febrianto, SH., MH.	Lektor	Pembimbing II

Untuk Penulisan Tesis Mahasiswa :

Nama : HENDRA SUSANDRA

NPM : 181022169

Program Studi / BKU : Ilmu Hukum / Hukum Bisnis

Judul Proposal Tesis : "ANALISIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PEKANBARU".

2. Tugas – tugas pembimbing adalah memberikan bimbingan kepada mahasiswa Program Magister (S2) Ilmu Hukum dalam penulisan tesis.
3. Dalam pelaksanaan bimbingan supaya diperhatikan usul dan saran dari forum seminar proposal dan ketentuan penulisan tesis sesuai dengan Buku Pedoman Program Magister (S2) Ilmu Hukum.
4. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Riau
5. Dengan terbitnya surat keputusan ini maka segala sesuatu yang berhubungan dengan ketentuan di atas dinyatakan tidak berlaku lagi
6. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
- KUTIPAN** : Disampaikan kepada yang ber sangkutan untuk dapat diketahui dan diindahkan.

DITETAPKAN DI : PEKANBARU
PADA TANGGAL : 18 Juni 2021

Direktur,

Prof . Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum
NIP. 195408081987011002

sampaikan kepada :
Universitas Islam Riau di Pekanbaru.
Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS UIR di Pekanbaru.



UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PROGRAM PASCASARJANA

Jalan Kaharuddin Nasution No. 113 Pekanbaru 28284Riau
Telp. (+62) (761) 67417-7047726 Fax (+62) (761) 67417

TESIS


**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH OLEH
KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU**

NAMA : HENDRA SUSANDRA
NOMOR MAHASISWA : 18 1022 169
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS


Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 24 Maret 2022
Dan Dinyatakan LULUS

TIM PENGUJI


Ketua


Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D

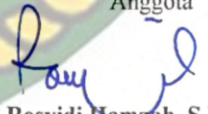
Sekretaris


Dr. Su'rizki Febrianto, S.H., M.H

Anggota


Dr. Admiral, S.H., M.H

Anggota


Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H

Mengetahui :
Direktur Program Pascasarjana
Universitas Islam Riau


Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum

ABSTRAK

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

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

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

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

Kata kunci: Sengketa Sertifikat Ganda- Kantor Pertanahan-Pekanbaru

ABSTRACT

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

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

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

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

Keywords: Dual Certificate Dispute- Land Office-Pekanbaru

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, segala puji dan syukur atas rahmat, hidayah, dan karunia yang telah dilimpahkan oleh Allah SWT dalam kehidupan penulis, hingga dapat merampungkan penyusunan Tesis ini sebagai salah satu syarat dalam penyelesaian studi di Program Magister Pasca Sarjana S2 Ilmu Hukum UIR dan tak lupa juga penulis haturkan shalawat dan salam kepada Nabiullah Muhammad SAW yang telah memberikan keteladan dan kegigihan dalam membawa umatnya ke masa terang yang benderang yang selama ini menjadi suri tauladan bagi penulis serta kepada seluruh keluarga, sahabat, dan penerus beliau. Adapun judul Tesis ini adalah tentang **“Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.”**

Dalam penyusunan Tesis ini, penulis tidak terlepas dari berbagai rintangan, mulai dari pengumpulan literatur, pengumpulan data sampai pada pengolahan data maupun dalam tahap penulisan. Namun, dengan kesabaran dan ketekunan yang dilandasi dengan rasa tanggung jawab selaku mahasiswa dan juga bantuan dari berbagai pihak, baik materil maupun moril. Dalam kesempatan ini izinkanlah penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada Istri tercinta, anak-anak dan seluruh keluarga besar penulis yang tak henti-hentinya telah memberikan dorongan moril dan materil kepada penulis dalam menempuh pendidikan S2 selama ini, tak ada kata yang bisa mewakili rasa terima kasih dan sayang ananda dan Semoga Allah melimpahkan rahmat dan karuniaNya kepada

kita semua. Disamping itu juga pada kesempatan ini pula penulis mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L, selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu di Universitas Islam Riau;
2. Bapak Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu pada jenjang Studi Program Pasca Sarjana Universitas Islam Riau;
3. Bapak Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H, selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Islam Riau dan juga selaku Dosen Pembimbing II dalam penulisan Tesis ini yang telah menyempatkan dan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran kepada penulis dalam bimbingan tesis ini, serta sebagai penguji dan memberikan saran yang membangun terhadap penulisan tesis ini ;
4. Bapak Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D, selaku Dosen Pascasarjana Universitas Islam Riau dan juga selaku Dosen pembimbing I yang telah menyempatkan dan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran kepada penulis dalam bimbingan tesis ini, serta sebagai penguji dan memberikan saran yang membangun terhadap penulisan tesis ini;
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Pasca Sarjana Universitas Islam Riau yang telah memberikan pengetahuan dan pengalamannya yang sangat berharga kepada penulis, semoga jasa dari Bapak dan Ibu dosen dibalaskan oleh Allah SWT;

6. Seluruh teman – teman Pascasarjana Magister Hukum Kelas Hukum Bisnis yang telah memberikan motivasi, saran-saran penulisan serta masukan untuk dalam proses penulisan tesis ini.

Penulis menyadari dalam penulisan Tesis ini masih mempunyai kekurangan baik dari segi bahasa maupun materi, sehingga penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang berguna untuk perbaikan dan kesempurnaan penulisannya. Akhir kata, semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat dan faedah bagi kita semua. Amin

Pekanbaru, 14 Maret 2022

Hendra Susandra
NPM 181022169



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN.....	ii
SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT.....	iii
HALAMAN PROSES BIMBINGAN TESIS.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS.....	viii
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKKAN PEMBIMBING I dan II.....	ix
HALAMAN PENGESAHAN HASIL UJIAN TESIS.....	x
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xii
KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Masalah Pokok.....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	9
D. Kerangka Teori.....	9
E. Konsep Operasional.....	32
F. Metode Penelitian.....	34
BAB II : TINJAUAN UMUM	
A. Tinjauan Umum Tentang Wilayah Hukum Polda Riau.....	38
B. Tinjauan Umum Tentang Penegakan Hukum.....	39
C. Tinjauan Tindak Pidana Dalam Sistem Hukum Pidana Indonesia.....	55
D. Tinjauan Umum Tentang Penyeludupan	70
E. Tinjauan Umum Tentang Satwa Liar/ Satwa Dilindungi.....	75

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor Penyebab Tindak Pidana Penyeludupan Hewan
Tranggiling di Wilayah Hukum Polda Riau..... 84

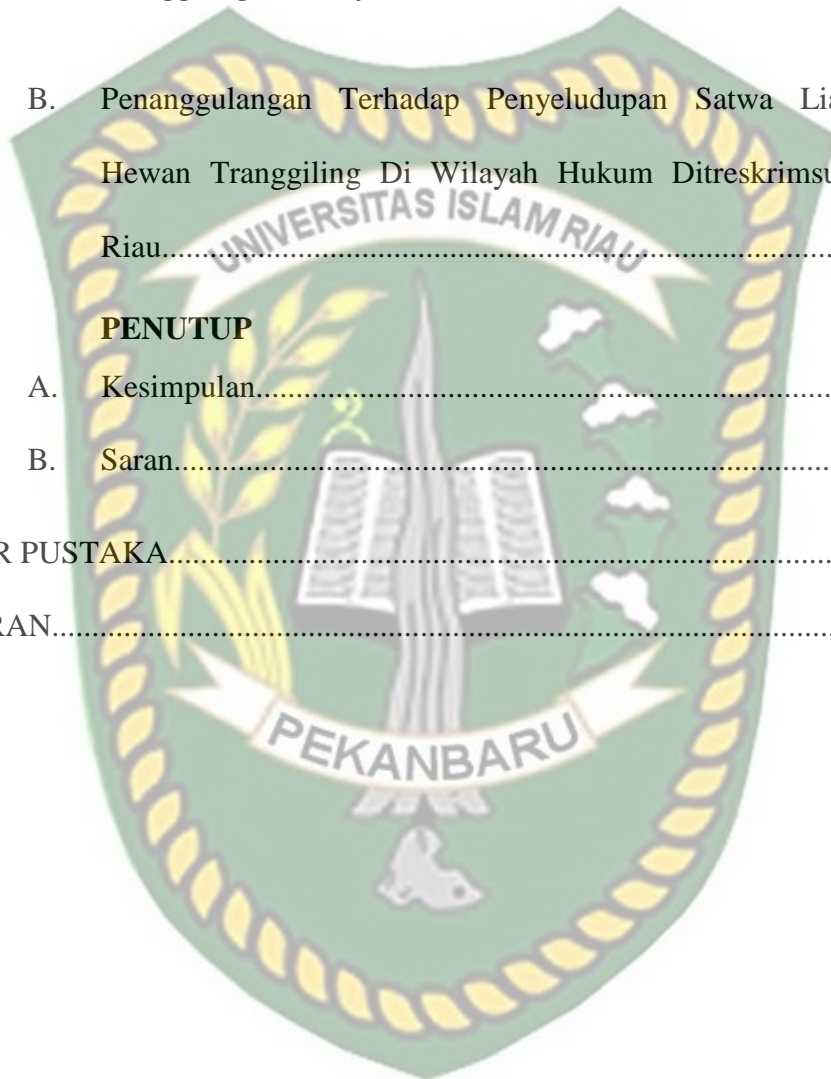
B. Penanggulangan Terhadap Penyeludupan Satwa Liar Jenis
Hewan Tranggiling Di Wilayah Hukum Ditreskrimsus Polda
Riau..... 107

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan..... 122
B. Saran..... 123

DAFTAR PUSTAKA..... 125

LAMPIRAN..... 128



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi masyarakat, banyak masyarakat yang melakukan segala cara untuk memperoleh hak atas tanah bahkan ada juga yang sampai mengambil tanah milik orang lain. Kondisi masyarakat tersebut yang mengakibatkan terjadinya masalah-masalah pertanahan dan perselisihan di dalam kehidupan bermasyarakat. Adanya persengketaan di bidang pertanahan ini dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan konflik ini bisa sampai kepada masing-masing ahli waris yang bersengketa, terkadang konflik tentang bidang pertanahan ini juga dapat menimbulkan banyak korban yang terlibat di dalamnya. Orang-orang yang bersengketa berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.¹ Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu.

Sedangkan tujuan pemakaian tanah pada hakekatnya ada 2 (dua) yaitu:²

- a. Untuk diusahakan misalnya Pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan.

¹ Srikuntjoro, *Sertifikat Ganda*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hal. 69

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang PokokAgraria, Isi dan Pelaksanaannya*, <http://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU Undergraduate 1330 DAFTAR %20PUSTAKA.pdf>, diakses Rabu 08 September 2021, Pukul 14.00 wib

- b. Tanah dipakai sebagai tempat membangun misalnya bangunan gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain.

Berhubungan dengan hal tersebut di atas, untuk meminimalisir kejadian tersebut di atas maka perlu diberikan jaminan yang lebih untuk kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Mendapatkan suatu kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah yang mereka miliki untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah yang dimana sertifikat hak atas tanah ini berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah yang mereka punya. Sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat, dimana ditegaskan dalam pasal (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang sekarang telah di cabut dan di tegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.³

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kepastian Hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat georeferensi dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Secara ringkas, salinan dari peta

³ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta, 2012, hal. 47

dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan sertifikat tanah⁴. Namun demikian dalam prakteknya, kepastian hukum hak atas tanah ini kadangkala tidak terjamin sebagaimana yang diharapkan. Pada beberapa daerah terdapat sejumlah kasus sertifikat ganda yaitu sebidang tanah terdaftar dalam 2 (dua) buah sertifikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Akibat dari terbitnya sertifikat ganda tersebut menimbulkan sengketa antara para pihak, dan untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui lembaga peradilan.

Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Sertifikat merupakan bentuk perwujudan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya. Seiring dengan tingginya nilai tanah, maka banyak orang melakukan upaya dengan segala cara untuk memperoleh bukti kepemilikan atas tanah dengan sertifikat palsu, yang dimana sertifikat ini memiliki data yang tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Jumlah sertifikat-sertifikat itu cukup banyak, sehingga menimbulkan kekhawatiran.⁵

sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban yang ada

⁴ Ni Ketut Ardani, *Kepastian Hukum Hak Komunal Ditinjau Dari Pasal 16 Ayat (1) H Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Jurnal Hukum Universitas Udayana, Denpasar, 2018, hal. 183

⁵ *Ibid*, hal. 48

diatasnya). Dengan memiliki sertifikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak dan obyek haknya menjadi nyata. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat mempunyai nilai lebih. Sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampaidibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain.⁶

Jaminan kepastian hukum pendaftaran tanah atau kebenaran data fisik dan data yuridis bidang tanah dalam sertifikat, sangat tergantung pada alat bukti kepemilikan tanah yang digunakan dasar bagi pendaftaran tanah. Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah diatur penentuan alat-alat bukti untuk menentukan adanya hak-hak atas tanah secara jelas dan mudah dilaksanakan serta memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak yang bermaksud mendaftarkan haknya. Alat bukti pendaftaran tanah dimaksud adalah alat bukti hak baru dan alat bukti hak lama. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya sertifikat, yang merupakan output pendaftaran tanah, terbuka kesempatan untuk memperoleh haknya kembali dengan menunjukkan bukti-bukti kepemilikan yang sah melalui pengajuan gugatan ke lembaga peradilan. Gugatan dapat diajukan ke peradilan umum atau keperadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan materi gugatan dan kompetensi masing-masing peradilan.⁷

⁶ Gunanegara. *Hukum Pidana Agraria*, Tatanusa, Jakarta, 2017, hal. 17

⁷ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2015, hal. 32

Dalam kapasitasnya, peradilan mengeluarkan keputusan mengenai status hukum terhadap subyek maupun obyek bidang tanah yang digugat tersebut. Apabila pemberian hak atas tanah oleh pejabat yang berwenang dirasa merugikan maka dalam gugatan dapat diminta untuk dibatalkan, hal ini dimungkinkan karena sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia yaitu sistem negatif bertendensi positif yang berarti pemegang hak yang sebenarnya dilindungi dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya.⁸

Ciri pokok dari sistem negatif bertendensi positif ini adalah pendaftaran tanah tidak menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar adalah pemilik sebenarnya. Nama dari pemegang hak sebelumnya dari mana pemohon hak memperoleh tanah tersebut untuk kemudian didaftarkan merupakan mata rantai dari perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah.⁹

Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar dalam perbuatan hukum maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah, karena sesuai Undang-Undang Pokok Agraria, sertifikat hak atas tanah menggunakan system publikasi negatif. Oleh karena demikian, sedapat mungkin data fisik maupun data yuridis yang tertuang dalam surat keterangan

⁸ *Ibid*, hal. 33

⁹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 2016, hal. 37

kepala desa/lurah merupakan data yang sebenarnya yang dapat dipertanggungjawabkan. Diharapkan administrasi pertanahan juga dilaksanakan di instansi terbawah dengan tertib, ditingkat desa/kelurahan, sehingga walaupun terdapat pergantian pejabat, data yang pernah dikeluarkan kepala desa/lurah terdahulu tetap menjadi acuan dan menjadi sinkron dengan data yang dikeluarkan kepala desa/lurah berikutnya. Perlu ada kehati-hatian dalam penerbitan Surat Keterangan Tanah, karena dengan meningkatnya kegiatan pembangunan dan jumlah serta mobilitas penduduk, permasalahan tanah makin meningkat.¹⁰

Berdasarkan data Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru jumlah kasus penanganan perkara sertifikat ganda dari tahun ketahun sangat bervariasi, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 1.1
Rekapitulasi Penanganan Perkara Sertifikat Ganda di
Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

No.	Tahun	Jumlah Perkara	Jenis Perkara	
			PN	PTUN
1.	2017	38	31	7
2.	2018	37	30	7
3.	2019	38	34	4
4.	2020	37	31	6
5.	2021	35	30	5
TOTAL		185	156	29

Sumber Data : Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru 2021

Kasus tumpang tindih sertifikat disebut juga sertifikat ganda.

Sertifikat ganda adalah sertifikat atau tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan lebih dari satu sertifikat oleh kantor pertanahan

¹⁰ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakri, Bandung, 2018, hal. 143

kabupaten/kota. Akibat dari sertifikat ganda itu ada dua atau lebih bidang tanah yang haknya saling bertindihan, baik seluruh bidang maupun hanya sebagian. Kasus tersebut merupakan kasus sertifikat ganda terbesar di Provinsi Riau. Kasus tumpang tindih sertifikat meliputi sengketa kepemilikan, sengketa batas, dan persoalan administrasi pertanahan lainnya. Kasus sertifikat ganda di Kota Pekanbaru terjadi di wilayah relatif masih kosong yang belum dimanfaatkan tanahnya secara optimal oleh pemilik tanah. Kasus tersebut terjadi di beberapa Kecamatan, antara lain Kecamatan Tampan, Kecamatan Bukit Raya dan Kecamatan Payung Sekaki. Di kecamatan tersebut diduga terdapat tanah yang terindikasi terlantar. Tanah yang terindikasi terlantar itu tidak dikelola optimal, akibatnya terjadi penyerobotan tanah oleh pihak tertentu yang memanfaatkannya sebagai objek spekulasi. Berbagai cara dilakukan oleh spekulan sehingga terbitlah sertifikat hak atas tanah yang menyebabkan tumpang tindih sertifikat. Selain itu, menurut aparat Kelurahan menyatakan bahwa administrasi pertanahan di kelurahan belum lengkap. Hal ini diketahui dari peta-peta yang tersedia di kantor kelurahan sangatlah terbatas hanya berupa peta administrasi sedangkan salinan peta maupun daftar bidang tanah yang bersertifikat belum ada.

Menurut Sudarwanto, penyebab sertifikat ganda ada 2 (dua) faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yaitu tidak memetakan bidang tanah pada peta pendaftaran dan petugas ukur mengabaikan asas *contradictioir delimitatie*. Faktor eksternal yaitu manipulasi

data dari aparat desa, pemilik sertifikat menelantarkan tanah, dan rendahnya kesadaran masyarakat pada asas *contradictoir delimitatie*.¹¹

Selain itu, menurut Tjahjo Arianto terjadinya sertifikat ganda dari segi hukum karena pemahaman keliru peraturan pertanahan, dalam hal ini penafsiran terhadap sertifikat sementara tanpa surat ukur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berakibat terbitnya sertifikat tanpa gambar bidang tanah.¹² Berbagai faktor penyebab sertifikat ganda di atas menimbulkan implikasi hukum pada hak atas tanahnya. Implikasi hukum sertifikat ganda menimbulkan hak kepemilikan ganda yang berakibat terjadi sengketa hak kepemilikan. Sengketa ini membuat pemegang hak tidak bisa melakukan perbuatan hukum karena tanahnya menjadi objek sengketa dengan statusquo. Selain pemegang hak, sengketa sertifikat ganda juga melibatkan pihak kreditor apabila objek sengketa menjadi agunan bank. Hal tersebut tentu merugikan pihak kreditor karena sewaktu-waktu objek agunan dapat disita atau dieksekusi. Ketika pelaksanaan penyitaan atau pengeksekusian terhadap kasus sengketa kepemilikan berlangsung, tidak jarang pihak bersengketa membuat keributan. Keributan yang terjadi kadang kala tidak terkendali hingga menimbulkan tindakan anarkhis dan permusuhan yang berlarut-larut.¹³

Tindakan ini terjadi akibat emosi para pihak bersengketa merasa resah karena hak atas tanah yang dimiliki belum menjamin kepastian hukum,

¹¹ Sudarwanto, *Studi tentang Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur*, Jurnal Pertanahan STPN, Yogyakarta. 2018, hal. 91

¹² Tjahjo Arianto, *Problematika Hukum Tebitnya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah*, Jurnal Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya, 2012, hal 97.

¹³ Sudarwanto, *Op.Cit*, hal. 93

walaupun mereka telah mempunyai sertifikat. Apabila tindakan anarkhis dan permusuhan dibiarkan akan berakibat pada tindakan pidana. Tindakan pidana pada sertifikat ganda dapat diketahui dalam proses penerbitan sertifikat yang mengandung unsur pidana seperti pemalsuan surat dan memberikan keterangan palsu. Tindakan pidana tersebut dapat berakibat sertifikat menjadi cacat hukum administrasi sehingga perlu pembatalan sertifikat.

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

Pemalsuan sertifikat ini terjadi karena tidak di dasarkan pada alas hak yang benar, karena penerbitan sertifikat berdasarkan pada surat keterangan kepemilikan tanah yang sudah dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemalsuan data di pertanahan. Praktiknya, pemegang sertifikat tanpa jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya, hal ini terjadi jika pihak lain melakukan gugatan yang

mengakibatkan pembatalan sertifikat dan menyebabkan cacat hukum administrasi.

Cacat hukum administrasi ini menimbulkan sertifikat ganda karena sertifikat ini tidak di petakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta didaerah tersebut. Tanah yang sedang dalam sengketa tersebut tidak dapat di kelola oleh pemegang sertifikat ataupun pihak-pihak lainnya. Kondisi diatas sangat merugikan dari segi ekonomis. Tanah tersebut tidak dapat dikelola ataupun di jadikan jaminan di bank. Masalah sertifikat ganda ini harus di tangani secara serius agar tercapainya stabilitas perekonomian di masyarakat. Berdasarkan uraian diatas, penulis sangat tertarik untuk mengkaji problematika tersebut melalui penelitian dengan harapan untuk memperoleh karya ilmiah berbentuk Tesis dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.”**

B. Masalah Pokok

Berdasarkan latar belakang di atas maka masalah yang akan dijawab dalam penelitian Tesis ini adalah :

1. Apa sajakah faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda (*overlapping*) di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ?
2. Bagaimanakah Proses Penyelesaian Permasalahan Sertifikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru?
3. Bagaimanakah Akibat Hukum bagi pihak yang berkepentingan akibat adanya sertifikat ganda atas penyelesaian hukum yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah pokok diatas maka tujuan dari penelitian yang penulis lakukan ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda (*overlapping*) di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui Proses Penyelesaian Permasalahan Sertifikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.
3. Untuk mengetahui Akibat Hukum bagi pihak yang berkepentingan akibat adanya sertifikat ganda atas penyelesaian hukum yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Sedangkan kegunaan dari penelitian yang penulis harapkan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

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

2. Manfaat Teoritis

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

D. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah identifikasi teori-teori yang dijadikan sebagai landasan berfikir untuk melaksanakan suatu penelitian atau dengan kata lain untuk mendiskripsikan kerangka referensi atau teori yang digunakan untuk mengkaji permasalahan yang terdapat dalam judul **“Penyelesaian Hukum Sertifikat Ganda dan Akibat Hukumnya Pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru”**. Jujun S. Soerya Sumantri mengatakan: Pada hakekatnya memecahkan masalah adalah dengan menggunakan pengetahuan ilmiah sebagai dasar argumen dalam mengkaji persoalan agar kita mendapatkan jawaban yang dapat diandalkan. Dalam hal ini kita mempergunakan teori-teori ilmiah sebagai alat bantu dalam memecahkan permasalahan.¹⁴ Bertitik tolak dari pendapat di atas, maka dalam penelitian ini ada beberapa teori yang dipaparkan sebagai acuan terhadap permasalahan yang ada. Adapun teori-teori tersebut adalah sebagai berikut :

1. Teori Jhon Rawls (Keadilan)

Keadilan telah menjadi pokok pembicaraan serius sejak awal munculnya filsafat Yunani. Pembicaraan keadilan memiliki cakupan yang luas, mulai dari yang bersifat etik, filosofis, hukum, sampai pada keadilan

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

sosial. Banyak orang yang berpikir bahwa bertindak adil dan tidak adil tergantung pada kekuatan yang dimiliki. Untuk menjadi adil cukup terlihat mudah, tetapi tentu saja penerapannya tidak mudah dalam kehidupan manusia.

