

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris, bumi air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan.¹

Untuk mencapai cita-cita tersebut maka secara konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menentukan bahwa :

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Realisasi dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka ditetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah mengatur pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA, yang menentukan, bahwa :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;

¹ Penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

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

Ketentuan dalam Pasal 19 UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atau sertipikat tanah.

Untuk menindaklanjuti ketentuan tersebut, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut dengan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia.

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

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

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

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

Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari permasalahan yang ada cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral dan Badan Pertanahan Nasional juga tidak lepas dari fungsi yang harus dijalankan. Fungsi Badan Pertanahan Nasional ditentukan dalam Pasal 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menentukan bahwa:

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi :

- a. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;

- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Salah satu fungsi Badan Pertanahan Nasional sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 adalah perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat. Pendaftaran tanah yang dimaksud adalah pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah menjamin kepastian hukum yang meliputi kepastian mengenai subjek, objek dan hak atas tanah. Untuk itu pemerintah wajib melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Selain menjamin kepastian hukum tujuan diselenggarakan pendaftaran tanah adalah memberikan perlindungan hukum. Perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah diwujudkan dalam hal penertiban sertipikat hak atas tanah.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 atau Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum

pendaftaran tanah. Untuk melaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan.

Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagian wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Propinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota.

Tugas Kantor Pertanahan ditentukan dalam Pasal 30 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yang menentukan bahwa :

Kantor Pertanahan mempunyai tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

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

- 1) Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
- 2) Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
- 3) Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.²

Fungsi Kantor Pertanahan ditentukan dalam Pasal 53 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 yang menentukan bahwa :

Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi :

²² Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 86.

- a. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
- b. Pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
- c. Pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
- d. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landerform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
- e. Pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak atas tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintahan;
- f. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
- g. Penanganan konflik, sengketa dan perkara pertanahan;
- h. Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
- i. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS)
- j. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
- k. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
- l. Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan;
- m. Pelaksanaan urutan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

Salah satu fungsi Kantor Pertanahan kabupaten/kota sebagaimana diatur dalam Pasal 53 huruf g Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 adalah penanganan konflik, sengketa dan perkara pertanahan.

Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, secara garis besar dikelompokkan menjadi :

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
2. Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
3. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
5. Sertipikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari 1.

6. Sertipikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.
7. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
8. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
9. Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
10. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan ini meliputi pula kewenangan untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan dengan sesuatu hak atas tanah adalah tanah negara.

Dalam perkembangannya dewasa ini banyak terjadi sengketa berkaitan dengan tanah. Salah satu sengketa yang sering terjadi adalah masalah sertipikat ganda overlapping. Sertipikat ganda overlapping merupakan sertipikat-sertipikat yang menyuratkan dua alas hak bidang tanah yang beda. Dengan demikian dua bidang tanah diuraikan dengan dua sertipikat atau lebih yang terjadi tumpang tindih antara satu dengan lainnya sehingga bagian yang tumpang tindih tersebut merupakan sertipikat ganda. Karena sebagian tanahnya termasuk dalam sertipikat yang lain.

Berdasarkan prapenelitian tertanggal 28 Maret 2016 hasil wawancara dari ibu Wilis sebagai Kepala seksi penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, beliau menyatakan bahwa memang di Sleman masih terdapat beberapa permasalahan mengenai sertipikat ganda (*overlapping*) yang selesai ditangani oleh pihak Kantor Pertanahan. Namun sayangnya pihak Kantor Pertanahan tidak banyak mengetahui permasalahan tanah diluar dari hasil laporan dari pelapor yang masuk di Kantor Pertanahan.

Masih banyak masyarakat yang tidak melakukan pelaporan terkait masalah hukum yang menimpanya. Sertipikat ganda merupakan salah satu permasalahan yang ditemukan dalam masyarakat. Tingginya masalah pertanahan tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga sangat mempengaruhi kinerja Kantor Pertanahan sebagai institusi yang mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan.

