

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS
TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA
SEMARANG**



S K R I P S I

Disusun dan diajukan untuk Melengkapi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana dalam Ilmu Hukum
Universitas Wahid Hasyim
Semarang

Oleh :

NAMA : AGNY WIDYASIWI

NIM : 177010008

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WAHID HASYIM
SEMARANG
2020**

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS
TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA
SEMARANG**

Oleh :

NAMA : AGNY WIDYASIWI

NIM : 177010008

Skripsi dengan judul diatas telah disetujui oleh pembimbing untuk diujikan di

Dewan Penguji

Pembimbing I

Pembimbing II

M. Arif Agung Nugroho, SH., MH
NPP. 09.11.1.0192

Pudjo Utomo, SH., MH.
NPP. 09.02.1.0085

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum

Dr. Masnur, SH., MH
NPP. 08.00.0.0014

HALAMAN PENGESAHAN KELULUSAN

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PRODUK BERSERTIFIKASI
HALAL DAN PENCANTUMAN LABEL HALAL BAGI KONSUMEN
DI KOTA SEMARANG**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : AGNY WIDYASIWI

NIM : 177010008

Telah diujikan dan dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal

Susunan Dewan Penguji

Penguji I



M, Arif Agung Nugroho
NPP. 09.11.1.0192

Penguji II



Pudjo Utomo, SH, MH
NPP, 09.02.1.0085

Penguji III



Dr. Mastur, SH., MH
NPP. 08.00.0.14

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum



Dr. Mastur, SH., MH
NPP. 08.00.0.0014

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : AGNY WIDYASIWI

Nim : 177010008

Judul Skripsi : “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh
Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang”

Menyatakan dengan yang sebenarnya bahwa penulisan Skripsi ini berdasarkan hasil penelitian dan pemikiran asli dari diri saya sendiri. Jika ada karya dari orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Semarang, 06 Juli 2020



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Barang siapa yang menghendaki dunia wajib atasnya dengan ilmu, barang siapa menghendaki akhirat maka wajib atasnya dengan ilmu dan barang siapa yang menghendaki kedua-duanya maka wajib atasnya dengan ilmu”

(H. R Bukhari)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- 1.) Suami saya tercinta dan keluarga besar terkasih yang tanpa henti mendoakan dan memotivasi dalam penyelesaian Skripsi ini.
- 2.) Rekan-rekan kerja dan Alumni Fakultas Hukum yang tak pernah henti memberikan dukungan untuk segera menyelesaikan Skripsi ini
- 3.) Teman-teman FH angkatan 2017 khususnya mahasiswa transfer yang kini sedang menyelesaikan Tugas Akhirnya.
- 4.) Para sahabat yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Teman-teman serta orang-orang yang dekat dihatiku tanpa mereka semua aku takkan berarti.

ABSTRAK

Tanah merupakan suatu kebutuhan yang sangat diperlukan oleh setiap warga negara Indonesia. Seiring perkembangan akan kebutuhan tanah saat ini, berkembang juga regulasi-regulasi mengenai peraturan mengatur dan mempertahankan tanah tersebut. sayangnya peraturan tersebut belum dapat melindungi para pemegang hak atas tanah. 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.

Adapun perumusan masalah dalam penelitian skripsi ini adalah : Apa saja faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa sertifikat ganda (*overlapping*) di Badan Pertanahan Nasional dan bagaimana Penyelesaian Kasus karena adanya sertifikat ganda (*overlapping*) di Badan Pertanahan Nasional di Kota Semarang.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda hak atas tanah serta bentuk-bentuk penyelesaian terhadap sertifikat ganda hak atas tanah di Badan pertanahan Nasional di Kota Semarang.

Metode yang di gunakan dalam penelitian skripsi ini adalah yuridis empiris, yang dimana sumber-sumber data yang dikumpulkan berasal dari data kepustakaan dan data lapangan, untuk membuktikan kebenaran ilmiah dalam penulisan skripsi ini, maka teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dan studi lapangan. Metode yang digunakan dalam menganalisa data adalah deskriptif analisis.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia pada tanah yang belum bersertifikat di Indonesia dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Faktor terjadinya sertifikat ganda adalah : kesalahan pemilik tanah yang tidak memperhatikan tanahnya sehingga orang lain mengambil alih tanah tersebut, Badan Pertanahan Nasional tidak mempunyai basis data yang baik tentang tanah, pemerintah, kelurahan atau desa setempat tidak mempunyai data mengenai tanah yang sudah disertifikatkan. Akibat hukum yang timbul dari sertifikat ganda adalah menimbulkan ketidakpastian hukum karena terdapat lebih dari status hukum suatu bidang tanah, kerugian belah pihak, pencabutan sertifikat berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Kata Kunci : Penyelesaian, Sertifikat Ganda, Pendaftaran tanah

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr Wb

Segala puji bagi Allah SWT atas limpahan rahmat, taufiq serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang".

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim Semarang.