Kata “keadilan” dalam bahasa Inggris adalah “*justice*” yang berasal dari bahasa latin “*iustitia*”. Kata “*justice*”, pada dasarnya memiliki tiga macam makna yang berbeda yaitu¹⁵;

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

Secara umum dikatakan bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum (*unlawful, lawless*) dan orang yang tidak fair (*unfair*), maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum (*law-abiding*) dan fair. Oleh karena tindakan mematuhi hukum adalah adil, maka semua tindakan pembuatan hukum oleh legislatif yang sesuai dengan aturan adalah adil. Tujuan pembuatan hukum yaitu untuk mencapai kemajuan kebahagiaan masyarakat. Dengan demikian, semua tindakan yang cenderung untuk memproduksi dan mempertahankan kebahagiaan masyarakat adalah adil.

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

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

Berkaitan dengan konsep keadilan tersebut, maka dalam hukum udara dikenal beberapa sistem tanggung jawab keperdataan, yaitu tanggung jawab berdasarkan adanya unsur kesalahan atau tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum (*based on fault liability*), tanggung jawab berdasarkan praduga (*presumption of liability*), dan tanggung jawab mutlak (*strict liability*). Prinsip keadilan dipilih karena mengadopsi ide yang lebih realistis dalam menyusun aturan sosial di atas prinsip saling menguntungkan, yang akan meningkatkan efektifitas kerja sama sosial. Dalam konsepsi

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

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

2. Teori Perlindungan Hukum

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

pihak.

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

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

Tuntutan untuk mengakui dan menghormati keberadaan hak cipta terkait dengan pengaruh pemikiran hukum dari Mazhab atau Doktrin Hukum

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

¹⁷ *Ibid*, hal. 69

¹⁸ *Ibid*, hal. 54

Alam yang sangat menekankan pada faktor manusia dan penggunaan akal seperti yang dikenal pada sistem hukum sipil. Thomas Aquinas sebagai salah satu pelopor hukum alam dari negaranegara yang menganut sistem *civil law* menjelaskan bahwa hukum alam merupakan akal budi, oleh karena itu diperuntukkan bagi makhluk yang rasional. Hukum alam lebih merupakan hukum yang rasional. Ini berarti hukum alam adalah partisipasi makhluk rasional itu sendiri dalam hukum yang kekal. Sebagai makhluk yang rasional, maka manusia bagian dari hukum yang kekal tersebut.

3. Teori Thomas Aquinas (Hukum Alam)

Awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.¹⁹

Hukum alam merupakan segala yang ada sesuai dengan aturan semesta alam. Menurut para Sofis Yunani (abad ke-5 SM), Thomas Hobbes, dan lainnya bahwa hukum alam menguasai kehidupan manusia, sama seperti makhluk hidup lainnya yang mengikuti kecenderungan-kecenderungan jasmani. Hukum ini juga membuktikan bahwa terdapat tuntutan fundamental

¹⁹ Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Dasar Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Cetakan ke-10. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, hal. 52

dalam hidup manusia yang nyata dalam wujudnya sebagai makhluk yang berakal budi. Manusia tidak boleh mengikuti nalurinya yang irrasional, melainkan pertimbangan akal budi dan rasa moral. Pada gilirannya hukum alam mendapat kritikan. David Hume (1711—1776) mengatakan bahwa akal hanya menjadi nafsu dan tidak akan pernah dapat berpretensi selain untuk mengabdikan kepada nafsu.²⁰ Pernyataan Hume ini tidak sekedar merusak fondasi hukum alam, tetapi juga menyatakan secara tidak langsung bahwa secara esensial akal merupakan budak nafsu manusia yang dengan sendirinya mengilhami perbuatan-perbuatan manusia. Akal tidak mengajarkan cara untuk berbuat, tetapi didikte oleh nafsu. Penghapusan secara bertahap hukum alam ini memuncak dalam karya *Hume Treatise on Human Nature*, yang diterbitkan tahun 1739-1740. Filsafat hukum alam yang dihidupkan kembali berbeda dengan filsafat hukum alam yang lama. Sebabnya, bahwa aliran hukum alam yang baru ini harus memberikan jawaban pada kritikan mazhab hukum historis dan positivisme yuridis. Salah satu aliran yang memunculkan kembali aliran hukum alam adalah neothomisme.²¹

Aliran ini terinspirasi pada filsafat Thomas Aquinas yang hidup dalam abad pertengahan. Filsafat ini oleh para ahli disesuaikan dengan perundangundangan baru masa kini. Menurut para filsuf hukum, pada aliran neothomisme terdapat suatu hukum alam yang berada di atas hukum positif. Hukum alam ini berakar dari dalam suatu aturan alam metafisis, sebagaimana direncanakan Tuhan. Hukum alam ditanggapi sebagai suatu hukum yang

²⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Filsafat Hukum*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2016, hal. 87-88.

²¹ *Ibid*, hal. 89

memiliki kekuatan hukum yang real dan yang dapat dikenal oleh akal budi manusia. Bila hukum alam dipandang seperti demikian, harus diakui bahwa hukum alam melebihi hukum positif, dan karenanya juga dapat menghilangkan kekuatannya. Seperti dikatakan oleh Radbruch, bahwa hukum alam memecahkan hukum positif (*Naturrecht bricht Positives Recht*)²². Terjadi perbedaan pandangan para filosof tentang eksistensi hukum alam, tetapi pada aspek yang lain juga menimbulkan sejumlah harapan bahwa pencarian pada yang “absolut” merupakan kerinduan manusia akan hakikat keadilan. Hukum alam sebagai kaidah yang bersifat “universal, abadi, dan berlaku mutlak”, ternyata dalam kehidupan modern sekalipun tetap akan eksis yang terbukti dengan semakin banyaknya orang membicarakan masalah hak asasi manusia (HAM).

Menurut Von Thomas Aquinas mengatakan bahwa hukum alam adalah cerminan dari undang-undang abadi (*lex naturalis*). Jauh sebelum lahirnya aliran sejarah hukum, ternyata aliran hukum alam tidak hanya disajikan sebagai ilmu pengetahuan, tetapi juga diterima sebagai prinsip-prinsip dasar dalam perundang-undangan. Keseriusan umat manusia akan kerinduan terhadap keadilan, merupakan hal yang esensi yang berharap adanya suatu hukum yang lebih tinggi dari hukum positif. Hukum alam telah menunjukkan, bahwa sesungguhnya hakikat kebenaran dan keadilan merupakan suatu konsep yang mencakup banyak teori. Berbagai anggapan dan pendapat para filosof hukum bermunculan dari masa ke masa. Pada abad

²² Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 2012, hal. 122-123

ke-17, substansi hukum alam telah menempatkan suatu asas yang bersifat universal yang bisa disebut HAM.²³

Berbicara mengenai hak asasi manusia atau HAM menurut UU No. 39 Tahun 1999 Tentang HAM, HAM adalah: Hak Asasi Manusia adalah seperangkat hak yang melekat pada hakikat dan keberadaan manusia sebagai makhluk Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan anugerah-Nya yang wajib dihormati, dijunjung tinggi dan dilindungi oleh negara, hukum dan Pemerintah, dan setiap orang demi kehormatan serta perlindungan harkat dan martabat manusia.

Pada dasarnya setiap manusia terlahir sebagai makhluk ciptaan Tuhan Yang Maha Esa (YME) yang secara kodrati mendapatkan hak dasar yaitu kebebasan, hak hidup, hak untuk dilindungi, dan hak yang lainnya. Hal ini senada dengan prinsip hukum alam pada abad ke-18 yaitu kebebasan individu dan keutamaan rasio, salah satu penganutnya adalah Locke, menurut Locke teori hukum beranjak dari dua hal di atas yaitu kebebasan individu dan keutamaan rasio. Ia juga mengajarkan pada kontrak sosial.

Menurutnya manusia yang melakukan kontrak sosial adalah manusia yang tertib dan menghargai kebebasan, hak hidup dan kepemilikan harta sebagai hak bawaan manusia. Menurut Locke masyarakat yang ideal adalah masyarakat yang tidak melanggar hak-hak dasar manusia. Menurut Locke, hak-hak tersebut tidak ikut diserahkan kepada penguasa ketika kontrak sosial dilakukan. Oleh karena itu, kekuasaan penguasa yang diberikan lewat kontrak

²³ B. Arief Shidarta, *Refleksi tentang Hukum : Pengertian- Pengertian Dasar dalam Teori Hukum*. Cetakan ke IV. Bandung : Citra Aditya Bakt, 2015, hal. 152

sosial, dengan sendirinya tidak mungkin bersifat mutlak. Kalau begitu, adanya kekuasaan tersebut justru untuk melindungi hak-hak kodrat dimaksud dari bahaya-bahaya yang mungkin mengancam, baik datang dari dalam maupun dair luar. Begitulah, hukum yang dibuat dalam negara pun bertugas melindungi hak-hak dasar tersebut.²⁴ Hak-hak dasar yang biasa disebut sebagai hak asasi, tanpa perbedaan antara satu dengan lainnya. Dengan hak asasi tersebut, manusia dapat mengembangkan diri pribadi, peranan, dan sumbangannya bagi kesejahteraan hidup manusia.

Pemikiran yang lebih eksplisit tentang hukum sebagai pelindung hak-hak asasi dan kebebasan warganya, dikemukakan oleh Immanuel Kant. Bagi Kant, manusia merupakan makhluk berakal dan berkehendak bebas. Negara bertugas menegakkan hak-hak dan kebebasan warganya. Kemakmuran dan kebahagiaan rakyat merupakan tujuan negara dan hukum, oleh karena itu, hak-hak dasar itu, tidak boleh dihalangi oleh negara.²⁵

Hak-hak dasar yang melekat pada diri manusia secara kodrati, universal, dan abadi sebagai anugerah Tuhan Yang Maha Esa, meliputi hak untuk hidup, hak berkeluarga, hak mengembangkan diri, hak keadilan, hak kemerdekaan, hak berkomunikasi, hak keamanan, dan hak kesejahteraan, yang oleh karena itu tidak boleh diabaikan atau dirampas oleh siapapun. Menyinggung hak keamanan pada diri setiap individu, pada pasal HAM ayat 7 menjelaskan setiap manusia di depan hukum berhak untuk mendapatkan perlindungan dari hukum yang sama tanpa diskriminasi. Semua

²⁴ Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, Markus Y. Hage, *Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publising, Yogyakarta, 2010, hal. 73

²⁵ *Ibid*, hal. 76

berhak atas perlindungan yang sama terhadap setiap bentuk diskriminasi yang bertentangan dengan pernyataan ini dan terhadap segala hasutan yang mengarah pada diskriminasi semacam itu.²⁶

Menurut Fitzgerald, dia menjelaskan teori pelindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.²⁷ Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.²⁸

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingak masyarakat. Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁹

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, 2016, hal. 72

²⁷ Satjipto Raharjo, *Op.Cit*, hal. 53.

