

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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

Berdasarkan alasan tersebut maka pemerintah menyusun suatu peraturan yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia dengan menerbitkan undang-undang nomor 5 tahun 1960 UUPA atau Undang-Undang Pokok Agraria. Keberadaan UUPA dimaksudkan untuk memberikan dasar-dasar dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.¹

Didalam sistem hukum nasional demikian halnya dengan hukum tanah, maka harus sejalan dengan undang-undang yang berlaku di negara kita yaitu UUD NRI Tahun 1945, terutama dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yang mengatakan bahwa *“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”*.²

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Kedua Belas (Edisi Revisi), PT. Djambatan, Jakarta, 2008.

² Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945

Berdasarkan alasan tersebut, dengan disahkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 maka telah terbentuk landasan bagi penyelenggara Administrasi Pertanahan guna mewujudkan tujuan Nasional. UUPA memberikan tanggung jawab kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 UUPA bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi :

- a. Untuk menjamin kepastian hokum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah.
- c. Pendaftaran tanah di selenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas, social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- d. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah. Kemudian sesuai dengan dinamika dalam perkembangannya, Peraturan Pemerintah tersebut

disempurnakan dengan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam peraturan pemerintah terbaru ini memang banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggara pendaftaran tanah.

Tanah memiliki nilai yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, karena tanah identik dengan kelangsungan hidup masyarakat. Definisi dari sertifikat dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf C yang berbunyi “sertifikat adalah surat tanah bukti hak”. Dan menurut Peraturan Pemerintah Pasal 1 angka 20 sertipikat adalah “ surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”. Tak hanya sekedar lahan untuk bermukim, tetapi juga dapat menjadi tempat mata pencarian masyarakat. Hak atas tanah merupakan untuk menguasai sebidang tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, sekelompok orang, atau badan hukum. Tanah berfungsi untuk memberi pengayoman agar tanah dapat merupakan sarana bagi rakyat untuk mencapai kehidupan yang layak sesuai dengan ketentuan dalam pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945.

Mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas tanah bagian dari bumi air dan ruang angkasa, khususnya kaitannya dengan diatas bumi yang di konkritkan dengan penebitan Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat sesuai dengan pasal 19 UUPA. Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertipikat sangat penting, setidaknya karena pertama, sertipikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi subyek yang namanya tercantum dalam sertipikat. Penerbitan sertipikat dapat

mencegah sengketa tanah. Kedua Pemilikan sertipikat akan memberikan perasaan tenang dan tenteram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapa pun. Ketiga, pemberian sertipikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. Keempat, dengan pemilikan sertipikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Selain itu, sertipikat mempunyai nilai ekonomi dimana tanah yang bersertipikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah.

Salah satu bentuk kepemilikan tanah adalah dengan diterbitkannya sebuah alat bukti fisik oleh Badan Pertanahan Nasional atau BPN sebagai lembaga tunggal secara khusus diberikan wewenang dari Undang-undang untuk mengurus kepentingan dalam aspek pertanahan. BPN ialah sebuah lembaga yang berada di bawah pengawasan dari Kementerian ATR/BPN Kantor Wilayah Sumatera Utara dimana tugas dan wewenangnya terdapat dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015. Dengan tugas dan fungsi khusus yakni melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Bentuk kepemilikan yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyatakan "*bahwa terdapat hak-hak atas tanah sebagai berikut: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan*". Sertipikat tanah menjadi bukti kepemilikan yang sah dan kuat jika kemungkinan adanya sengketa atau permasalahan yang menyangkut tanah tersebut

bukan sebagai bukti yang mutlak, sesuai bunyi kalimat pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No.24 Tahun1997.

Pada Peraturan Pemerintah pasal 32 No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu berbunyi:

- a. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam Kasus ini Tujuannya untuk membahas kasus pertanahan yang bersengketa, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional. Menyelasakan permasalahan Di bidang pertanahan tidak hanya melalui proses peradilan tetapi dapat

juga dimungkinkan diluar peradilan diantaranya adalah melalui Mediasi atau yang dikenal dengan Alternatif Dispute Resolutiona (ADR)

Dalam praktek jual beli tanah di Indonesia masih banyak orang dengan itikad baik yang tertipu dalam jual beli tanah yang ternyata tanahnya mempunyai dua sertipikat ganda. Tentunya hal ini sangat merugikan karena dapat menyebabkan kepastian hukum yang semakin tidak pasti.