Selama penulisan skripsi ini tentunya penulis mendapat banyak bantuan dari berbagai pihak yang telah memberikan dukungan dan bimbingan kepada penulis. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

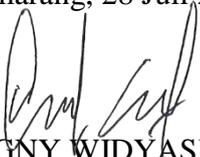
1. Bapak Prof. Dr. Mahmutarom HR, SH. MH. selaku Rektor Universitas Wahid Hasyim Semarang.
2. Bapak Dr. Mastur, SH. MH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim Semarang.
3. Bapak Dr. M. Shidqon Prabowo selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim Semarang.
4. Bapak M. Arif Agung Nugroho, SH., M.H. selaku Dosen Pembimbing ke I saya.
5. Bapak Pudjo Utomo, SH., M.H. selaku Dosen Pembimbing ke II saya.
6. Seluruh dosen dan staff Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim Semarang yang telah banyak memberikan pengetahuan kepada penulis.
7. Kedua orang tua tercinta terkasih tersayang serta suami atas doa yang tak pernah henti dipanjatkan, yang telah berjuang dan berkorban untuk kelancaran perkuliahan dan penyusunan skripsi penulis.
8. Seluruh keluarga besar penulis, terima kasih atas curahan kasih sayang, doa, nasihat dan motivasi.

9. Teman-teman seangkatan Fakultas Hukum 2017 atas dukungan dan kebersamaannya
10. Teman-teman seperjuangan skripsi khususnya pada kantor instansi tempat kami bekerja yang telah kompak dan berbagi ilmu dalam penyusunan Skripsi ini
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih banyak kekurangan baik isi maupun susunannya. Untuk itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak terhadap penulisan Skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap semoga Skripsi ini dapat bermanfaat tidak hanya bagi penulis namun juga bagi para pembaca. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr Wb

Semarang, 28 Juli 2020



AGNY WIDYASIWI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Pengertian Pendaftaran Tanah	9
B. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	11
C. Jenis Surat Tanah dan Hak Atas Tanah	27
BAB III METODE PENELITIAN.....	37
A. Metode Penelitian	37
B. Jenis Penelitian	37
C. Sumber Data dan Bahan Hukum	38
D. Metode Pengumpulan Data	40
E. Metode Analisis Data	41

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
A. Faktor-Faktor yang menjadi penyebab terjadinya Sertifikat Ganda (<i>Overlapping</i>) Di Badan Pertanahan Nasional Di Kota Semarang.....	43
1. Wewenang Badan Pertahanan Nasional	43
2. Contoh Kasus Sertifikat Ganda di Kota Semarang	45
3. Penyelesaian Kasus Sertifikat Ganda di Kota Semarang	49
BAB V PENUTUP	67
A. Kesimpulan	67
B. Saran	68
Daftar Pustaka	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

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 tanah.¹ Pengaturan tentang tanah harus di tata dan dibuatkan perencanaannya dengan hati-hati dan penuh dengan kearifan.

Di dalam hukum nasional yang berkaitan dengan hukum tanah, hukum tanah harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di Indonesia, konstitusi tersebut ialah Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, menjelaskan bahwa :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya dii tugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Pasal tersebut merupakan dasar hukum politik pertanahan nasional yang mempunyai satu tujuan yaitu untuk kemakmuran rakyat yang di mana di

¹ Dr. J. Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya : Laksbang Justitia, 2014, hal. 9

gunakan mekanisme penguasaan oleh negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut antara lain di dalam pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Yang di mana negara mempunyai kekuasaan mengatur tanah-tanah yang telah dimiliki seseorang atau badan hukum maupun tanah-tanah bebas yang belum dimiliki seseorang atau badan hukum akan langsung dikuasai oleh negara.² Penguasaan, pengaturan dalam penggunaan dan penguasaan tanah tidak boleh menyimpang terlalu jauh dari tujuan yang diamanahkan oleh konstitusi negara kita.

Majunya perekonomian masyarakat dan perekonomian nasional, bertambah juga pula keperluan di bidang Pertanahan yang di mana memerlukan kepastian hukum yang jauh lebih dalam lagi. Banyaknya masalah terkait tentang jual beli tanah, dan tanah sebagai jaminan kredit di bank. Kesehariannya sertifikat tanah sering sekali terjadi persengketaan yang bahkan sampai ke sidang pengadilan. 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,

² Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Jakarta : PT. Gramedia. 2012, hal. 21.

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.

Sehubungan 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.

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 di mana 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 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. Cacat hukum administrasi ini menimbulkan sertifikat ganda karena sertifikat ini tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta didaerah tersebut.

Tanah yang sedang dalam sengketa tersebut tidak dapat dikelola 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 ini 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 diselesaikan 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.