²⁸ *Ibid*, hal. 69

²⁹ *Ibid*, hal. 54

Menurut Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.³⁰ Pendapat Sunaryati Hartono mengatakan bahwa hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.³¹ Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif.³² Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.³³

Patut dicatat bahwa upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan. Fungsi primer hukum, yakni melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Di samping itu berfungsi pula

³⁰ Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Op,Cit*, hal. 118.

³¹ Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Bandung, Alumni, 2012, hal. 55

³² Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 2010, hal. 2 .

³³ Maria Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Malang: Universitas Brawijaya, 2010, hal. 18.

untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan, keadilan, dan kesejahteraan tersebut ditujukan pada subyek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban, tidak terkecuali kaum wanita.

E. Konsep Operasional

Agar pembahasan dalam penelitian ini dapat lebih tajam dan bermakna, sesuai dengan apa yang diharapkan, penulis memberikan beberapa batasan-batasan yang terdapat dalam judul diantaranya :

Penyelesaian Hukum adalah penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya. Penyelesaian hukum ini terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan).³⁴

Sertifikat Ganda adalah suatu kejadian dimana sebidang tanah memiliki dua sertifikat tanah, dan sertifikat tanah tersebut di miliki oleh pihak yang berbeda dan pihak-pihak tersebut merasa dirugikan satu sama lain. Sertifikat Ganda adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya.³⁵ Hal semacam ini disebut pula “Sertifikat Tumpang Tindih (*overlapping*)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut. Sengketa sertifikat ganda ini terjadi biasanya karena adanya kesalahan administratif oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan pendataan

³⁴ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi (Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hal. 12

³⁵ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hal. 2-3

atau pendaftaran tanah pada suatu objek tanah yang mengakibatkan terbitnya sertifikat tanah yang tumpang tindih baik sebagian ataupun keseluruhan tanah milik orang lain.³⁶

Akibat Hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Jadi sederhananya, akibat hukum lahir dari peristiwa hukum.³⁷

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru adalah selaku unit kerja vertikal di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional serta Kantor Wilayah BPN Provinsi Riau melaksanakan tugas dan fungsi untuk cakupan Kota Pekanbaru. Dalam upaya menjadikan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai instansi pemerintah yang memberikan pelayanan secara baik, bersih, transparan, dan akuntabel sesuai standar pelayanan publik dan dilaksanakan dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsi dalam memberikan pelayanan.

F. Metodologi Penelitian

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

³⁶ Salim HS, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan di Indonesia*, Mataram : Pustaka Reka Cipta, 2012, hal. 221

³⁷ A. Ridwan Halim, *Pengantar Hukum dan Pengetahuan Ilmu Hukum Indonesia*, Angky Pelita Studyways, Jakarta, 2001, hal. 7

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Ditinjau dari jenisnya, maka penelitian ini tergolong dalam penelitian *Observasional Research* yang dilakukan dengan cara survey³⁸, yaitu penelitian secara langsung ke lokasi penelitian dengan menggunakan alat pengumpul data berupa wawancara. Sedangkan jika di lihat dari sifatnya, penulisan ini bersifat diskriptif analitis, yang berarti penelitian yang dimaksud untuk memberikan gambaran secara rinci, jelas dan sistematis tentang permasalahan pokok penelitian. Penelitian diskriptif adalah suatu penelitian yang bermaksud untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, dengan maksud untuk mempertegas hipotesa, untuk memperkuat suatu teori, atau menyusun teori-teori baru.³⁹ Berdasarkan pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa untuk dapat menemukan suatu kebenaran ilmiah, maka seorang peneliti harus menggunakan suatu metode yang akan menuntunnya kepada arah yang dimaksud dan mempergunakan suatu metode yang selanjutnya akan dijabarkan tahap-tahapnya dalam penelitian ini.⁴⁰

2. Obyek Penelitian

Obyek dari penelitian penulis ini berkenaan dengan analisis terhadap penyelesaian penyelesaian hukum sertifikat ganda dan akibat hukumnya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.

³⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hal. 32

³⁹ Ediwarman, *Metode Penelitian Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2016, hal. 22

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 21

3. Lokasi Penelitian

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

4. Populasi dan Responden

Populasi adalah jumlah keseluruhan dari obyek yang akan diteliti yang mempunyai karakteristik yang sama.⁴¹ Responden adalah semua orang baik secara individu maupun kolektif yang akan dimintai keterangan yang diperlukan oleh pencari data dalam sebuah penelitian lapangan.⁴² Adapun yang menjadi populasi dan sampel dalam penelitian ini terdiri dari :

Tabel I.1
Populasi dan Responden

No.	Unit Populasi	Populasi	Responden	Persentase (%)	Keterangan
1.	Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru	1	1	100	Sensus
2.	Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru	1	1	100	Sensus
3.	Pihak Berpekara	35	7	20	Purposiv Sampling

Sumber Data : Data Olahan Lapangan 2021

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hal. 22

⁴² Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Tesis*, Program Magister Ilmu Hukum, 2018, hal. 11

5. Data dan Sumber Data

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan dari pokok-pokok permasalahan yang ada, sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dalam pembahasan. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Data Primer adalah data utama yang diperoleh oleh penulis melalui wawancara dan kuesioner yang berhubungan langsung dengan pokok masalah yang dibahas.
- b. Data Sekunder adalah data yang penulis peroleh secara tidak langsung dari para responden yang bersumber dari buku-buku hukum bisnis, asuransi, Perrdata, Peraturan perundang-undangan, Jurnal Hukum, Tesis terdahulu Internet dan kamus hukum.

6. Alat Pengumpul Data

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara :

- a. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan melakukan dialog/percakapan (tanya jawab) secara langsung kepada responden.
- b. Kuesioner yaitu data yang penulis peroleh dengan cara memberikan daftar pertanyaan atau angket yang menjadi responden dalam penelitian ini.

7. Analisis Data dan Penarikan Kesimpulan

Setelah semua data diperoleh dan dikumpulkan, baik data primer maupun data sekunder, kemudian data-data tersebut dikelompokkan berdasarkan

jenisnya dari kedua masalah pokok yang diteliti. Data yang diperoleh dari wawancara disajikan dalam bentuk uraian kalimat, sedangkan data dari kuesioner disajikan dalam bentuk tabel. Kemudian diolah dan disajikan dengan cara membandingkan antara data lapangan dengan pendapat para ahli atau dengan peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar yuridis dalam penelitian. Kemudian penulis mengambil kesimpulan dengan menggunakan metode induktif yaitu mengambil kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus terhadap hal-hal yang bersifat umum.



BAB II TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Bentuk Penyelesaian Sengketa Hukum Pertanahan

1. Pengertian Sengketa Pertanahan

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

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

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah: Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lenih yang merasa atau dirugikan oleh pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang dislesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.⁴³

Sifat-sifat permasalahan suatu sengketa yaitu⁴⁴:

- a. Masalah yang menyangkut periotas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya.

⁴³ Sarjita, *Teknik daan Strategi Penyelesaian sengketa Pertanahan*, Yogyakarta, Tugu Jogja Pustaka, 2012, hal. 8

⁴⁴ *Ibid.*, hal. 9

- b. Bantahan terhadap suatu alas hak/nukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar
- d. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosail praktis.

Jadi dilihat dari substansinya, maka sengketa pertanahan meliputi pokok persoalan yang berkaitan dengan⁴⁵:

- 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.

Sedangkan tipologi masalah tentang pendaftaran hak antara lain⁴⁶:

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

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

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 10

⁴⁶ *Ibid.*, hal. 11

2. Penyelesaian Melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional

Untuk menangani sengketa pertanahan, secara structural menjadi tugas dan fungsi Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum pada Badan Pertanahan Nasional, Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahn Kabupaten/Kota. Selain itu berdasarkan PMNA/KBPN no. 1 Tahun 1999, dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanhan pada Badan Pertanahan Nasional yang secara fungsional bertugas untuk membantu penanaan sengketa pertanahan. Ketentuan tersebut berlaku mutatis – mutandis bagi Kantor Wilayah BPN Propinsi maupun Kantor Pertanahan kanupaten/Kota.⁴⁷

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

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

3. Penyelesaian Melalui Pengadilan

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

⁴⁷ Badan Peratanahan Nasional, *Pengarahan Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah Pada Rapat konsultasi Teknis Para Kepala Bidang Hak-Hak Atas Tanah Seluruh Indonesia*, Jakarta, 15 Juli 2003 hal. 13

BNP karenaa mengadakan peninjauan kembali atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan. Sementara menunggu putusan pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait dalam hak ini Kepala Badan Pertanahan untuk mengadakan mutase atas tanah yang bersangkutan. Hal tersebut sangat penting dilakukan untuk menghindari terjadi masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga. Untuk itu Pejabat Tata Usaha negara di bidang pertanahan yang terkait harus menerapkan asasasas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkeentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁴⁸

Surat-surat tanda bukti hak yang dibertikan berupa sertifikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Apabila pihak lain ternyata dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang untuk memutuskan alat pembuktiaannya mana yang benar adalah pengadilan.⁴⁹

⁴⁸

⁴⁹ Maria. S.W. Sumarjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Agraria*, Yogyakarta; andi Offset, 2012, hal. 24

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

4. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah

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

Pengertian tentang pembatalan hak atas tanah juga dijelaskan dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanaahan Nasional Nomor: 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Yaitu: “Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hakmatas tanah karenaa keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.⁵⁰

⁵⁰ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanaahan Nasional Nomor: 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

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

- a. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
- b. Sertifikat Hak Atas Tanah
- c. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dalam Rangka Pengaturan Penguasaan Tanah.

Ketiga pelayanan produk diatas dikategorikan sebagai cacat hukum bilamana terdapat:

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

Tata cara pembatalan sertifikat hak atas tanah, dengan tiga tata cara pembatalan hak atas tanah, yaitu⁵¹:

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

⁵¹ Hasan Basri Natamanggalan dan Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta;Tugujogja Pustaka, 2014, hal. 54

Dasar hukum: Pasal 108 sampai 118 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999
Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dengan memuat:

- 1) Keterangan mengenai pemohon, baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai fotocopy bukti diri termasuk kewarganegaraan bagi pemohon perorangan dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.
- 2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis maupun data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan foto copy surat keputusan dan/atau sertifikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung permohonan pembatalan hak atas tanah.
- 3) Permohonan disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang di daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- 4) Kantor pertanahan selanjutnya akan menyampaikan kepada pihak ke-3 yang berkepentingan (termohon) perihal adanya permohonan pembatalan, untuk kemudian diminta tanggapannya dalam waktu satu bulan.
- 5) Selanjutnya permohonan akan diperiksa dan diteliti substansinya. Bilaman diperlukan, Kantor pertanahan akan melaksanakan

penelitian berkas/warkah dan/atau rekotruksi atas obyek hak yang disengketakan. Hasil penelitian dituangkan dalam berita acara penelitian data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar dalam menjawab permohonan pembatalan.

- 6) Jawaban atas permohonan pembatalan ini baik berupa keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak.
- b. Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrasi yang Diterbitkan tanpa adanya Permohonan Dilaksanakannya pembatalan apabila suatu keputusan pemberian hak dan/atau sertifikat hak atas tanah diketahui mengandung cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 106 serta ditemukan pelanggaran atas kewajiban pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 103 PMNA/KBPN 9/1999, maka tanpa ada permohonan pembatalan, Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat mengeluarkan keputusan pembatalan hak tersebut. Proses pembatalannya sebagai berikut:
- 1) Pembatalan hak atas tanah terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan pemberian hak atas tanah dan/sertifikat hak atas tanah yang diduga terdapat kecacatan.
 - 2) Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Propinsi dengan menyertakan hasil dari

penelitian data fisik maupun data yuridis dan pendapat Kantor pertanahan pemeriksa.