Kasus-kasus munculnya sertipikat ganda tersebut tentunya membuat masyarakat khawatir kalau membeli hak atas tanah ternyata sertipikat nya ganda. Persoalan ini menjadi menarik apabila dikaitkan dengan itikad baik seseorang secara hukum yang diatur dalam pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Maksud itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dalam pengertian yang sangat subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hokum sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif yaitu bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau sesuatu yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

Dalam konteks penelitian ini, seseorang dengan itikad baik yang membeli hak atas tanah dimana pelaksanaan jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak yang bersangkutan disertai dengan saksi yang tercantum dalam perjanjian jual beli hak atas tanah tentunya harus mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini sangat dimungkinkan karena asas itikad baik ini sudah diatur dalam perundang-undangan yaitu dalam Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata (KUHPerdata). Tetapi dalam kenyataannya, hak pembeli dengan itikad baik ini sering kali dirugikan atau tidak mendapatkan perlindungan untuk atas jual beli hak atas tanah.

Berdasarkan latar belakang diatas tersebut maka penulisan berkeinginan untuk menelaah lebih lanjut dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah Yang Bersertipikat Ganda”**

B. RumusanMasalah

Berdasarkan latarbelakang yang dikemukakan sebelumnya, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah prosedur penerbitan sertifikat tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ?
2. Apa yang menjadi faktor timbulnya sertipikat ganda?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan sebelumnya, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur penerbitan sertipikat tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)
2. Untuk mengetahui apa yang menjadi faktor timbulnya sertipikat ganda

D. Manfaat Penelitian

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis anatar lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis/ Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu mengembangkan ilmu pengetahuan hukum terutama ilmu hukum perdata tentang tinjauan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang bersertipikat ganda dan apa yang menjadi faktor timbulnya sertipikat ganda. Dan diharapkan penelitian ini dapat memberikan pengalaman serta wawasan yang mendukung penulis dalam mengembangkan ilmu/ pengetahuan tentang hukum.

2. Manfaat Praktis

Bahwa penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap aparat penegak hukum tentang bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang bersertipikat ganda dan apa yang menjadi faktor timbulnya seripikat ganda.

3. Manfaat Bagi Diri Sendiri

- 1) Mengharapkan dengan selesainya penelitian ini dapat menjadi syarat terhadap penulis untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas HKBP Nommensen Medan.
- 2) Bahwa penelitian ini dapat memberi manfaat dalam mengembangkan wawasan penulis khususnya berkaitan dengan tinjauan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang bersertipikat ganda

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Terhadap Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah

Sebutan “Tanah” dalam bahasa ini dapat dipahami dalam berbagai arti, oleh karena itu penggunaan perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Tanah diberikan kepada dan dimiliki dengan menggunakan hak yang diberikan dengan menggunakan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah digunakan untuk dimanfaatkan dan diberikan tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan lagi berarti penggunaannya dibatasi untuk tanah sebagai permukaan bumi saja.

Pengertian ini sejalan dengan pengertian tanah dalam arti yuridis yaitu dalam Pasal 4 ayat (2) dinyatakan termasuk pula tubuh bumi yang ada dibawahnya air dan ruang angkasa ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah lain lebih tinggi.

Selain itu, sangat penting untuk mewaspadaai hak atas tanah sebagai dengan bantuan bangsa sebagai pemegang tanah (negara) yang memberikan wewenang untuk mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah tersebut (Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria). Mengenai hak-hak atas tanah tercermin dalam: Pasal 4 ayat (1): “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan

kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Pasal 4 ayat (2): “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (Departemen Pendidikan Kebudayaan, 1994) tanah dapat diartikan :

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dll).³

Ada beberapa pengertian tanah yang dikemukakan oleh para sarjan yaitu:⁴

- a. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1*, Penerbit Univeritas Trisakti, Jakarta, 2005, hal 18.