Berdasarkan uraian diatas, penulis sangat tertarik untuk mengkaji problematika tersebut melalui penelitian dengan harapan untuk memperoleh pengetahuan dan pendalaman yang lebih dalam, maka penulis memilih judul skripsi : “PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA SEMARANG”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang Masalah diatas, maka dapat dirumuskan beberapa masalah dari penelitian ini, yaitu :

1. Apa saja faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa sertifikat ganda (*overlapping*) di Badan Pertanahan Nasional ?
2. Bagaimana Penyelesaian Kasus karena adanya sertifikat ganda (*overlapping*) di Badan Pertanahan Nasional di Kota Semarang ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda hak atas tanah di Badan pertanahan Nasional di Kota Semarang.
2. Untuk Mengetahui bentuk-bentuk penyelesaian terhadap sertifikat ganda hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang serta mengetahui apa saja akibat hukum yang di timbulkan oleh sertifikat ganda hak atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang di harapkan sehubungan dengan adanya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Menambah wawasan ilmu pengetahuan di bidang hukum bagi penulis mengenai penyelesaian sengketa sertifikat ganda hak atas tanah.

b. Bagi Masyarakat

1) Masyarakat dapat mengetahui bagaimanakah penyelesaian sertifikat ganda hak atas tanah.

2) Masyarakat dapat mengetahui proses hukum yang dapat dilakukan dalam menangani masalah sertifikat ganda.

3) Masyarakat dapat mengetahui akibat hukum atas pelanggaran sertifikat ganda hak atas tanah.

c. Bagi Perguruan Tinggi dan Instansi Terkait

1) Sebagai bahan penelitian lebih lanjut terhadap objek yang sama.

2) 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.

E. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun skripsi ini peneliti membahas menguraikan masalah yang dikelompokkan dalam beberapa bab. Adapun maksud dari pembagian bab-bab dan sub bab adalah agar memudahkan dalam penguraian masalah dengan baik.

Bab I Pendahuluan

Pada bab ini meliputi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, keaslian penulisan, metode penulisan, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini membahas secara umum tentang pengertian pendaftaran tanah, proses pelaksanaan pendaftaran tanah, dan jenis surat tanah dan hak atas tanah.

Bab III Metode Penelitian

Pada bab ini membahas Metode Penelitian yang terdiri dari Jenis Penelitian, Sumber Data atau Bahan Hukum, Metode Pengumpulan Data dan Metode Analisis Data

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Di dalam bab ini data informasi hasil penelitian diolah, dianalisis, dan dikaitkan dengan perumusan masalah serta kerangka teori yang tertuang dalam Bab II.

Bab V Kesimpulan Dan Saran

Pada bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang dilakukan penulis.

Daftar Pustaka

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah menurut Boedi Harsono adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.³

Pendaftaran Tanah diatur di dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan yang dilakukan pemerintah tentang pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas suatu rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pemerintah melakukan kegiatan ini secara terus menerus dan berkesinambungan. Bidang tanah yang dimaksud adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.⁴

Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta : Djambatan, 2007, hal. 72.

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

mengenai objek pendaftaran tanah meliputi:⁵ Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ;

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

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

⁵ Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Mengatur Tentang Objek Pendaftaran Tanah.

daftar nama, daftar tanah, buku tanah, surat ukur dan sertifikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi.⁶

Kegiatan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :⁷

- a. Bidang fisik, yaitu, pemetaan, pengukuran dan pembukuan yang menghasilkan peta pendaftaran dan surat ukur ;
- b. Bidang yuridis, yaitu pendaftaran hak-hak atas tanah atau peralihan hak dan pendaftaran atau pencatatan dari hak lainnya, baik hak atas tanah ataupun jaminan, serta beban-beban lainnya ;
- c. Penertiban sertifikat yang merupakan tanda bukti hak.

B. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran hak, setiap perbuatan hukum dan penciptaan hak baru yang menimbulkan perubahan, harus dibuktikan dengan suatu akta. Penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahannya. Akta hanya menjadi sumber datanya.

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 didaftarkan.

Pendaftaran hak atas tanah memiliki arti penting, yang dimana arti

⁶ *Ibid.* hal. 67.

⁷ *Ibid.*, hlm. 68.

penting pendaftaran hak atas tanah ini memiliki arti penting secara formal dan substansional.

Arti penting pendaftaran hak atas tanah secara formal, yaitu kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang-bidang tanah yang tumbuh. Dituntaskan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 – 104) atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Diatur juga di berbagai peraturan-peraturan lainnya, seperti: Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden dan Peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan instansi di bidang pertanahan.⁸

Sedangkan arti penting Pendaftaran Tanah secara substansional adalah kewenangan Pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah, yang berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA, yakni tentang kewenangan untuk mengatur, menggunakan, menyelenggarakan peruntukan, persediaan dan pemeliharaan atas tanah termasuk dalam menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara pihak-pihak yang berkaitan tentang tanah. Ketentuan tersebut pemerintah mempunyai kewenangan yuridis untuk menetapkan aturan dan peraturan dalam ruang lingkup agraria yang berupa tanah, serta juga melaksanakan aturan tersebut menyangkut subyek, objek dan hubungan hukum antara keduanya selama menyangkut tentang pertanahan.⁹

Mendaftarkan tanah sangatlah penting bagi masyarakat, karena agar terjaminnya kepastian hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah yang

⁸ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju, 2008, hal. 1.