3) Bilamana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang diambil telah diteliti, dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala BPN Propinsi menerbitkan keputusan yang dapat berupa pembatalan atau penolakan pembatalan. Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.

4) Apabila kewenangan pembatalan terletak pada kepala BPN, maka kanwil mengirimkan hasil penelitian berserta telaah dan pendapat.

5) Kepala BPN selanjutnya akan menilit dan mempertimbangkan telaahan yang ada, untuk selanjutnya mengambil kesimpulan dapat atau tidaknya dikeluarkan keputusan pembatalan hak. Bilaman dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang diberi alasan-alasannya.

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

1. Keputusan pembatalan hak atas tanah ini dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan.

2. Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan pembatalan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau

yang pada intinya sama dengan itu (Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN 9/1999)

3. Proses pelaksanaan pembatalannya yaitu :

- a) Permohonan diajukan secara tertulis kepada Kepala BPN atau melalui Kanwil BPN Propinsi atau kantor pertanahan
- b) Setiap satu permohonan disyaratkan hanya memuat untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya berada dalam satu wilayah kabupaten/kota
- c) Permohonan memuat :
 - 1) Keterangan pemohon baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.
 - 2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas, dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan surat keputusan dan/atau sertifikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung pengajuan pembatalan hak atas tanah.
 - 3) Alasan-alasan mengajukan pembatalan

- 4) Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama hingga putusan yang berkekuatan hukum tetap.
 - 5) Berita acara eksekusi, apabila untuk perkara perdata atau pidana
 - 6) Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
4. Berdasarkan berkas permohonan dan bukti-bukti pendukung yang telah disampaikan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota/Kanwil BPN Propinsi, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional :
- 1) Memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah.
 - 2) Memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai pertimbangan dan alasan untuk selanjutnya Kepala BPN meminta fatwa kepada Mahkamah Agung tentang amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan tersebut.
 - 3) Terhadap permohonan baik yang dikabulkan dengan menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atas tanah, atau penolakan karena amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan (*non executable*), disampaikan melalui surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya keputusan/pemberitahuan kepada pihak yang berhak.

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *capitastrum* yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Copotatio Tarrens*). Dalam artian yang tegas cadaster adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan unuk kepentingan perpajakan).⁵²

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

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

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

⁵² A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hal. 18

status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah :

Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayahwilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastina hukum di bidang pertanahan, termasuk tanda bukti dan pemeliharannya.⁵³

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

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

⁵³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2016, hal. 72.

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Mengenai sertifikat hak atas tanah tentunya tidak akan terlepas dari bahasan mengenai pendaftaran tanah, karena sertifikat merupakan hasil dari kegiatan akhir dari pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin dan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

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

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

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

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

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

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

Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi: “Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

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

Jaminan kepastian hukum dapat diperoleh bagi pemegang hak atas tanah dengan dilakukan inventarisasi data-data yang berhubungan dengan setiap peralihannya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib di daftar.⁵⁴

3. Tujuan Pendaftaran Tanah.

Kalangan ahli menyebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberi kepastian hak seseorang dan juga untuk menetapkan suatu

⁵⁴ *Ibid*, hal. 74

perpajakan. Namun dalam garis besar tujuan pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu⁵⁵:

- a. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan untuk itu kepada haknya diberikan sertifikat sebagai tanda buktinya.
- 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 rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan. Tujuan pendaftaran tanah yang tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Disamping itu terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk tercapainya pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Dengan demikian

⁵⁵ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya, Arkola, 2010, hal. 157

terselenggaranya pendaftaran tanah yang baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

4. Asas Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan asas-asas dalam pendaftaran tanah adalah, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka. Kelima asas tersebut dengan jelas diuraikan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Asas Sederhana Yaitu ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah
- b. Asas Aman Yaitu pendaftaran tanah dilakukan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas Terjangkau Yaitu keterjangkauan para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus disa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas Mutakhir Yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan

yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan yang terjangkau di kemudian hari.

- e. Asas Terbuka Yaitu berate data pendartaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.⁵⁶

5. Sistem Pendaftaran Tanah

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

Dalam sistem ini pejabat bersifat pasif sehingga ia tidak melakukan penyelidikan data yang tercantum dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Untuk memperoleh data yuridis yang diperlukan harus

⁵⁶ A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, hal. 76-77

melakukan apa yang disebut title search yang dapat memakan waktu lama dan biaya yang mahal.⁵⁷

Pada sistem pendaftaran hak, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahan yang terjadi disediakan suatu daftar isian (register), atau disebut juga buku tanah. Buku tanah ini disimpan di Kantor Pertanahan dan terbuka untuk umum. Dalam sistem ini pejabat pertanahan bersifat aktif dan sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertifikat yang merupakan Salinan register (*certificate of title*).⁵⁸

6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturunan pelaksana lain no. 3/1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2007, meliputi⁵⁹:

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik
- b. Pengumpulan dan pengelolaan data yuridis serta pembukuan haknya
- c. Penerbitan sertifikat

⁵⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 76

⁵⁸ *Ibid*, hal. 77

⁵⁹ *Ibid*, hal. 91

- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Untuk keperluan dan pengumpulan data fisik pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang meliputi⁶⁰:

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

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁶¹

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek

⁶⁰ *Ibid*, hal. 92

⁶¹ *Ibid*, hal. 46

pendaftaran dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadic dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.⁶²

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian. Para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan.⁶³

Perubahan pada data fisik dapat terjadi karena pemisahan atau pemecahan satu bidang tanah yang bersangkutan dipecah atau dipisah menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu bidang tanah baru dengan satus yang sama dengan bidang-bidang tanah yang berbatasan menjadi satu bidang tanah yang baru. Perubahan tersebut diikuti dengan pencatatannya pada peta pendaftaran dan pembuatan surat ukur yang baru. Perubahan data yuridis terjadi bisa mengenai haknya dan pemegang/subyek haknya. Perubahan mengenai haknya dapat terjadi karena berakhirnya jangka waktu berlakunya, dicabut atau dibebani hak lain. Sedangkan perubahan Karena subyek hak dapat terjadi karena perwarisan, pemindahan hak atau penggantian nama. Perubahan itu dicatat

⁶² *Ibid*, hal. 47

⁶³ *Ibid*, hal. 61

pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.⁶⁴

7. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN adalah lembaga pemerintah non departemen yang mempunyai tugas di bidang pertanahan dengan unit kerja yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan dan Kota/Kabupaten⁶⁵. Tugas pokok BPN adalah melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sectoral, seperti yang tercantum dalam Pasal 2 Perpes 10 Tahun 2006. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali, mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain yaitu kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 9 ayat (1) menyebutkan, bahwa dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh

⁶⁴ *Ibid*, hal. 78

⁶⁵ Irawan Soerojo, *Op.Cit.* hal. 16

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

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

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

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

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

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

- a. Menyiapkan rencana kerja panitia Ajudikasi secara terperinci
- b. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya.
- c. Menyelidik riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah.
- d. Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan.
- e. Membantu menyelesaikan ketidak seatakan atau segketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan

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

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA⁶⁶. Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, tanah diartikan sebagai lapisan bumi paling atas, negeri, daerah, pulau, benua dan daratan. Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), tidak menjelaskan pengertian yang jelas mengenai apa yang dimaksud dengan tanah, hanya saja dari bunyi Pasal 4 Ayat (1) UUPA yang menyatakan “atas dasar hak menguasai dari negara

⁶⁶ Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah Dan Rumah Beserta Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar, 2015, hal. 19.

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badanbadan hukum”, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Oleh karena itu, hak atas tanah pada dasarnya adalah hak atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁶⁷

2. Macam-macam Hak Atas Tanah

Mengenai macam-macam hak atas tanah sudah disebutkan terdahulu sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA. Dari macam-macam hak atas tanah tersebut, ada hak yang wajib daftar, ada hak yang tidak perlu didaftarkan. Adapun hak yang wajib daftar adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan terakhir adalah Hak Pakai. Meskipun dalam UUPA Hak Pakai tidak termasuk Hak yang wajib didaftarkan, akan tetapi kemudian dalam PP No 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana sudah diganti dengan PP No 24 Tahun 1997, hak pakai termasuk sebagai obyek pendaftaran tanah, jadi harus didaftarkan.⁶⁸

a. Hak Milik

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

⁶⁷ Erna Sri Wibawanti & R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty, 2013, hal. 35

⁶⁸ *Ibid*, hal. 46-47

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

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

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

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

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

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

Selanjutnya, Pasal 26 ayat (2) menjelaskan bahwa:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Hak Guna Bangunan

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

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

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

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

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

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

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

d. Hak Pakai

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

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

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

Hilangnya hak pakai antara lain adalah karena alasan sebagai berikut :⁶⁹

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

⁶⁹Eli Wuria Dewi, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah Dan Segala Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar, 2014, hal. 22-32

e. Hak Sewa (Untuk Bangunan)

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

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

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

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

membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa.⁷⁰

3. Pencabutan Hak Atas Tanah

Landasan yuridis yang menjadi dasar hukum mengenai pencabutan hak atas tanah terdapat di dalam Pasal 18 UUPA yang menjelaskan bahwa: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”.

Inti dari isi Pasal 18 UUPA tersebut adalah sebagai berikut:

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

⁷⁰ Erna Sri Wibawanti & R. Murjiyanto, *Op.Cit*, hal. 90-91

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

Tata Cara Pencabutan Hak⁷¹.

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

⁷¹ Elia Wuria Dewi, *Op.Cit*, hal. 33-34.

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

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

f. Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang terkait dengan tanah yang bersangkutan dengan segera. Presiden dapat menyampaikan usul kepada Menteri Agraria/Kepala BPN, melalui Mendagri untuk dilakukan acara pencabutan hak secara khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961.⁷²



⁷² Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri IV Pengadaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2013, hal. 116-117

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

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

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang memiliki daya guna yang sangat besar untuk keberlangsungan hidup manusia. Tanah menjadi sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia, bahkan tanah sebenarnya tidak dapat dipisahkan dari sejak lahirnya manusia hingga manusia itu meninggal dunia. Tanah dinilai sebagai salah satu aset bernilai tinggi serta istimewa yang mendorong tiap orang untuk memilikinya. Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat *absolute* artinya kehidupan manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh keberadaan tanah⁷³. Pengaturan tentang tanah harus di tata dan dibuatkan perencanaannya dengan hati-hati dan penuh dengan kearifan. Adanya persengketaan di bidang pertanahan ini dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan konflik ini bisa sampai kepada masing-masing ahli waris yang bersengketa, terkadang konflik tentang bidang pertanahan ini juga dapat menimbulkan banyak korban yang terlibat di dalamnya. Orang-orang yang bersengketa berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

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

⁷³ J. Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Teraftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya : Laksbang Justitia, 2014, hal. 9

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

Sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat, dimana ditegaskan dalam Pasal (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang sekarang telah di cabut dan di tegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Seiring dengan tingginya nilai tanah, maka banyak orang melakukan upaya dengan segala cara untuk memperoleh bukti kepemilikan atas tanah dengan sertifikat palsu, yang dimana sertifikat ini memiliki data yang tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Jumlah sertifikat-sertifikat itu cukup banyak, sehingga menimbulkan kekhawatiran. Pemalsuan sertifikat ini terjadi karena tidak di dasarkan pada alas hak yang benar, Seperti penerbitan sertifikat berdasarkan pada surat keterangan kepemilikan tanah yang sudah dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemalsuan data di pertanahan. Praktiknya, pemegang sertifikat tanpa jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya, hal ini terjadi jika pihak lain melakukan gugatan yang mengakibatkan pembatalan sertifikat dan menyebabkan cacat hukum administrasi.⁷⁴ Cacat hukum administrasi ini menimbulkan sertifikat ganda karena sertifikat ini tidak

⁷⁴ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, PT. Gramedia, Jakarta, 2012, hal. 21.