Tanah-tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dikelola oleh pihak baik oleh pemegang sertipikat maupun pihak-pihak lainnya. Secara ekonomis tentu sangat merugikan, sebab tanah yang memiliki sertipikat ganda tersebut tidak produktif. Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk menanam hasil perkebunan ataupun tanaman lainnya serta dijadikan jaminan di bank. Apabila kasus-kasus sertipikat ganda tidak ditangani secara serius maka akan mengganggu stabilitas perekonomian.

Pada Tahun sebelum 2015 banyak terjadi sengketa sertipikat tumpang tindih (*overlapping*) di Kabupaten Sleman banyak terdapat pada desa Catur Tunggal kecamatan Depok. Sengketa sertipikat ganda *overlapping* merupakan bagian dari sertipikat ganda karena dengan terjadinya sertipikat ganda *overlapping* memungkinkan terjadinya sertipikat ganda. Bagian yang tumpang tindih tersebut merupakan bagian yang menjadi sertipikat ganda.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka penulis bermaksud untuk menulis Penulisan Hukum/Skripsi dengan judul “TUGAS DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN SERTIPIKAT TANAH HAK MILIK GANDA (*OVERLAPPING*) UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN SLEMAN”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa sertipikat tanah hak milik ganda (*overlapping*) di Kabupaten Sleman ?
2. Apakah tugas dan fungsi Kantor Pertanahan tersebut di atas telah mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Sleman ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa sertipikat tanah hak milik ganda (*overlapping*) di Kabupaten Sleman.
2. Untuk mengetahui apakah tugas dan fungsi Kantor Pertanahan tersebut di atas telah mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Sleman.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari hasil penelitian ini adalah :

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan untuk pengembangan hukum pertanahan, khususnya tentang pelaksanaan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam penyelesaian sertipikat ganda (*overlapping*) tanah hak milik dalam mewujudkan kepastian hukum.

2. Manfaat praktis

- a. hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam penanganan serta penanggulangan sengketa sertipikat tanah hak milik ganda (*overlapping*) oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten Sleman
- b. memberi sumbangan pemikiran kepada masyarakat dalam menghadapi sengketa pertanahan terutama masalah sertipikat ganda (*overlapping*), sehingga masyarakat dapat segera melakukan tindakan preventif terhadap tanah yang dikuasainya.

E. Keaslian Penelitian

1. a. Judul : PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PERALIHAN (JUALBELI) DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN HUKUM DI KOTA SAMARINDA.
- b. Identitas
 - 1) Nama : Antonius Andri Cipta Jaya
 - 2) NPM : 110510625
 - 3) Fakultas : Ilmu Hukum
 - 4) Perguruan Tinggi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
 - 5) Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup
- c. Rumusan Masalah : Apakah perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah karena peralihan (jual beli) telah mewujudkan perlindungan hukum di Kota Samarinda?
- d. Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui dan mengkaji tentang perolehan sertipikat hak milik atas tanah karena peralihan (jual

beli) telah mewujudkan perlindungan hukum di Kota Samarinda.

e. Hasil Penelitian

: Bahwa perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah karena peralihan (jual beli) telah mewujudkan perlindungan hukum di Kota Samarinda. Semua responden telah mendaftarkan peralihan Hak Milik atas tanahnya dan telah memperoleh sertipikat Hak Milik. Meskipun ada dua responden dalam penelitian ini yang mendapatkan gugatan dari pihak ketiga yang mengakui tanah Hak Miliknya. Responden pertama yang mendapatkan gugatan dari pihak ketiga adalah Bapak Winarto dengan penyelesaian yang dilakukan adalah melalui proses mediasi / kekeluargaan dengan adanya lurah, ketua RT dan tetangga sekitar. Responden kedua yang mendapatkan gugatan dari pihak ketiga adalah Bapak Markus dengan penyelesaian yang dilakukan adalah yang pada mulanya melalui proses mediasi tetapi tidak berhasil dan selanjutnya melalui persidangan dengan Putusan pengadilan. Dengan diperolehnya sertipikat Hak Milik sebagai hasil dari dilaksanakannya pendaftaran peralihan Hak, maka dapat memperkuat posisi dan status kepemilikan terhadap

bidang tanah, memberikan rasa aman bagi pemegang Hak Milik atas tanah.