⁹ *Ibid*, Hal 5.

dimiliki. Kepastian hukum merupakan perlindungan hukum akibat tindakan dari pihak- pihak yang melakukan tindakan sewenang-wenang, masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib dan hukum bertujuan untuk menjaga ketertiban masyarakat.¹⁰

Jaminan kepastian hukum memiliki beberapa manfaat, di antaranya:

- a) Memajukan perekonomian nasional, karena sertifikat hak atas tanah dapat dijadikan agunan untuk memperoleh kredit perbankan:
- b) Melestarikan lingkungan, karena hubungan antara pemegang hak dengan objek hak memberikan dukungan untuk melakukan pelestarian lingkungan di atas tanah tersebut.
- c) Meningkatkan penerimaan negara, karena Pendaftaran tanah akan melakukan penertiban administrasi peralihan hak atas tanah dan itu memungkinkan adanya pemasukan bea balik nama.
- d) Melindungi kepentingan masyarakat, terutama golongan ekonomi lemah, jika tanah pemegang hak dibebaskan karena kepentingan tertentu, maka pemegang hak akan memperoleh kompensasi yang wajar.
- e) Mengurangi sengketa pertanahan
- f) Mendukung perencanaan tata ruang guna untuk pembangunan

Dan bagi pemerintah juga memiliki arti penting tentang pendaftaran tanah, yaitu: memberikan informasi kepada Pemerintah agar dengan mudah

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, Hal 18.

memperoleh data mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, yang dimana terkait dengan besaran pajak setiap bidang tanah yang dibangun di atasnya dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu:¹¹

- a) Untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya yang sudah terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan haknya sebagai pemegang hak yang sebenarnya.
- b) Menyediakan informasi kepada semua pihak yang memiliki kepentingan termasuk pemerintah, untuk mempermudah memperoleh data yang di perlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c) Terciptanya tertib administrasi tentang pertanahan.

Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun. 1997. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar

¹¹ Boedi Harsono, *Op.Cit* hal. 425 – 427

tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian.¹²

Di dalam pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dikenal 2 (dua) macam bentuk pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis dalam Pasal 1 Angka 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak meliputi objek pendaftaran yang belum didaftarkan dalam suatu wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis ini diadakan oleh pemerintah yang dilakukan dengan rencana kerja jangka panjang dan ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.¹³

Prosedur Pendaftaran tanah secara sistematis untuk pertama kali yang belum memiliki sertifikat tanah, yaitu:

a) Perencanaan dan Persiapan

Persiapan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali (PTSL) dilaksanakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, yang dimana pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional akan menargetkan penyebaran PTSL yang berada di cakupan wilayah dari Kantor Badan Pertanahan Nasional. Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional memperhatikan dan mempertimbangkan

¹² *Ibid*, hal 427-429

¹³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika hal. 136

ketersediaan sumber daya manusia yang ada di wilayah Kantor Badan Pertanahan Nasional. Penugasan pegawai Kantor Badan Pertanahan tersebut diperuntukkan untuk melaksanakan PTSL yang ditunjuk untuk membuat bentuk keputusan.

b) Penetapan Lokasi Kegiatan PTSL

Tahapan penetapan lokasi kegiatan PTSL ini dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerja kantor pertanahan. Penetapan lokasi dilakukan dalam satu wilayah kelurahan atau secara bertahap.

Pendaftaran tanah melalui PTSL merupakan suatu perwujudan kepastian hukum di bidang pertanahan yang memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas dan dilaksanakan secara konsisten. Ketersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang memiliki kepentingan akan dapat dengan mudah mengetahui dalam menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana memperolehnya, apa saja hak-hak yang dimilikinya, serta larangan-larangan dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi yang akan di hadapi jika mengabaikan ketentuan-ketentuan tertentu, serta hal lain yang berhubungan dengan penguasaan tanah yang dimilikinya.

c) Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL

Tahapan pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dilaksanakan dan dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Susunan panitia Ajudikasi PTSL terdiri atas:

1. Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan
2. Wakil Ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
3. Wakil Ketua yang membidangi hubungan hukum agraria merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
4. Sekretaris yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
5. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya;
6. Anggota dari unsur Kantor Pertanahan sesuai yang di butuhkan.

Mempertimbangkan ketersediaan sumber daya aparat pelaksana, setiap Panitia Ajudikasi PTSL dapat membentuk lebih dari 1 (satu) atau untuk beberapa wilayah kecamatan dengan melibatkan unsur perangkat setiap desa/kelurahan yang bersangkutan.