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

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

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

kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁷⁵ Pemerintah melakukan kegiatan ini secara terus menerus dan berkesinambungan. Bidang tanah yang dimaksud adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.⁷⁶

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

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

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

⁷⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta : Djambatan, 2016, hal. 72.

⁷⁶ Jayadi Setiabudi, *Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Jagakarsa, Jakarta, hal. 4.

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

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

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.⁷⁷

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

⁷⁷ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm.11

batasnya, luasnya dan bangunan-bangunan yang terdapat di atasnya, penetapan batas dan pemberian tanda-tanda batas yang jelas, berdasarkan penunjukan oleh pemegang hak atas tanah dengan persetujuan pemilik tanah berbatasan, selanjutnya diadakan pengukuran diikuti dengan perhitungan luas dan pembuatan peta bidang tanah yang kemudian diterbitkan menjadi surat ukur. Kegiatan ini bertujuan untuk memperoleh data mengenai status tanah dan pemiliknya serta ada atau tidaknya hak pihak lain, yang membebani yang diperlukan guna penetapan surat keputusan haknya baik melalui penetapan konversi pengakuan hak atau pemberian hak.⁷⁸

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

Menurut hemat penulis kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi.” Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.” Perubahan pada data fisik dapat terjadi apabila luas tanahnya berubah, yaitu apabila terjadi pemisahan atau pemecahan satu bidang tanah yang bersangkutan dipecah atau dipisah menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan

⁷⁸ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Memby U. Pratama, S.H., M.AP., M.Mg, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

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

Pasal 32 PP 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa :

- (1) Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- (2) Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak tersebut apabila dalam 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut.

Menurut Ibu Dewi Purnama Julianti, prosedur penerbitan sertifikat dimulai dari sebagai berikut:⁷⁹

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

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

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

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

⁷⁹ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Dewi Purnama Julianti, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

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

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

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

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

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2021

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa secara keseluruhan responden atau (100%) menyatakan mengetahui tentang proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Sistem pendaftaran hak mengenai tanah di muat di dalam Buku Tanah yang di anggap sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang disajikan serta di terbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang di daftarkan. Pendaftaran hak atas tanah memiliki arti penting, yang dimana arti penting pendaftaran hak atas tanah ini memiliki arti penting secara formal dan substansional.⁸⁰

⁸⁰ S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah : Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta : Grasindo, 2010, hal. 7

Menurut Bapak Memby U. Pratama, adapun syarat-syarat yang harus dilengkapi dalam mengajukan pendaftaran kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru diantaranya :⁸¹

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

⁸¹ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Memby U. Pratama, S.H., M.AP., M.Mg, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

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

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

Padahal sertifikat sangat penting bagi kepemilikan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut. Hal ini disebut dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi⁸²:

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

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

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

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

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2021

⁸² Mudjiono, *Hukum Agraria*, Penerbit liberty, Yogyakarta, 2012, hal. 30

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

Sengketa adalah pertentangan, perselisihan, atau percekocokan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dan atau antara pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan sesuatu yang bernilai, baik itu berupa uang maupun benda.⁸³ Menurut Ibu Dewi Purnama Julianti bahwa Sengketa sertifikat ganda atas tanah adalah suatu kejadian dimana sebidang tanah memiliki dua sertifikat tanah, dan sertifikat tanah tersebut di miliki oleh pihak yang berbeda dan pihak-pihak tersebut merasa dirugikan satu sama lain. Sengketa sertifikat ganda ini terjadi biasanya karena adanya kesalahan administratif oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan pendataan atau pendaftaran tanah pada suatu objek tanah yang mengakibatkan terbitnya sertifikat tanah yang tumpang tindih baik sebagian ataupun keseluruhan tanah milik orang lain.⁸⁴

⁸³ Salim, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan di Indonesia*, Mataram : Pustaka Reka Cipta, 2012, hal. 221

⁸⁴ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Dewi Purnama Julianti, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

Sertifikat ganda sering terjadi di wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan daerah perbatasan kota dimana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya. Ada beberapa hal faktor-faktor terjadinya sertifikat ganda⁸⁵.

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

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

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

⁸⁵ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Seri Hukum Pertanahan Sertifikat Dan Permasalahanya* Prestasi Pustaka, 2004, hal.61

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

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

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2021

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

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

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

No.	Tahun	Jumlah Perkara	Jenis Perkara	
			PN	PTUN
1.	2017	38	31	7
2.	2018	37	30	7
3.	2019	38	34	4
4.	2020	37	31	6
5.	2021	35	30	5
TOTAL		185	156	29

Sumber Data : Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru 2021

Setelah melakukan penelitian pada Kantor Kota Pekanbaru pada bagian Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, maka didapatkan data bahwa, sengketa tanah yang diperkarakan hingga ke Pengadilan Negeri Pekanbaru maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara berbeda-beda setiap tahunnya. Dalam rentang waktu 5 (lima) tahun, berdasarkan tabel diatas, pada tahun 2017 terdapat 38 (tiga puluh delapan) sengketa, menurun tahun 2018 menjadi 37 (tiga puluh tujuh) sengketa yang bermuara di Pengadilan Negeri Pekanbaru maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara. Kemudian setelah itu, data menunjukkan adanya kenaikan satu tahun kemudian, pada tahun 2019 sebanyak 38 (tiga puluh delapan) sengketa kemudian tahun 2020 sebanyak 37 (tiga puluh tujuh) sengketa. Terakhir penelitian mengamati sengketa yang diperkarakan di Peradilan Umum (Pengadilan Negeri Pekanbaru dan Pengadilan Tata Usaha Negara) yang dihitung pada tahun 2021 yaitu sebanyak 35 (tiga puluh lima) sengketa.

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

sering mengklasifikasikan Sertifikat Ganda / *overlapping* itu kedalam dua jenis, yaitu jenis *overlapping* yang benar-benar menjadi sengketa antara para pihak yang nantinya bermuara pada Pengadilan Negeri Kota Pekanbaru atau Pengadilan Tata Usaha Negara, dan satu lagi adalah Sertifikat Ganda / *overlapping* yang memang dari sistem Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru yang hanya menjadi konsumsi Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru saja, dimana tumpang tindih terjadi karena tidak akuratnya sistem pengukuran dan penginputan data, dan bisa diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru itu sendiri dan apabila tidak selesai di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dapat diselesaikan di Kanwil, sehingga tidak perlu berujung pada Pengadilan Negeri Kota Pekanbaru maupun Pengadilan Tata Usaha Negara⁸⁶”.

Hal senada juga disampaikan oleh Bapak Memby U. Pratama bahwa :
“Tidak banyak kasus sengketa tanah yang diajukan ke Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru perihal sengketa sertifikat tanah ganda (*overlapping*), dan biasanya penyelesaian sengketa sertifikat ganda (*overlapping*) oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tidak semua dapat dituntaskan semua secara kekeluargaan, persentase berhasil dalam tahapan mediasi lebih rendah dibandingkan jumlah penyelesaian yang dilakukan dengan cara berpekara di pengadilan.⁸⁷”.

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

⁸⁶ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Dewi Purnama Julianti, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

⁸⁷ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Memby U. Pratama, S.H., M.AP., M.Mg, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

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

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

a. Pengaduan

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

b. Penelitian.

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

c. Pencegahan mutasi

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

d. Musyawarah

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

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

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

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

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

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

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2021

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

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

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

Sertifikat ini, diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada Surat Ukurannya, atau pun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan Pengukuran Desa demi Desa; karenanya Sertifikat ini, merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek ilmu Hak atas tanah.⁸⁸ Untuk kepastian hukum yang menyangkut pertanahan, khususnya mengenai Pemilikan dan Penguasaan tanah yang meliputi :

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

⁸⁸ Herman Hermit, *Cara memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar Maju, 2014, hal. 86

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

1. Masalah Penerbitan Sertifikat Tanah Lama dan Mahal.
2. Masalah Sertifikat Palsu.
3. Masalah Sertifikat Ganda atau Sertifikat tumpang tindih.
4. Masalah Pembatalan Sertifikat⁸⁹.

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

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

Menurut keterangan dari Ibu Dewi bahwa terjadinya sertifikat ganda dapat disebabkan beberapa faktor yaitu⁹⁰:

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

⁸⁹ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), 2012, hal. 47

⁹⁰ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Dewi Purnama Julianti, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

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

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

melakukan balik nama ke BPN, dengan bermodalkan AJB dari notaris, maka pihak BPN pun tidak akan menelusuri lagi riwayat objeknya dan AJB yang dikeluarkan oleh notaris cukup syarat untuk membuat sertifikat. Artinya telah terbit dua sertifikat untuk sebuah objek dan semuanya asli berkekuatan hukum, namun jikan ditemukan ada sertifikat ganda biasanya ada keterlibatan langsung orang dalam. Misalnya berdalih ingin membantu melakukan cek sertifikat langsung ke BPN. Tapi sebenarnya yang dilakukannya adalah membuat duplikatnya dengan menyamakan semua data yang ada di sertifikat tersebut. Setelah itu mengembalikan kepada pemilik berupa sertifikat tiruan, yang asli dipegang oleh oknum orang dalam. Jika dilakukan saat itu memang asas manfaatnya lebih besar maka jangan ditunda dan jangan menggantungkannya pada prinsip kehati-hatian pihak lain. Segera melakukan proses balik nama di BPN meskipun memerlukan waktu itu sebenarnya juga “mengamankan”. Jadi jika ada transaksi ilegal cepat terdeteksi karena sementara masih berproses di BPN. Lakukan pengecekan berkala, bukan hanya pada saat akan melakukan transaksi, terutama bagi yang “strategis dan luas.”⁹¹

Menurut hemat penulis, bahwa sertifikat ganda adalah dua sertifikat atau lebih yang menguraikan satu bidang tanah yang sama akan tetapi beda datanya, dan ada beberapa kemungkinan terjadinya sertifikat ganda yaitu :

- a. Kedua atau lebih sertifikatnya asli tapi salah satunya asli tapi palsu, artinya keduanya mempunyai salinan/arsip di kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Hal ini terjadi karena suatu bidang tanah yang telah

⁹¹ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Memby U. Pratama, S.H., M.AP., M.Mg, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

bersertifikat didaftar kembali di Kantor Pertanahan, sehingga sertifikatnya asli produk Kantor Pertanahan akan tetapi mengurai suatu bidang tanah yang sama.

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

Menurut Srikutjoro, bahwa Faktor yang melatar belakangi munculnya sertifikat ganda antara lain ⁹²:

- a. Tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, seharusnya tanah-tanah yang didaftar pada kantor pertanahan dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta - peta pendaftaran. Sehingga apabila ada pengajuan pendaftaran dapat diketahui bahwa tanah tersebut telah bersertifikat.

⁹² Maria S.W. Sumarjono, *Puspita Serangkum Aneka Hukum Agraria*, Yogyakarta : Andi Offset, 2012. hal.26.