⁴ www.lontar.ui.ac.id/file?file=digital/136022-T. diakses tanggal 1 juli 2021 pukul 01:00 Wib.

- b. Menurut E. Utrecht memberikan pengertian yang sama pada hukum agraria dan hukum tanah, tetapi dalam arti yang sempit meliputi bidang hukum administrasi negara, menurutnya, hukum agraria dan hukum tanah menjadi bagian hukum tata usaha negara yang menguji perhubungan-perhubungan hukum istimewa yang diadakan akan memungkinkan para pejabat yang bertugas mengurus soal-soal tentang agraria, melakukan tugas mereka itu.
- c. Menurut Subekti/Tjitrosoedibjo memberikan arti yang luas pada hukum agraria yaitu, agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalamnya dan di atasnya, seperti telah diaturnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria. hukum agraria (*agrarisch recht Bld.*) adalah keseluruhan dari pada ketentuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata maupun hukum tata negara (*staatsrecht*) maupun pula hukum tata usaha negara (*administratif recht*) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan menagatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut.⁵

2. Pengertian Hak atas Tanah

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta; Djambatan, 2005), hal 116

Istilah “hak” selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah “hukum” dalam literature hukum Belanda, kedua-duanya disebut “*recht*”. Akan tetapi antara hak dan hukum dapat dibedakan dengan menggunakan istilah “*objectief recht*” dan “*Subjectief recht*”.⁶ Mengartikan objektief recht dengan hukum objektif, yaitu peraturan hukum yang berlaku umum. Subjektief recht dengan hukum subjektif yaitu untuk menanyakan hubungan yang diatur oleh hukum objektif, berdasarkan mana yang satu mempunyai hak, dan yang lain mempunyai kewajiban terhadap sesuatu. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang, untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum, dimana pada dasarnya tujuan memakai tanah (secara universal) adalah untuk memenuhi 2 (dua) jenis kebutuhan yaitu:

- 1) Untuk diusahakan yaitu usaha pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan, dan sebagainya.
- 2) Untuk tempat membangun sesuatu usaha (wadah), yaitu mendirikan bangunan, perumahan, rumah susun, hotel, proyek pariwisata, pabrik, pelabuhan dan lain-lain.⁷

Setiap yang layak untuk tanah menawarkan wewenang untuk menggunakan lading tanah tertentu, untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Wewenang untuk menggunakan artinya menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan pasti. Dalam menggunakan tanah termasuk kewajiban untuk menjaga tanah termasuk

⁶ Van Apeldoorn. 1995, Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA (terjemahan Ramli Zein), Jakarta: Rineka Cipta, 1995, hal. 35

⁷ Ramli Zein, Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA, Jakarta: Rineka Cipta, 1995, hal. 38.

menumbuhkan kesuburannya dan mencegah kerusakannya.⁸ Pemakaian tanah tersebut harus sesuai dengan tujuan pemberian dan isi hak atas tanahnya serta menurut peruntukannya sebagaimana ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku di Daerah yang bersangkutan.

3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Apresiasi hak atas tanah dapat dipisahkan dalam dua pengertian, terutama di satu sisi persepsi hak dan di sisi lain genggaman tanah itu sendiri, adapun yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak yang bersifat sementara, yang terdapat di dalam pasal 53 yaitu, hak penumpang dan hak sewa tanah pertanian (konversi hak atas tanah) oleh karena itu, didefinisikan secara rinci tentang hak-hak ini satu persatu, yaitu:⁹

1. Hak Milik

Dalam pasal 20 ayat (1) UUPA Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak tersebut memiliki fungsi sosial. Turun menurun mengurangi kemampuan bahwa tanah dapat diwariskan jika ada spesialis (Dan ahli warisnya jika ada) dan orang-orang yang menjadi warisnya (apabila ahli warisnya telah mati) ia meninggal dunia (dan baginya selama-lamanya telah mematuhi kebutuhan tertentu oleh hukum dan peraturan. Terkuat, yang berarti sekarang tidak mudah dihapus, hak yang lebih baik hak atas tanah lain, waktu tidak terbatas dan juga dapat mudah dipertahankan jika ada gangguan dari orang lain.