Panitia Ajudikasi PTSL tersebut mempunyai tugas sebagai berikut:

- a. Menyiapkan rencana kerja PTSL
- 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. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d. Memeriksa kebenaran formal Data Fisik dan Data Yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah.
- e. Mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah yang sudah di kumpulkan.
- f. Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak yang bersengketa mengenai data yang sudah di umumkan.
- g. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e yang akan digunakan sebagai dasar pembukan hak atas pengusulan hak atas pendaftaran tanah.
- h. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- i. Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan satuan tugas fisik dan satuan tugas yuridis.

Dalam melaksanakan tugas tersebut Panitia Ajudikasi PTSL dibantu oleh Satuan Tugas Fisik (Satgas Fisik) dan Satuan Tugas Yuridis (Satgas

Yuridis). Yang dibentuk oleh kelurahan atau terdiri dari beberapa kelurahan.

d) Penyuluhan

Tahapan Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis, yang dimana penyuluhan ini memberikan penjelasan kepada masyarakat yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara akibat diadakannya program PTSL;
2. Tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL;
3. Penetapan dan pemasangan tanda batas bidang tanah;
4. Dokumen yuridis yang perlu disiapkan;
5. Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis;
6. Hasil akhir dari program PTSL;
7. Pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL;
8. Kemungkinan biaya atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL;

e) Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah

Tahapan pengumpulan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang tanah, dan pembuatan peta pendaftaran,

pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur. Pembuatan peta dasar pendaftaran merupakan hal yang menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran. Pendaftaran tanah secara sistematis, peta dasarnya digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftarkan.

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batasnya, diukur dan dilakukan pemetaan dalam peta dasar pendaftaran dan kemudian diberikan nomor pendaftarannya. Ditegaskan di dalam pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Selanjutnya, bidang-bidang tanah yang sudah di petakan tersebut akan dibukukan di dalam daftar tanah (ditegaskan di Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Selanjutnya tahapan pengumpulan data yuridis dilakukan untuk memperoleh data tentang haknya, siapa pemegang hak tersebut dan ada atau tidaknya pihak lain yang keberatan dengan hal tersebut. Pengumpulan data tersebut merupakan alat pembuktian yang bisa berupa dokumen atau hal lainnya. Pengumpulan data yuridis dibedakan antara pembuktian hak baru dan hak lama. Hak baru adalah hak yang diberikan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 dan untuk keperluan pendaftaran data yuridisnya dibuktikan dengan penetapan pemberian dari pejabat yang berwenang (Menurut Pasal 23 PP Nomor 24 Tahun 1997). Hak lama adalah hak atas tanah yang berasal dari konversi hak yang pada saat berlakunya UUPA dan hak yang belum di daftarkan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

f) Pemeriksaan Tanah

Tahapan ini merupakan keterangan untuk memastikan data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan keadaan di lapangan, yang dilakukan dengan cara :

1. Menggali informasi mengenai kesesuaian nama dan profesi peserta Ajudikasi PTSL.
2. Membandingkan kesesuaian antara keterangan yang tertera di dalam formuli isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kondisi penguasaan dan penggunaan tanah tersebut, serta kesesuaian letak, batas, luas yang tertuang dalam data fisik yang sesuai dengan kenyataan di lapangan.

Pemeriksaan tanah ini sangatlah penting mengingat tanah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia dan kebutuhan akan tanah setiap harinya semakin meningkat. Semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara luas tanah tidak bertambah. Oleh karena itu, menurut Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.

g) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah Serta Pembuktian Hak

Tahapan Pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pembuktian hak dilakukan untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah, maka

dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis yang dipublikasikan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat dan apabila ada di kantor Pembantu Panitia Ajudikasi PTSL, selama 14 (empat belas) hari kalender tersebut merupakan salah satu percepatan proses pendaftaran tanah, sehingga dengan ditentukan batas waktu tersebut, maka proses pengumuman data fisik dan data yuridis jauh lebih cepat, dan pendaftaran tanah melalui PTSL dapat dilanjutkan pada tahap berikutnya.

h) Penertiban Keputusan Pemberian Hak atas Tanah.

Berdasarkan berita acara hasil pengumuman, maka Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menetapkan keputusan Penetapan Hak atau keputusan Penegasan/ Pengakuan Hak. Penerbitan keputusan Pemberian Hak, peserta PTSL. Harus melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTBP) dan Pajak Penghasilan (PPh) pada saat pendaftaran hak.

Jika Peserta PTSL tidak mampu atau belum membayar BPHTB maka pihak yang bersangkutan tersebut dinyatakan terhutang dengan syarat harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang. Pada masa lampau jual beli tanah tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual, maka pihak yang bersangkutan wajib membuat surat keterangan PPh terhutang. Kepala Kantor Pertanahan wajib

menyampaikan daftar BPHTB terhutang atau PPh terhutang kepada Bupati/Walikota setempat. Peralihan hak atau perubahan atas Buku tanah dan sertifikat hak atas tanah hanya dapat dilakukan setelah pihak tersebut telah membuktikan bahwa BPHTB terhutang atau PPh terhutang tersebut telah dilunasi oleh wajib pajak.