2.a. Judul : PELAKSANAAN TUGAS DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN DALAM PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH (HAK MILIK) BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN

b. Identitas

- 1) Nama : Akbar Prihadi Manggain Putra
- 2) NPM : 110510751
- 3) Fakultas : Ilmu Hukum
- 4) Perguruan Tinggi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 5) Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

c. Rumusan Masalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam pemeliharaan dan Pendaftaran Tanah khususnya peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli pada tahun 2013 dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997?

2. Apakah pelaksanaan tugas dan fungsi Kantor
Pertanahan Kabupaten Sleman dalam pemeliharaan
data Pendaftaran Tanah khususnya peralihan Hak
Milik atas tanah karena jual-beli pada tahun 2013
telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan?

d. Tujuan Penelitian :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan tugas dan fungsi
Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam
pemeliharaan dan Pendaftaran Tanah khususnya
peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli pada
tahun 2013 dengan berlakunya Peraturan Pemerintah
Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
2. Untuk mengetahui Apakah pelaksanaan tugas dan
fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam
pemeliharaan data Pendaftaran Tanah khususnya
peralihan Hak Milik atas tanah karena jual-beli pada
tahun 2013 telah mewujudkan Tertib Administrasi
Pertanahan.

e. Hasil Penelitian

: 1. Tinjauan wilayah Kabupaten Sleman

a. Letak geografis

Wilayah Kabupaten Sleman dengan ketinggian antara 100-2.500 meter diatas permukaan air laut. Wilayah di bagian selatan merupakan dataran rendah yang subur, sedangkan bagian utara sebagian besar merupakan tanah kering yang berupa lading dan pekarangan, serta memiliki permukaan yang agak miring ke selatan dengan batas paling utara adalah Gunung Merapi. Berdasarkan pantauan Badan Meteorologi Klimatologi dan Geofisika (BMKG) Yogyakarta, hari hujan terbanyak dalam satu bulan selama tahun 2013 adalah 27 hari. Rata-rata curah hujan tertinggi 492,9 mm. Kecepatan angin maksimum 7,4 m/s dan minimum 2,6 m/s, sementara rata-rata kelembaban nisbi udara tertinggi 96,7 % dan terendah 55,0 %.

b. Batas wilayah Kabupaten Sleman

Kabupaten Sleman memiliki empat batas wilayah yaitu utara, timur, selatan, dan barat.

3.a. Judul

: BENTUK PENYELESAIAN TERHADAP
SERTIPIKAT GANDA (*OVERLAPPING*) ANTARA
SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN DENGAN

SERTIPIKAT HAK MILIK OLEH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KOTA SURABAYA II

b. Identitas

- 1) Nama : Dewi Zulkharnain
2) NPM : 0971010109
3) Fakultas : Hukum
4) Perguruan Tinggi : UPN “Veteran” Jawa Timur
5) Program Kekhususan : Ilmu Hukum

c. Rumusan Masalah

- : 1. Apa saja faktor-faktor yang menjadi penyebab sering terjadi adanya Sertipikat ganda (*overlapping*) antara Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik di Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II?
2. Bagaimana akibat hukum dengan adanya Sertipikat ganda (*overlapping*) antara Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik di Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II?

d. Tujuan Penelitian

- : 1. Mengetahui faktor yang menyebabkan sering terjadi adanya sertipikat ganda (*overlapping*) antara Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik.
2. Mengetahui akibat hukum status hak atas tanah adanya Sertipikat ganda bagi pemilik hak.

e. Hasil Penelitian : Suatu sengketa hak atas tanah itu timbul adalah karena adanya pengaduan/keberatan dari orang / Badan Hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat TUN di lingkungan BPN, dimana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Dengan adanya pengaduan tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang untuk itu. Adapun sengketa hak atas tanah adalah meliputi beberapa macam antara lain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak, bantahan terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak atau pendaftaran buku tanah sebagainya.

F. Batasan Konsep

1. Kantor Pertanahan.

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kanwil BPN. (Pasal 29 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006)

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.(Pasal 30 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006)

Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi salah satunya penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan. (Pasal 53 butir g Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006).

2. Sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik 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. (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

3. Hak Milik

Pengertian Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. (Pasal 20 ayat (1) UUPA)

4. Kepastian Hukum

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan utama pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA jo Pasal 3 PP No 24 Tahun 1994, meliputi :

a. Kepastian subyek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warganegara indonesia atau orang asing yang berkedudukan di indonesia), sekelompok orang secara sama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

b. Kepastian status haknya

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar,

c. Kepastian obyek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian hukum empiris yakni suatu penelitian hukum yang bertitik tolak pada pandangan yang berdasarkan pada fakta-fakta di lokasi penelitian. Dengan berawal dari data primer di lapangan yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden sebagai data utama untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data sekunder.³

2. Sumber Data

a. Data primer dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung kepada Responden.

b. data sekunder dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum.⁴

1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3);

³ Soerjono Soekanto, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-PRESS), Jakarta, hlm. 52

⁴ Dr. Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, M.H, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 156

- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA);
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
- 7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

3. Metode Pengumpulan Data

Adapun cara pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini untuk memperoleh data adalah :

- a. Kuesioner yaitu sejumlah pertanyaan tertulis yang digunakan untuk memperoleh informasi dari responden berkaitan dengan rumusan masalah dalam penelitian.
- b. Wawancara adalah situasi peran antara pribadi bertatap muka (*face to face*), ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang narasumber.⁵

⁵ Ibid. hlm. 82

- c. Studi Kepustakaan, yaitu data dikumpulkan dengan cara menelaah beberapa literatur serta bacaan-bacaan lain dan bahan-bahan hukum yang masih relevan serta berhubungan dengan objek penelitian ini.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman secara umum serta di kecamatan Depok, Mlati, Gamping, dan Ngaglik yang terdapat di desa Catur Tunggal, Sardonoharjo, Trihanggo, dan Sukoharjo secara khusus.

5. Populasi dan Sampel

- a. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh tanah hak milik yang bersertipikat tanah hak milik ganda (*overlapping*), serta pihak yang terkait dalam objek penelitian ini, yaitu pemegang hak milik atas tanah dari seripikat hak milik ganda (*overlapping*)
- b. Sampel adalah sebagian atau contoh dari populasi. Metode penentuan sampel menggunakan cara *Random sampling*, yaitu setiap unsur dari populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk terpilih sebagai unsur dari sampel yang akan ditarik.⁶

6. Responden dan narasumber

a. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah pemegang sertipikat tanah hak milik ganda (*overlapping*) yang telah melakukan pengaduan kepada Kantor Pertanahan Pada tahun 2015 berjumlah 5 responden. Dalam pelaksanaan penelitian ini diambil 5 responden dikarenakan kesulitan mengetahui data diri/alamat tiap-tiap responden. Untuk menentukan responden digunakan metode *random sampling* sehingga 5 responden dipilih.

⁶ *ibid.* hlm. 117

b. Narasumber

Untuk dapat melengkapi data maka penulis melakukan wawancara dengan:

- 1) Ibu. Wilis Adhadiyah, S.H., selaku Kepala Seksi Sengketa, konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- 2) Bpk. Androvaga Renandra Tetama, S.H., selaku analisis Permasalahan Pertanahan bagian seksi penyelesaian sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- 3) Ibu. Ir. Arina Yuliati selaku Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman

7. Metode analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis yang menghasilkan data deskriptif yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis, lisan dan perilakunya. Sehingga yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang sah.⁷

Berdasarkan analisis tersebut, untuk menarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir induktif yaitu proses berfikir dari hal-hal yang khusus menuju kesimpulan yang umum.

H.Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi

1. BAB I : PENDAHULUAN

Pendahuluan ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika Penulisan Hukum/Skripsi

⁷ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 82.

2. BAB II : PEMBAHASAN

Pembahasan ini telah diuraikan tinjauan tentang Kantor Pertanahan (khususnya tugas dan fungsinya) , hak milik atas tanah , pendaftaran tanah, sertipikat tanah, hasil penelitian yang berkaitan dengan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sertipikat tanah hak milik ganda (*overlapping*) untuk mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Sleman.

3. BAB III : PENUTUP

Penutup ini telah diuraikan kesimpulan dan saran.