⁸ Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960.

⁹ Harun Al Rashid, S.H. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal 21

Terpenuhi artinya hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain maupun tidak, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik Atas tanah sebagai berikut:¹⁰

a. Beralih

Ada peralihan hak karena keliru dengan sengaja atau dalam hal lain "oleh Hukum" kepada karena setiap orang yang memiliki hak atas tanah telah melebihi. Jadi dalam hal ini secara hukum

(Dan tanah itu) yang disanuhnya (adalah tanah yang luas) tanah yang sangat luas, merupakan tanda-tanda yang sangat besar nya sebagai panjang sebagai pewaris memenuhi syarat sebagai Subjek hukum.

b. Dialihkan Pemindaan Hak

Dialihkan kemampuan hak pengalihan Hak Milik tanah dari pemilik ke beberapa perayaan lain karena adanya dengan sengaja, agar hak atas tanah dialihkan ke pihak yang berbeda. Ini dilakukan oleh berbagai tindakan dalam bentuk perdagangan, pertukaran, hibah, (pendapatan) dalam modal perusahaan dan lelang.

c. Hak Guna Usaha

Pengaturan mengenai Hak Guna Usaha tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Kemudian secara khusus diatur pula dalam pasal 28 sampai dengan pasal 34

¹⁰ Ibid 23

UUPA. Kemudian, secara khusus lagi dalam pasal 50 ayat (2), yang menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur di dalam peraturan perundang-undangan, yaitu di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha berbeda dengan Hak Erpacht walaupun ide dari terbentuknya Hak Guna Usaha tersebut berasal dari Hak Erpacht. Demikian pula, dalam hukum biasa, tidak lagi mengetahui keberadaan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, masing-masing proper ini adalah hak yang baru dibuat berdasarkan keinginan masyarakat saat ini.¹¹

d. Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 35 UUPA Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mempunyai maupun mendirikan bangunan diatas tanah dalam jangka waktu tertentu yang mana bangunan diatas tanah tersebut bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.¹² Jadi, dalam hal ini Pengguna bangunan tersebut bukanlah pemilik atas tanah bangunan tersebut. sehingga membangun pelanggan dan pemilik hak untuk Tanah adalah dua (dua) hal yang baik. Jadi di sini keterampilan Pemegang Hak Bangunan sejalan dengan pemegang hak properti di darat, atau dapat ditafsirkan sebagai pemegang Hak untuk sekarang bukan pemilik hak atas tanah. Dalam Pasal 36 ayat 1 mengatur mengenai siapa yang berhak mempunyai Hak Guna Bangunan bahwa yang

¹¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1*, Penerbit Univeritas Trisakti, Jakarta, 2005, hal 210.

¹²Harun Al Rashid, S.H. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal 29

dapat mempunyai hak Guna Bangunan adalah perseorangan warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang berkedudukan di Indonesia.¹³

4. Sistem Registrasi dalam Pendaftaran Tanah

Pada dasarnya dalam sistem pendaftaran tanah memperlakukan mengenai apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyampaian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Oleh karena itu ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yang lazim diselenggarakan yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).⁹ Untuk ringkasnya kedua sistem pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :¹⁴

a. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*).

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT). Pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut 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. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan dengan apa yang disebut "*title search*", yang bisa memakan waktu dan biaya, karena untuk *title search* diperlukan bantuan ahli. Oleh karena kesulitan tersebut, Robert Richard Torrens menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta-akta yang ada. Sistem

¹³ Ibid 31

¹⁴ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung; Alumni, 1993), hal 76-78

pendaftaran ini disebut “*registration of titles*”, yang kemudian dikenal dengan sistem Torrens.

b. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).

Dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya yang terjadi tersebut disediakan suatu daftar isian yang disebut register atau buku tanah (menurut Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961) Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan, kemudian oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga ia harus bersikap aktif. Sebagai tanda bukti hak, maka diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan register, yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen. Dalam sistem ini, buku tanah tersebut disimpan di kantor pejabat pendaftaran tanah (PPT) dan terbuka untuk umum. Oleh karena itu orang dapat mempercayai kebenaran data yang disajikan tersebut, tergantung dari sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh tanah negara yang bersangkutan.

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah atau yang disebut *cadaster* (Bahasa Belanda *legal cadaster*), bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Jaminan tugas sederhana peraturan dibuktikan dengan menggunakan sertifikat yang berisi Kepastian Status hak, yakin bertaruh akan kesulitan hak, dan berjalan di taman popularitas hak Terdaftar. Sementara Fiscal cadaster adalah yang bertentangan dengan recht cadaster tujuan mana yang menentukan siapa yang berkewajiban membayar pajak atas tanah.¹⁵

Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA bahwa Untuk memberikan jaminan kepastian hukum maka dilakukan pendaftaran tanah. Hal ini merupakan kewajiban Pemerintah untuk menyelenggarakan Pendaftaran tanah di Negara Republik Indonesia.⁴⁵ Berdasarkan pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang 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;”¹⁶

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

¹⁵ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990, hal 18.

¹⁶ DR.H.M. Arba,SH.,M.Hum. *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 148.

Tujuan untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia diberi tugas kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtercadaster*.¹⁷

Pendaftaran tanah bertujuan:¹⁸

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar tidak mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang bersangkutan termasuk Pemerintah agar dengan tidak mudahnya dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dalam penjelasan Pasal ini dapat disimpulkan sebagai berikut: Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan berdasarkan Pasal 19 UUPA. Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terbentuknya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan

¹⁷Urip Santoso, *Pendaftaran dan Perahlian Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Surabaya, 2010, hal 19

¹⁸ Ibid 20

dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Dapat dilaksanakan pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

d. Objek Pendaftaran Tanah

Objek Pendaftaran Tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997:

(1) Obyek pendaftaran tanah meliputi: ¹⁹

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
- b. tanah hak pengelolaan.
- c. tanah wakaf.
- d. hak milik atas satuan rumah susun
- e. hak tanggungan.
- f. tanah Negara

(2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah(pasal 9 ayat (2)).

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh Negara. Tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Tetapi seiring panjangnya tidak ada persiapan yang terkait dengan metode dan diberikan akta

¹⁹ DR.H.M. Arba,SH.,M.Hum. *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 161.

formulir sementara tidak akan ada Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diberikan dengan cara pemegang Hak Milik atas tanah tersebut. Jadi sekarang adalah objek pendaftaran Hak Bangunan tanah baru dan Hak Penggunaan diberikan dengan bantuan Negara. Tanah Negara dalam PP 24/1997 termasuk obyek yang didaftar.²⁰

Tidak seperti objek pendaftaran tanah lainnya, di masalah tanah Pendaftaran negara selesai melalui posting lokasi yang sesuai dengan tanah dalam daftar tanah. Untuk tanah Kerajaan sekarang tidak disediakan dengan buku tanah dan karena itu tidak juga sertifikat yang diterbitkan. Objek pendaftaran tanah lain yang tercantum dengan mempostingnya di peta pendaftaran dan buku tanah dan menerbitkan sertifikat sebagai bukti hak.

Berdasarkan Pasal 1 dirumuskan, bahwa tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Kiranya yang dimaksudkan sebagai obyek pendaftaran tanah bukan tanah negara dalam arti luas, melainkan terbatas pada apa yang dalam uraian 124 A dimasukkan dalam golongan tanah negara dalam arti sempit.

ASAS PENDAFTARAN TANAH

Asas-asas pendaftaran tanah terdapat dalam PP Nomor 24 tahun 1997 Pasal 2 menyebutkan “Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.” Urip Santoso menjelaskan asas-asas pendaftaran tanah di dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut diatas yaitu:

²⁰ <http://Repository.Trisakti.ac.id> diakses tanggal 2 juli 2021, pukul 02:00 Wib.