- i) Tahapan pembukuan dan penertiban hak atas tanah dilaksanakan terhadap tanah yang sudah ada berita acara penyelesaian prosen pendaftaran tanahnya, dibukukan dalam daftar umum pendaftaran tanah serta di tanda tangani oleh Ketua Pantias Ajudikasi PTSL.

Penyelesaian proses Pendaftaran tanah melalui PTSL terdiri dari beberapa kategori, yaitu:

1. Kategori 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya;
2. Kategori 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya, tetapi terdapat perkara di pengadilan;
3. Kategori 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah, karena subyek haknya wajib terlebih dahulu memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini;

4. Kategori 4, yaitu suatu bidang tanah yang objek dan subyeknya sudah terdaftar dan sudah bersertifikat Hak atas Tanah, sehingga tidak menjadi objek PTSL secara langsung namun wajib dilakukan pengintegrasian peta-peta bidang tanahnya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Penyelesaian proses pendaftaran tanah yang termasuk di Kategori 2 atau Kategori 3 maka data pendaftaran tanahnya harus dilakukan penyesuaian atas penggunaan dan pemanfaatan tanah yang sudah ada. Dalam kategori 4, Panitia Ajudikasi PTSL untuk melakukan pengintegrasian peta bidang tanah kedalam peta PTSL. Penandatanganan sertifikat hak atas tanah hasil pelaksanaan program Ajudikasi PTSL dapat dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

j) Penyerahan Sertifikat Hak atas Tanah

Penyerahan sertifikat hak atas tanah, diserahkan kepada peserta PTSL setelah melakukan semua tahapan-tahapan tersebut. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum di buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Jika pemegang hak suatu tanah meninggal dunia, maka sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada ahli warisnya atau salah satu ahli waris dengan persetujuan wali yang lain. Sertifikat tanah wakaf diserahkan kepada nadzirnya. Penyerahan sertifikat tersebut

diserahkan oleh Panitia PTSL di setiap kelurahan yang menjadi cakupan wilayah kerjanya.

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis dalam Peraturan Pemerintah No, 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah desa atau kelurahan secara individual dan massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak-pihak yang mempunyai kepentingan, yang dimana pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan.¹⁴

Adapun syarat-syarat untuk mengajukan pendaftaran kepemilikan tanah secara sporadik yaitu:

- 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

¹⁴ *Ibid*, hal. 136

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
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. Bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun yang dimaksud dalam pasal II, Pasal VI dan Pasal VII tentng ketentuan-ketentuan Konversi UUPA; atau

11. 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).

C. Jenis Surat Tanah dan Hak Atas Tanah

1. Jenis Surat Tanah

Bagi orang yang memiliki bidang tanah sangatlah penting untuk segera melakukan pensertifikatan tanah miliknya tersebut agar kepemilikannya terhadap tanah terjamin dan mendapatkan perlindungan hukum dari itikad buruk pihak lain atas tanah tersebut, jika tanah tersebut telah mencapai lima tahun, maka pihak lain tidak bisa menggugat atau merebut tanah tersebut.¹⁵

Dalam menentukan hak atas tanah tersebut, ada beberapa jenis sertifikat tanah

¹⁵ Hernan Hermit, *Cara Mengelola Sertifikat Tanah Hak Milik. Tanah Negara dan tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, cet 1, (Jakarta: Mandar maju, 1990), hal.2

yang digunakan adalah:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM)

Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah jenis sertifikat dengan kepemilikan hak penuh atas lahan atau tanah oleh Pemegang sertifikat tersebut. SHM merupakan alat bukti kepemilikan yang paling kuat atas lahan atau tanah yang bersangkutan, karena tidak ada campur tangan atau kemungkinan kepemilikan oleh pihak lain.¹⁶

Status kepemilikan sertifikat ini tidak mempunyai batas waktu, Pemilik dapat menggunakan sertifikat ini sebagai bukti kuat dan sah atas kepemilikan hak atas tanah. Jika terjadi masalah, maka nama yang tercantum di dalam SHM adalah pemilik sah berdasarkan hukum. SHM juga dapat menjadi alat yang kuat untuk transaksi jual-beli maupun penjaminan kredit atau pembiayaan perbankan. SHM hanya diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia (WNI).

Hak Milik atas lahan dan bangunan yang dibuktikan oleh SHM masih dapat hilang atau dicabut karena tanahnya dimaksudkan untuk kepentingan negara, penyerahan secara sukarela kepada negara, ditelantarkan, atau karena tanah tersebut bukan dimiliki oleh WNI.