- b. Adanya Kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada, hal ini dikarenakan prosesnya lebih mudah dan lebih kurang dari pada melakukan peralihan hak atas tanah.
- c. Keteledoran aparat Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pengukuran dan penempatan gambar bidang tanah sering kali karena kurang telitinya salah penempatan gambar atau lupa tidak digambar pada peta pendaftaran.
- d. Tidak cukup tersedianya peta pendaftaran tanah yang meliputi seluruh wilayah kabupaten, sehingga banyak gambar bidang tanah yang tidak dipetakan.
- e. Karena kesalahan penunjukan batas bidang tanah pada saat terjadi pengukuran bidang tanah. Kesalahan tersebut sering menimbulkan *overlapping* (tumpang tindih) sertifikat. Kenyataan yang ada di masyarakat, faktor kurang telitinya panitia adjudikasi dalam mengumpulkan data fisik tanah yang dimohonkan pendaftarannya, sering mengakibatkan terjadinya *overlapping* (tumpang tindih) sertifikat. Selain hal tersebut kurangnya pengetahuan masyarakat tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah, sehingga dimanfaatkan oleh oknum perangkat desa atau pejabat badan pertanahan dengan memalsukan data-data yang di perlukan dalam rangka pendaftaran tanah.

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

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

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

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2021

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

Dari hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru menurut Bapak Memby U. Pratama, bahwa yang menjadi faktor munculnya sertifikat ganda dapat dibagi atas 3 (tiga) kelompok faktor pemicu⁹³:

1. Faktor yang muncul dari Masyarakat
 Pemicu dari faktor masyarakat adalah:
 - e. Belum diterimanya sertifikat yang telah dimohon sebelumnya, sehingga yang bersangkutan mengajukan permohonan sertifikat yang kedua atas tanah yang sama;
 - f. Penggunaan alat bukti hak yang berbeda-beda atas tanah yang sama yang digunakan oleh 2 (dua) pemohon sertifikat.
2. Faktor yang muncul dari Kantor BPN Pemicu dari faktor yang muncul dari Kantor BPN adalah:

⁹³ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Memby U. Pratama, S.H., M.AP., M.Mg, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

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

Ibu Dewi juga menjelaskan bahwa pemicu dari faktor yang muncul dari Kantor Kelurahan adalah tidak adanya tindakan administratif untuk mencatat dalam Buku Register Wajib Pajak Pemilikan Tanah tentang tanah-tanah yang sudah bersertifikat, sehingga kadang-kadang Kantor Kelurahan menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang kedua kalinya atas tanah yang sudah bersertifikat. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang kedua tersebut kemudian digunakan untuk memohon sertifikat baru. Masih banyak masyarakat yang tidak melakukan pelaporan terkait masalah hukum yang menyimpannya.⁹⁴

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

⁹⁴ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Dewi Purnama Julianti, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sertifikat sebagai alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar. Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat maka sertifikat mempunyai manfaat sebagai berikut ⁹⁵:

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

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

⁹⁵ Maria S.W. Sumarjono, *Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, 2010, hal. .26.

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

B. Penyelesaian Permasalahan Sertifikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

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

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

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

dialami oleh para pihak, terdapat faktor yang menjadi akar masalah sehingga timbulnya sengketa tanah sertifikat tumpang tindih atas para pihak yang saling mengklaim atas sebagian tanah miliknya.⁹⁶

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

Sertifikat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), merupakan Tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian”. Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 yang dimaksud 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.”⁹⁷ “ Sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 adalah Surat Tanda Bukti Hak yang terdiri Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kapala Badan Pertanahan Nasional. Menurut Bachtiar

⁹⁶ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Dewi Purnama Julianti, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

⁹⁷ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV, Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 123

Effendi, Sertifikat tanah adalah: “salinan dari buku tanah dan salinan surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan Menteri Negara ⁹⁸.”

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

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

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

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2021

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

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

⁹⁸ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung : Alumni, 2013, hal. 25

sertifikat pada tanah yang sama, hal ini bisa juga dipicu dari keberadaan dari tanah tersebut yang masih tetap kosong dan bersemak, maklum jika kita flash back 20 (dua puluh) tahun kebelakang, Kota Pekanbaru masih sepi belum banyak bangunan perkantoran dan perumahan, jadi wajar saja masih terjadi tumpang tindih atas tanah perkara, jadi apabila bidang tanah yang terbit pertama kali telah digambar dan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah dengan baik serta melakukan penelitian dan melaksanakan penyelidikan riwayat tanah yang bersangkutan dengan seksama tentunya dapat dicegah sedini mungkin adanya tumpang tindih sertifikat yang berdiri di atas bidang tanah yang sama.⁹⁹

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

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Memby U. Pratama bahwa untuk penyelesaian kasus sertifikat ganda dapat dilakukan melalui 2 (dua) langkah, hal itu sesuai dengan Peraturan Menteri tentang Penyelesaian

⁹⁹ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Memby U. Pratama, S.H., M.AP., M.Mg, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

Kasus Pertanahan yang dapat dilakukan melalui 2 (dua) langkah, yakni melalui mediasi maupun jalur litigasi (pengadilan). Kedua langkah yang telah diatur dalam Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dapat ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk menyelesaikan setiap kasus sertifikat ganda di Kota Pekanbaru.¹⁰⁰

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

Tabel III. 7
Jawaban Responden tentang menyelesaikan persoalan sertifikat tanah ganda kepada Pengadilan atau Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

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

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2021

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

¹⁰⁰ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Memby U. Pratama, S.H., M.AP., M.Mg, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

Peraturan menteri ini merupakan pengganti dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2013 tentang Eksaminasi Pertanahan¹⁰¹. Penyelesaian Kasus Pertanahan dimaksudkan untuk:¹⁰²

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

Sedangkan penyelesaian kasus pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah¹⁰³. Adapun ruang lingkup Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan meliputi:

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

¹⁰¹ Lihat lebih lanjut Consideration menimbang Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016).

¹⁰² Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016).

¹⁰³ Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016).

d. Bantuan Hukum dan Perlindungan Hukum.¹⁰⁴

1. Penyelesaian Kasus Sertifikat Ganda Melalui Mediasi

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

Mediasi dapat dilakukan terhadap sengketa atau konflik yang bukan kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional¹⁰⁵. Yang dimaksud dengan sengketa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas, sedangkan konflik berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

¹⁰⁴ Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016).

¹⁰⁵ Pasal 12 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016).

Proses mediasi kasus pertanahan adalah sebagai berikut: ¹⁰⁶

a. Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan mediasi, maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari. Mediasi bertujuan untuk:

- 1) Menjamin transparansi dan ketajaman analisis;
- 2) Pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif;
- 3) Meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik;
- 4) Menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan; dan
- 5) Memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik melalui musyawarah.

b. Peserta mediasi terdiri dari:

- 1) Tim Pengolah;
- 2) Pejabat Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;
- 3) Mediator dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;
- 4) Para pihak dan/atau pihak lain yang terkait; dan/atau
- 5) Pakar dan/atau ahli yang terkait dengan Sengketa dan Konflik, Instansi terkait, dan unsur masyarakat, tokoh

¹⁰⁶ Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 38 sampai dengan 42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016).

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

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

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

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

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

Mediasi menghasilkan kesepakatan para diantara para pihak diaman salah satu pihak bersedia untuk melepaskan haknya yang selanjutnya dimohonkan untuk dibatalakan haknya atas tanah melalui mekanisme yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Namun apabila salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan¹⁰⁷. Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maka pihak yang menolak dilakukan mediasi dapat mengajukan gugatan di pengadilan negeri dengan proses peradilan perdata maupun gugatan di pengadilan tata usaha Negara¹⁰⁸.

¹⁰⁷ Pasal 37 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹⁰⁸ Lihat Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Elza Syarif dalam bukunya yang berjudul “Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, bahwa dapat dikatakan sengketa pertanahan diselesaikan melalui 3 (tiga) cara yaitu ¹⁰⁹:

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

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

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

¹⁰⁹ Elza Syarif, *Op.Cit*, hal. 375

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

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

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2021

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

Masalah tanah dari segi yuridis merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya dan dalam suatu kasus sering ada beberapa instansi yang langsung maupun tidak langsung terlibat dengan sengketa yang diajukan dalam pengadilan baik Peradilan Umum maupun Peradilan Tata Usaha Negara. Kesatuan pemahaman terhadap konsep sangat diperlukan agar terdapat kesamaan persepsi yang diharapkan dapat menghasilkan keputusan yang memuaskan para pihak/ pencari keadilan, masyarakat dan Negara.¹¹⁰ Upaya hukum di dalam sengketa tanah dapat dilakukan di beberapa pengadilan yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Umum Perdata, dan Pengadilan Umum Pidana sehingga menimbulkan beberapa putusan yang saling bertentangan. Hasilnya, adalah beberapa keputusan pengadilan yang telah

¹¹⁰ *Ibid.*, hal. 380

mempunyai kekuatan hukum tetap namun isinya saling bertentangan, sehingga mengakibatkan putusan tersebut tidak dapat dieksekusi (*non eksekutabel*).¹¹¹

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

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

- a. Penerimaan panggilan sidang (relas);
- b. Pengumpulan data dalam rangka penanganan perkara
- c. Penyiapan surat tugas dan surat kuasa;
- d. Penyiapan gugatan/jawaban;
- e. Penyiapan replik/duplik;
- f. Penyiapan bukti;
- g. Penyiapan saksi dan/atau ahli;
- h. Pemeriksaan setempat;
- i. Kesimpulan; dan
- j. Upaya hukum (dilakukan apabila Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru kalah dalam perkara. Upaya hukum tersebut meliputi: perlawanan (*verzet*); banding; kasasi; dan/atau peninjauan kembali).¹¹²

¹¹¹ *Ibid.*, hal. 384

¹¹² Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Dalam hal para pihak sepakat untuk menyelesaikan Perkara yang telah terdaftar pada pengadilan dengan cara damai, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai phak, maka perdamaian dapat dilakukan apabila¹¹³:

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

Jika Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai turut tergugat dalam Perkara Tata Usaha Negara yang obyeknya sertifikat hak atas tanah atau jika ada perdamaian melibatkan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai turut tergugat yang berkaitan dengan status keabsahan keputusan pejabat Tata Usaha Negara, maka pemegang hak merupakan pihak dalam perdamaian tersebut.¹¹⁴

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

¹¹³ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹¹⁴ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Bandingkan dengan ketentuan Pasal 45 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

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

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

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2021

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

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

Pekanbaru dapat melakukan intervensi¹¹⁵. Pihak yang berperkara dapat meminta keterangan ahli atau saksi dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan menyampaikan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, yang selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru akan menerbitkan surat tugas kepada staf atau pejabat yang dihunjuk untuk memberikan keterangan ahli atau saksi¹¹⁶.

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

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

¹¹⁵ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 46 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹¹⁶ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

merupakan para pihak penggugat maupun tergugat atau pihak lain yang terlibat dalam perkara¹¹⁷.

Adapun permohonan tersebut haruslah dilengkapi dengan:

- a. Fotokopi identitas pemohon atau fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan;
- b. Salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir pejabat berwenang;
- c. Surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- d. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi dalam hal putusan Perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi (namun Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi tidak diperlukan dalam hal untuk melaksanakan putusan pengadilan tata usaha negara atau tanahnya telah dikuasai pihak pemohon yang dibuktikan dengan surat pernyataan yang bersangkutan diketahui oleh kepala lingkungan/kepala desa/lurah atau berita acara penelitian lapangan dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru); dan/atau
- e. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan.¹¹⁸

¹¹⁷ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) serta 50 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹¹⁸ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 50 ayat (4) dan ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Apabila berkas permohonan ini tidak dipenuhi maka petugas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru akan mengembalikan berkas permohonan kepada pemohon dengan memberitahukan mana yang kurang lengkap¹¹⁹. Apabila berkas permohonan yang diterima lengkap, maka akan dilakukan analisis terhadap putusan pengadilan, dalam hal terdapat kekurangan data Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru akan melakukan pengumpulan data.¹²⁰

Hasil analisis putusan pengadilan yang dilakukan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru disertai dengan data pendukung akan disampaikan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Riau, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru; atau Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah, atau penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Riau atau Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Riau disertai data terkait¹²¹.