- 1) Asas sederhana Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas terjangkau Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- 4) Asas mutakhir Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

- 5) Asas terbuka Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.²¹

C. Tinjauan Umum Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Dasar Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah

Dalam UUPA tercantum nilai filosofis tentang penguasaan dan pemilikan tanah, konsideran huruf c menyatakan bahwa hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan dari pada Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan dan keadilan social, sebagai asas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa sebagaimana tercantum dalam pembukaan UUD 1945. Berdasarkan nilai yang terkandung di atas, sebenarnya UUPA melalui kewenangan yang ada pada Negara menginginkan masyarakat Indonesia yang berkeadilan social terhadap penguasaan dan pemilikan atas sumber daya alam. Keinginan demikian dilatarbelakangi pengalaman pada masa penjajahan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya telah diambil penjajah untuk kepentingan Negara penjajah.

Pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek perdata dan beraspek public¹¹⁴Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah. Hak milik dapat terjadi karena penetapan Pemerintah. Pengaturan untuk itu terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1999 antara lain mengatur pemberian kewenangan

²¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm.17-18.

untuk menerbitkan surat keputusan pemberian Hak Milik atas tanah Negara seluas 2 Ha untuk tanah pertanian dan seluas 2.000 M2 untuk tanah non pertanian kepada Kepala Kantor Pertanahan, sedangkan di atas luas 2 Ha untuk tanah pertanian dan kurang dari 5000 M2 untuk tanah non pertanian menjadi wewenang Kakanwil BPN Provinsi.

Hak milik juga dapat terjadi karena Undang-Undang, dalam hal ini melalui konversi, baik konversi hak barat maupun konversi hak adat sebagaimana telah diuraikan pada sub bab sebelumnya. Saat ini hanya dapat dilakukan konversi hak adat karena hak barat telah selesai pada tanggal 24 September 1980. Konversi Hak adat tersebut dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebut hak-hak lama. Tanah tanah adat ada yang tertulis dan ada yang tidak tertulis. Tanah adat yang tertulis seperti Grand Sultan dapat dikonversi menjadi hak milik, sedangkan tanah-tanah adat yang tidak tertulis dikonversi melalui lembaga pengakuan hak.

2. Kepastian Hukum Penerbitan Sertipikat

Sertipikat Hak Atas Tanah yang bentuknya diputuskan sesuai dengan peraturan dan dibuat dengan bantuan Pejabat yang berwenang, dalam hal ini kantor pertanahan atas permintaan pihak-pihak yang terpesona, jika kita bergabung dengan faktor-faktor akta yang sebenarnya, maka sertifikat hak atas tanah ini adalah akta Otentik.

Sertipikat dikeluarkan untuk kepentingan pemegang hak yang terlibat sesuai dengan fakta tubuh dan data yuridis, dan sertipikat juga hanya dapat diserahkan kepada perayaan ulang tahun yang namanya tercantum dalam buku tanah yang relevan sebagai pemegang hak atau ke perayaan lain yang dikelola melaluinya. Sertipikat

adalah bukti hak yang ia miliki sebagai alat bukti yang kuat dan bahwa motif pendaftaran tanah yang dipegang adalah untuk memberikan jaminan tindak pidana tugas sederhana di tanah milik seseorang.

Sehingga tanah seseorang tidak dapat lagi digugat dengan cara apapun, karena faktanya tanah tersebut sudah memiliki sertipikat yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan dan telah disahkan dan sesuai dengan peraturan yang saya miliki. Peraturan pertanahan mengenai fakta fisik dan informasi yuridis yang terkandung dalam didaiamnya, seiring panjangnya fakta tubuh dan fakta yuridis yang indah dengan data yang terkandung dalam surat ukur dan buku hak atas tanah prihatin.

3. Penerbitan Sertipikat Melalui Pendaftaran Secara Sporadik

Presepsi utama pendaftaran hak atas tanah adalah memfasilitasi jaminan perlindungan atas kepemilikan tanah dan peralihan hak-haknya. Dalam pendaftaran tanah diakui sistem pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sporadik merupakan hiburan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya terkait dengan satu atau objek pendaftaran tanah yang lebih besar di wilayah atau sebagian desa secara pribadi atau massal. Dalam inisiatif pendaftaran tanah sporadik berasal dari pemilik tanah (secara individual) atau tambahan dengan bantuan beberapa (massal) pemilik tanah' dengan biaya pemilik tanah.

D. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Palsu Dan Sertipikat Ganda

1. Sertipikat Palsu

a. Pengertian Sertipikat Palsu

Sertipikat palsu adalah sertipikat yang data untuk pembuatan sertipikatnya palsu atau dipalsukan, tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota yang dipalsukan dan blangko yang dipergunakan untuk membuat sertipikatnya merupakan blangko palsu (bukan blangko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional).²²

b. Macam Sertipikat Palsu

Berdasarkan pengertian tersebut sertipikat palsu ada 2 (dua) macam, yaitu :

- 1) Sertipikat palsu, maknanya sesuai dengan pengertian di atas bahwa seluruh entitas dari blanko, data dan tanda tangannya dipalsukan.
- 2) Sertipikat asli tapi palsu, maknanya hanya sebagian entitas dari blanko, atau data atau tanda tangannya yang dipalsukan

c. Upaya pencegahan sertipikat palsu, antara lain :

- 1) Penggunaan blangko yang dicetak sedemikian rupa, sehingga sulit dipalsu (percetakan dilakukan di Perum Peruri).
- 2) Sebelum dilakukan pembuatan akta pemindahan hak oleh PPAT, diadakan pengecekan sertipikat hak atas tanahnya terlebih dahulu di Kantor Pertanahan setempat.

²² Supranowo, *Sertipikat dan Permasalahannya (dalam hasil seminar nasional kegunaan*

sertipikat dan permasalahannya), (Yogyakarta : Kerjasama Badan Pertanahan Nasional dan

Fakultas Hukum UGM, 1992), Hal 89

- 3) Pengamanan arsip, warkah-warkah pertanahan. Terutama arsip buku tanah dan gambar situasi/surat ukur pada Kantor Pertanahan.
- d. Upaya pencegahan pemalsuan sertipikat asli tetapi palsu antara lain dengan meningkatkan kecermatan dan ketelitian aparat yang memproses pembuatan dan penerbitan sertipikat.²³

2. Sertipikat Ganda

a. Pengertian Sertipikat Ganda

Sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula “Sertipikat Tumpang Tindih (*overlapping*)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.²⁴

Tidak termasuk dalam kategori sertipikat ganda yaitu :

- 1) Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang hilang.
- 2) Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang rusak.
- 3) Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang dibatalkan. Hal ini disebabkan karena sertipikat-sertipikat dimaksud diatas telah dinyatakan dan tidak berlaku sebagai tanda bukti.

²³ Ibid hal 90

²⁴ Ali Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya*, (Jakarta, Prestasi

Pustaka, 2002), hal.139.

4) Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik maupun diatas Hak Pengelolaan, karena menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal yang dimaksud memang dimungkinkan. Sertipikat ganda sering terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan didaerah perbatasan kota dimana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya.

b. Faktor-Faktor Teknis Timbulnya Sertipikat Ganda

Sertipikat ganda dapat terjadi karena beberapa kekeliruan teknis sebagai berikut :

- 1) Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah;
- 2) Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi :
- 3) Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.²⁵
- 4) Kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertipikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertipikatkan tanah yang

²⁵ Ibid hlm 140-141

sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertipikat ganda, karena sertipikat terdahulu ternyata belum dipetakan.²⁶

c. Upaya untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda yaitu melalui program Pengadaan Peta Pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Namun demikian dalam melaksanakan pengadaan peta pendaftaran tanah ini memerlukan dana dan waktu, maka pengadaannya dilakukan secara bertahap melalui pendekatan pengukuran desa demi desa.