Dengan kata lain sifat Hak Milik antara lain adalah:

- a. Secara turun-temurun, Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris;

¹⁶ Chandra S, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah : Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanaan*, (Jakarta: Grasindo,2005), hal.25

- b. Terkuat, karena Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-hak yang lain atas tanah;
- c. Terpenuhi, karena Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan;
- d. Dapat beralih dan dialihkan;
- e. Dapat dibebani kredit dengan dibebani hak Tanggungan; dan
- f. Jangka waktu tidak terbatas;¹⁷

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah jenis sertifikat dimana pemegang sertifikat tersebut hanya dapat memanfaatkan lahan tersebut untuk mendirikan bangunan atau keperluan lain dalam jangka waktu tertentu, sementara kepemilikan lahannya di pegang oleh negara. Jangka waktu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHBG) memiliki batas waktu tertentu, biasanya 20 sampai 30 tahun, dan dapat di perpanjang. Setelah melewati batas waktunya, orang yang memegang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dapat mengurus perpanjangan SHGB tersebut.¹⁸

Hak Guna juga dapat diartikan sebagai hak atas pemanfaatan atas tanah atau bangunan, contohnya jika mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. Hak Guna

¹⁷ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertifikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hal.5-6

¹⁸ Siahaan Marihot Pahala, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal.35

ini dapat diperpanjang, dan dapat pula digunakan sebagai tanggungan dan dapat dialihkan. Pemegang Hak Guna harus membayar kepada negara terkait dengan Hak Guna yang dimilikinya. Apabila Hak Guna sudah diadministrasikan dengan baik maka pemegang hak dapat membuktikan kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS).

Rumah susun yang dimana diatur oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, merupakan suatu lembaga kepemilikan yang baru di dalam hukum kebendaan di Indonesia. Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS) dapat dikaitkan dengan kepemilikan seseorang atas rumah vertikal atau rumah susun yang di bangun di atas tanah yang dimiliki secara bersama-sama. Pengaturan kepemilikan secara bersama dalam satuan rumah susun digunakan sebagai dasar kedudukan atas benda tidak bergerak dan menjadi objek kepemilikan di luar unit seperti taman dan lahan parkir.

Rumah susun yang dimana diatur oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, merupakan suatu lembaga kepemilikan yang baru di dalam hukum kebendaan di Indonesia. Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS) dapat dikaitkan dengan kepemilikan seseorang atas rumah vertikal atau rumah susun yang di bangun di atas tanah yang dimiliki secara bersama-sama. Pengaturan kepemilikan secara bersama dalam satuan rumah susun digunakan sebagai dasar kedudukan atas benda tidak bergerak dan menjadi objek kepemilikan di luar unit seperti taman dan lahan parkir.

Pengertian Rumah Susun Sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 secara jelas menunjukkan kemungkinan kepemilikan yaitu:

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda-bersama, dan tanah bersama.”

3) Akta Jual Beli (AJB)

Akta Jual Beli (AJB) adalah perjanjian jual-beli dan merupakan salah satu bukti pengalihan hak atas tanah sebagai akibat dari jual-beli. AJB ditemukan dalam berbagai bentuk kepemilikan tanah, baik Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan lainnya. Bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli (AJB) sangat rentan terjadi penipuan Akta Jual Beli (AJB) ganda, sebaiknya ketika melakukan jual-beli hak atas tanah segeralah mengkonversi menjadi Sertifikat Hak Milik. Artinya, pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dalam suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPATK yaitu Akta Juak Beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf (a) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli (AJB) yang di buat

dihadapan PPATK bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang dibeli tersebut.¹⁹

2. Hak Atas Tanah

Kepemilikan tanah atau biasa disebut dengan “Hak Milik” adalah hak turun-temurun, terkuat yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. (Pasal 20 UUPA) Dengan demikian sifat-sifat Hak Milik adalah:²⁰

1. Turun-temurun

Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.

2. Terkuat

Karena Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat di antara Hak-hak yang lain atas tanah.

3. Pemenuhan Hak

Karena Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

4. Dapat beralih dan dialihkan;

5. Dapat dibebani kredit dengan dibebani hak Tanggungan

6. Jangka waktu tidak terbatas;

Dengan Pengertian diatas, Hak Milik adalah hak atas tanah yang terkuat diantara hak atas tanah lainnya dan tidak memiliki batas waktu tertentu dan

¹⁹ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Alumni, 1980), hal.21

²⁰ Ali Achmad Chomzah, *Ibid* hal.5-6

kedudukan Hak Milik adalah paling tinggi dari hak yang lain serta dapat dijadikan jaminan hutang. Kedudukan hak milik adalah:

a. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 25 tahun, untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan yang luasnya paling sedikit 25 Ha atau lebih, dan harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, dapat beralih dan dialihkan pada pihak serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Dengan penjelasan diatas, Hak Guna Usaha adalah hak yang dikhususkan untuk usaha pertanian, perikanan dan peternakan dengan diberi jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 25 tahun lagi dan dapat dijadikan jaminan hutang.²¹

b. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas tanah. Perkembangan Hak Guna Bangunan merupakan pendukung saran pembangunan perumahan yang sementara ini semakin berkembang dengan pesat.²²

Hak Guna Bangunan merupakan Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dimana jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun,

²¹ *Ibid*, hal.5

²² Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta; Sinar Grafika, 2006), hal. 116

dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

c. Hak Pakai

Hak Pakai adalah Hak untuk menggunakan atau memungut hasil tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.