¹¹⁹ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 51 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹²⁰ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 52 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹²¹ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 53 Peraturan Menteri Agraria dan Tata

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

- a. Pengkajian dan pemeriksaan lapangan;
- b. Paparan, apabila diperlukan; dan
- c. Menyusun dan menyampaikan laporan penyelesaian perkara guna penerbitan keputusan penyelesaian, dan pelaksanaan keputusan dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan¹²².

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

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

¹²² Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 54 dan Pasal 55 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Pertanahan Kota Pekanbaru dan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Riau dilakukan atas nama Menteri dan dilaporkan kepada Menteri dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak keputusan pembatalan diterbitkan¹²³. Apabila tanah objek putusan pengadilan merupakan aset Barang Milik Negara/Daerah dan/atau aset Badan Usaha Milik Negara/Daerah, pelaksanaan pembatalan hak atas tanahnya dilakukan tanpa menunggu proses penghapusan aset/aktiva tetap dari instansi yang bersangkutan. Setelah dilaksanakan pembatalan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru memberitahukan kepada pemegang aset yang hak atas tanahnya dibatalkan agardilakukan penghapusan aset/aktiva tetap. Pemberian hak atas tanah dilakukan setelah adanya penghapusan aset/aktiva tetap dari instansi yang bersangkutan.¹²⁴

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

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

¹²³ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 56 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

¹²⁴ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 57 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

- b. Terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya¹²⁵;
- c. Alasan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Alasan-alasan inilah yang akan dilaporkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Riau atau Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya putusan pengadilan. Sedangkan untuk pelaksanaan pembatalan terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya setelah adanya pencabutan sita dari kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya.¹²⁶

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

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

¹²⁵ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 58 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹²⁶ Data olahan dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bandingkan dengan ketentuan Pasal 60 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

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

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

- a. Penelusuran terhadap proses pendaftaran tanah

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

- b. Penelusuran data yuridis

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dengan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta bebanbeban lain yang membebaninya.

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

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

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

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

BPN Bukanlah lembaga negara di bidang yudikatif, namun walaupun demikian BPN mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan setiap masalah pertanahan termasuk masalah sertifikat ganda. Kewenangan ini hanya sebatas kewenangan administrasi berupa pembatalan atau pencabutan suatu sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN itu sendiri. BPN selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak yaitu bermusyawarah. Sebagaimana langkah yang ditempuh dalam penyelesaian sengketa pertanahan sertifikat ganda oleh BPN adalah negosiasi, mediasi, dan fasilitasi.¹²⁷

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

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

¹²⁷ Angga B. Ch. Eman, *Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal Hukum, Lex et Societatis, Vol 1/ No.5/ September/2013, hal. 5

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

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Untuk melaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagian wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Propinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota.¹²⁸

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

¹²⁸ Rika Lestari, *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum Vol. 3 No. 2 Tahun 2013, hal. 12

sebagai institusi yang mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan. Tanah-tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dikelola oleh pihak baik oleh pemegang sertifikat maupun pihak-pihak lainnya dan secara ekonomis tentu sangat merugikan, sebab tanah yang memiliki sertifikat ganda tersebut tidak produktif.¹²⁹

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

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

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

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2021

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

¹²⁹ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Memby U. Pratama, S.H., M.AP., M.Mg, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah system negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹³⁰

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

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

¹³⁰ Ricardo J Sorongan, *Dampak Yuridis terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)*. Jurnal. *Lex Et Societatis*, Vol. III/No. 3 April 2015, hal. 7

memutus sengketa dinilai dari aspek pembuktiannya, karena fakta dan peristiwa sebagai duduk perkara dapat diketahui dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa.¹³¹ Mengenai pertimbangan hakim yang merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan dan mengandung kepastian hukum, disamping itu juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan, sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik dan cermat.

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

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

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

¹³¹ Bagali dan Dey Purwanto, *Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda*. Jurnal *Lex Privatum*, Vol. III No. 4 Oktober 2015, hal. 83

mekanisme Pengadilan dengan catatan apabila masalah ini tidak dapat diselesaikan secara mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, dan para pihak diberi kesempatan untuk menyelesaikannya lewat pengadilan, dan menyangkut tentang putusan hukum yang dapat diterapkan untuk menyelesaikan sengketa sertifikat ganda oleh hakim pengadilan, pada dasarnya menunjukkan bahwa sebelum menjatuhkan suatu putusan hakim melakukan penelitian dalam rangka penemuan hukum, yang disertai dengan salah satu pihak bersengketa membantah keaslian alat bukti surat yang diajukan pihak lawan, maka hakim dapat memeriksa bantahan dan mempertimbangkan putusan akhir mengenai nilai pembuktiannya.¹³²

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

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

¹³² Hasil wawancara penulis dengan Ibu Dewi Purnama Julianti, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

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

C. Akibat Hukum Bagi Pihak Yang Berkepentingan Akibat Adanya Sertifikat Ganda Atas Penyelesaian Hukum Yang Dilakukan Pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

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

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

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

3) Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.¹³³

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

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

¹³³ Herman Hermit, *Op.Cit*, hal. 86

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

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

Menurut Ibu Dewi Purnama Julianti bahwa status hukum Tanah yang bersertifikat Ganda adalah batal demi hukum, namanya saja sudah ganda, berarti ada yang palsu dan ada yang benar. Maka dari itu Tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sertifikat tanah Hak Milik ganda (*overlapping*) di Kota Pekanbaru adalah dengan menerima pengaduan dari pihak yang berkepentingan dengan mengajukan permohonan kepada Kantor

Pertanahan, setelah permohonan tersebut di terima oleh pihak Kantor Pertanahan maka Kantor Pertanahan akan melihat atau mengecek data yang ada terkait yang disengketakan bila perlu Kantor Pertanahan ke lapangan untuk melihat langsung obyek tersebut, setelah ke lapangan biasanya akan diketahui juga bahwa tanahnya itu benar kalau tumpang tindih lalu pihak Kantor Pertanahan memanggil para pihak untk menghadap, para pihak akan diberikan gambaran berupa obyek yang disengketakan dan Kantor Pertanahan memberikan saran untuk menyelesaikan secara kekeluargaan.¹³⁴

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

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

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

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2021

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

¹³⁴ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Dewi Purnama Julianti, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

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

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

munculnya permasalahan berupa sertifikat ganda, maka menimbulkan ketidakpastian hukum dalam hal perndaftaran tanah.¹³⁵

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

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

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

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2021

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

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

¹³⁵ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Dewi Purnama Julianti, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

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

Menurut Bapak Memby U. Pratama bahwa tidak ada keuntungan yang diperoleh dari keberadaan tanah yang bersertifikat ganda, apalagi untuk bisa dijual, karena status hukum atas tanah tersebut tidak jelas, masih perlu pembuktian lebih lanjut baik oleh Pengadilan maupun Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tersebut. Jadi apabila seseorang ingin menjual tanah yang bersertifikat ganda maka pihak pembeli akan melaporkan penjual ke kepolisian karena dianggap telah melakukan penipuan dan jelas ancaman pidana penjara akan menanti si penjual tanah tersebut.¹³⁶

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

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

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

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2021

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

¹³⁶ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Memby U. Pratama, S.H., M.AP., M.Mg, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

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

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

Berkaca dari timbulnya sertifikat ganda tersebut, apakah masyarakat dapat menyalahkan pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru atas timbulnya sertifikat ganda, menurut Ibu Dewi Purnama Julianti, bahwa Kantor Pertanahan merupakan unit kerja Badan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran tanah dan dalam melaksanakan tugasnya, Pejabat

umum yang diberi kewenangan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah, jadi apabila ada timbul sertifikat ganda diatas sertifikat yang sudah ada di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, maka itu adalah kesengajaan dan keteledoran yang dilakukan oleh oknum Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, seharusnya itu dapat dihindari jika oknum tersebut melakukan pengecekan terhadap tanah yang akan disertifikatkan.¹³⁷

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

Tabel III. 14
Jawaban Responden tentang menyalahkan pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru atas timbulnya sertifikat ganda

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

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2021

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

¹³⁷ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Dewi Purnama Julianti, S.SIT., SH., M.Kn, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tidak dapat disalahkan atas timbulnya sertifikat ganda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtsdaster* yang bertujuan untuk menjamin kepastiaan hukum dan kepastian haknya. Dengan demikian diberikan kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Namun pada kenyataannya, hingga saat ini pelaksanaan pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan secara menyeluruh.

Tugas dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pemberian hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden. Dengan adanya kasus-kasus sertifikat ganda tidak ditangani secara serius maka akan mengganggu stabilitas perekonomian. Sertifikat hak milik ganda akan banyak menimbulkan kerugian karena tanah yang dalam perkara akan sangat sulit untuk dijual hal ini disebabkan jaminan kepastian hukum belum ada, sehingga harga jual tanah tersebut akan rendah. Kondisi ini bertolak belakang dengan keadaan tanah yang sudah jelas kepemilikannya, sehingga memberikan kepastian hukum dan mempunyai nilai jual yang tinggi.

Menurut Bapak Memby U. Pratama dengan adanya persolaan sertifikat ganda ini masyarakat diberikan kesempatan menyelesaikannya lewat jalur litigasi (mediasi) dengan menyerahkan sepenuhnya penyelesaian yang

dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru atau dengan non litigasi (pengadilan), semua ada pada pilihan masyarakat itu sendiri, tetapi dari kasus sengketa tanah bersertifikat ganda yang terjadi di Kota Pekanbaru, kecenderungan masyarakat membawa persoalan ini ke Pengadilan Negeri Pekanbaru, karena dengan adanya putusan pengadilan negeri Pekanbaru, maka masyarakat menganggap urusannya sudah selesai karena sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)¹³⁸.

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

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

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

Sumber : Data Olahan Lapangan Tahun 2021

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

¹³⁸ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Memby U. Pratama, S.H., M.AP., M.Mg, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pada tanggal 16 November 2021

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

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

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

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

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

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

Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

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

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

akan dibatalkan, Tanah tersebut, tidak dapat dimanfaatkan untuk dikelola, maupun dijaminkan ke bank.

B. Saran

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

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

DAFTAR KEPUSTAKAAN

1. Buku-buku

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

Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Dasar Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Cetakan ke-10. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017

Maria Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*”, Malang: Universitas Brawijaya, 2010

Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, 2016

Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 2010

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

Salim HS, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan di Indonesia*, Mataram : Pustaka Reka Cipta, 2012

Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2015

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012

Srikuntjoro, *Sertifikat Ganda*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012

Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Bandung, Alumni, 2012

Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 2012

Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Tesis*, Program Magister Ilmu Hukum, 2018

2. Jurnal Hukum

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

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

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

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

3. Internet

Arie Sukanti Hutagalung, *Analisa Yuridis Keppres 55 Tahun 1993*, melalui <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/31491/1/Reference.pdf>, diakses Rabu 08 September 2021, Pukul 14.00 wib

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang PokokAgraria, Isi dan Pelaksanaannya*, <http://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU Undergraduate 1330 DAFTAR %20PUSTAKA.pdf>, diakses Rabu 08 September 2021, Pukul 14.00 wib