3. Proses Penyelesaian Sengketa Yang Berkaitan Dengan Sertipikat Palsu dan Sertipikat Ganda

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

a. Pengaduan

Dalam tahap pengaduan biasanya sengketa hak atas tanah yang berkaitan dengan Sertipikat hak Atas Tanah biasanya berisikan halhal dan peristiwa-peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon atau pengadu adalah yang berhak atas tanah yang disengketakan.

b. Penelitian

²⁶ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA No. 5 tahun 1960*, (Badung ; Alumni, 1995), hal 185

Penelitian kasus tersebut dapat 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). Musyawarah ini harus pula memperhatikan tata cara formal yaitu :

- 1) Surat pemanggilan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang kepada para pihak.
- 2) Berita acara musyawarah
- 3) Akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti para pihak maupun pihak ketiga.

e. Pencabutan/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 yang berada. Sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*), surat-surat tanda bukti yang diberikan berupa sertipikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang memutuskan alat pembuktian mana yang benar adalah Pengadilan.²⁷ Terhadap sertipikat palsu dan sertipikat ganda, Badan Pertanahan Nasional akan mengadakan penelitian riwayat tanah maupun peruntukannya, dan dengan adanya putusan pengadilan maka badan Pertanahan Nasional membatalkan salah satu dari sertipikat tersebut.

²⁷ Maria S.W. Sumarjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, (Yogyakarta ;Andi Offset, 1982). Hal. 26.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penulisan suatu karya tulis, sangatlah perlu ditegaskan mengenai batasan atau ruang lingkup penelitian. Batasan ini diambil agar penelitian lebih terarah pada sasaran dan tidak mengambang dari permasalahan yang diangkat dalam penulisan.²⁸

Adapun ruang lingkup penelitian adalah dimaksudkan untuk membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini agar tidak mengambang. Ruang lingkup penelitian dalam penelitian hukum ini adalah tinjauan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang bersertipikat ganda dengan mempertimbangkan aspek hukum perdata. Berdasarkan latarbelakang yang dikemukakan sebelumnya, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: Bagaimanakah prosedur penerbitan sertifikat tanah menurut UUPA dan Apa yang menjadi faktor timbulnya sertipikat ganda?

B. Sumber Data

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) bahan hukum yang berupa:

1. Bahan Hukum Primer (*primary law material*)

Merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatis artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, dan putusan hakim.

Bahan Hukum Primer

- a. Undang-Undang Dasar 1945

- b. Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

²⁸ Peter Mahmud marzuki, penelitian hukum, kencana,jakarta,2014,hlm.181

- c. Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- d. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

2. Bahan hukum sekunder (*secondary law material*)

Berupa Publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

Bahan Hukum Sekunder

- a. Bahan penelitian yang berasal dari literatur
- b. Makala dan/atau jurnal hukum
- c. Teori-teori ataupun pendapat dari para ahli hukum
- d. Buku-buku yang berkaitan
- e. Karya ilmiah dan internet bahan lainnya yang ada kaitannya dengan penulisan skripsi.

3. Bahan Hukum Tersier (*tertiary law material*)

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

C. Teknik Pengumpulan Data

Adapun penelitian ini dilakukan dengan cara studi lapangan dan studi kepustakaan yaitu :

- 1) Studi Lapangan (*field research*)

Studi lapangan dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh data primer yang dilakukan dengan mengadakan wawancara kepada pegawai di Kementrian ATR/BPN yang dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

2) Studi Kepustakaan (*library research*)

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara untuk mendapatkan data sekunder, yaitu dengan mengutip buku-buku atau literatur dan perundang-uundangan yang berhubungan dengan jual beli hak atas tanah yang bersertipikat ganda.

D. Metode Analisis Data

Analisis bahan hukum merupakan suatu proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan di interpresentasikan. Data yang diolah dari kepustakaan kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Menguraikan data secara deskriptif kualitatif yaitu menguraikan dan menggambarkan data ke dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis sehingga memudahkan interpretasi data dan penarikan suatu kesimpulan. Selanjutnya berdasarkan hasil analisis data tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan dengan metode deduktif yaitu suatu metode penarikan data yang didasarkan pada fakta-fakta yang bersifat umum, untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus guna menjawab permasalahan berdasarkan penelitian dan mengajukan saran.