Hak Pakai dapat diberikan, jika:

1. Selama jangka waktu yang ditentukan atau selama tanah dipergunakan untuk keperluan tertentu.
2. Dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau jasa berupa apapun.
Pemberian Hak Pakai ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

Adapun sifat dari Hak Pakai, yaitu:

1. Hak Pakai atas tanah bangunan maupun tanah pertanian;
2. Dapat diberikan oleh Pemerintah maupun oleh si Pemilik Tanah;
3. Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu;
4. Hak Pakai dapat diberikan dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun;

5. Hak Pakai hanya dapat di alihkan kepada pihak lain, sepanjang dapat izin dari pejabat yang berwenang, apabila tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau dalam perjanjian yang bersangkutan dengan tanah milik seseorang;
6. Hak Pakai tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan Pemberian;
7. Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung pemerasan;

d. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah Hak Penguasaan atas tanah negara, disamping untuk dipergunakan sendiri oleh si pemegang hak juga oleh pemegang memberikan suatu Hak kepada pihak ketiga, kepada si Pemegang Hak diberikan wewenang untuk:

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga, dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Sedangkan pemberian hak atas bagian tanah harus tetap dilakukan oleh pejabat yang berwenang;
4. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan /atau wajib tahunan (Pasal 5 dan 6 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965).

Jika sebagian Hak Pengelolaan itu diberikan dengan Hak milik kepada pihak ketiga, maka dengan sendirinya hak milik tersebut menjadi lepas dari

hak pengelolaan, sejak hak milik tersebut didaftarkan kepada Kantor Agraria Kabupaten/Kota Setempat.



HALAMAN INI TIDAK TERSEDIA

BAB III DAN BAB IV

DAPAT DIAKSES MELALUI

UPT PERPUSTAKAAN UNWAHAS

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia pada tanah yang belum bersertifikat di Indonesia dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional yang meliputi: penetapan lokasi kegiatan PTSL, pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah, pemeriksaan tanah, pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pembuktian hak, penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah, pembukuan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah serta penyerahan sertifikat hak atas tanah.
2. Faktor – faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda adalah sebagai berikut:
 - a. Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga di ambil alih oleh orang lain dan kemudian di manfaatkan karna merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan atau tidak ada pemiliknya.
 - b. Badan pertanahan Nasional tidak mempunyai basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

- c. pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid.
3. Akibat hukum dengan adanya sertifikat ganda hak atas tanah adalah :
 - a. Menimbulkan ketidakpastian hukum karena terdapat lebih dari satu status hukum dalam satu bidang tanah.
 - b. Kerugian kedua belah pihak yang bersengketa terutama bagi yang dinyatakan kalah dalam persidangan.
 - c. Pembatalan atau pencabutan sertifikat berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang sudah berkekuatan hukum tetap.

B. Saran

1. Walaupun Pendaftaran tanah di Indonesia sudah diatur oleh peraturan perundang-undangan. Tetapi dalam pelaksanaannya terkadang dilaksanakan secara tidak tertib dalam pemetaan dan pengukuran. Seharusnya Badan Pertanahan Nasional melakukan pengawasan lebih terhadap kinerja dan tanggung jawab aparat pelaksana pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.
2. Badan Pertanahan Nasional seharusnya 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.

3. Untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda dikemudian hari, masyarakat harus memperhatikan apa saja faktor yang menimbulkan terjadinya sertifikat ganda. Masyarakat harus teliti 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 PUSTAKA

A. BUKU

- Adiwinata, Saleh. 1980. *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I- Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertifikat dan Permasalahannya*. Jakarta : Prestasi Pustaka.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan
- Hermit, Hernan. 1990. *Cara Mengelola Sertifikat Tanah Hak Milik Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teorik Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta :Mandar Maju
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju
- Mertoskusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberty
- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung : Penerbit Alumni
- ND, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Normatif Empiris*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- Pahala, Siahaan Marihot. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*. Jakarta : Raja Grafindo
- Parlindungan, A.P. 1991. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju
- S, Chandra. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah : Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta : Grasindo
- Setiabudi, Jayadi, *Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*. Jakarta : Suka Buku
- Supriadi. 2006. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika.

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

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional
(BPN)

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata
Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9
Tahun 1999

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Mengatur Tentang Obyek Pendaftaran
Tanah

Undang-Undang No, 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
(UUPA)

C. INTERNET

<http://atrbtn.go.id>

[http:// http://kot-semarang.atrbtn.go.id/Tentang-Kami/Tugas-dan-Fungsi.aspx](http://kot-semarang.atrbtn.go.id/Tentang-Kami/Tugas-dan-Fungsi.aspx)

https://www.kotasemarang.go.id/deskripsi.html?id=Kondisi_Demografi

D. SUMBER LAINNYA

Harsono, Soni. *Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya*, Makalah

Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota
Semarang.

Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang.