

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara agraris bahwa tanah menjadi hal yang utama dalam faktor produksi sebagai salah satu sumber kesejahteraan rakyat, tanah juga merupakan sumber daya alam yang sangat penting karena manusia melakukan aktivitas seperti industri, pertanian, dan tempat tinggal. Oleh karena itu masalah dibidang pertanahan sangatlah kompleks karena mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.

Saat ini kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat, hal ini dapat dilihat dengan adanya pelaksanaan pembangunan sarana fisik, tanah menjadi faktor utama yang harus disediakan terlebih dahulu, pembangunan sarana fisik ini berlangsung terus menerus karena merupakan program jangka panjang untuk memenuhi berbagai macam kebutuhan masyarakat dalam penggunaan tanah. Untuk itu perlu adanya aturan hukum tertulis yang mengatur lebih rinci tentang Sumber Daya Alam Republik Indonesia.

Hal itu diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menentukan :

Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat.¹

Sebagai realisasi dari dari Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Pemerintah pada tanggal 24 September 1960 menetapkan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. Sebagai dasar politik pertanahan nasional dengan tujuan yaitu sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat dengan mekanisme penguasaan oleh Negara yang kemudian di jelaskan lebih lanjut dalam Pasal 2 Undang – Undang nomor 5 Tahun 1960, menentukan :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar dan hal – hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang – orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar – besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

¹ Diakses di <http://www.hukumonline.com/htm> UUD 1945, hlm. 1, 13 November 2015 Pkl 19.00 WIB.

- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah – daerah Swatantra dan masyarakat – masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan – ketentuan Peraturan Pemerintah.²

Dalam hal ini yang dimaksud hak menguasai dari Negara adalah semata – mata dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat, dan penguasaan, pengaturan dalam penggunaan dan penguasaan tanah seyogyanya tidak boleh lari dari tujuan yang telah diamanahkan konstitusi Negara kita. Adapun dasar hak menguasai dari Negara atas permukaan bumi atau yang disebut tanah, sesuai dengan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 4 ayat (1) menentukan :

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara 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.³

Adapun macam – macam hak yang dapat diberikan kepada orang baik kumpulan orang – orang, serta badan hukum sebagai mana ditentukan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 16 ayat (1) yaitu :

- (1) Hak – hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :
- a. Hak milik
 - b. Hak guna usaha,
 - c. Hak guna bangunan,
 - d. Hak pakai
 - e. Hak sewa,
 - f. Hak membuka tanah,

² Diakses di <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/Undang-Undang/undang-undang-nomor-5-tahun-1960>, hal. 3, 13 November 2015 Pkl 19.15 WIB

³ Ibid.hlm 4

- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang – Undang serta hak – hak yang sifatnya yang disebutkan dalam pasal 53.⁴

Setiap orang dan kumpulan orang – orang serta badan hukum, dapat menguasai hak atas tanah melalui pemindahan hak yang terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum seperti pewarisan, jual – beli, hibah, dan tukar menukar dan setiap hak atas tanah wajib didaftarkan guna menjamin kepastian hukum sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) dan (2) yang menentukan:

- (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
 - 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 pendaftaran hak atas tanah diatas ditujukan pada pemerintah sebagai suatu instruksi, agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, adapun pendaftaran hak atas itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan Negara dan masyarakat disamping itu sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberi kepastian hukum maka pendataran hak atas tanah itu diwajibkan bagi para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

⁴ *Ibid hlm. 6*

Hak milik atas tanah adalah salah satu hak yang dapat diberikan kepada orang, berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 ditentukan bahwa :

Hak milik adalah hak turun – temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas suatu bidang tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 20 disebutkan sifat – sifat Hak milik dari pada hak – hak lainnya. Hak milik adalah hak turun temurun yang diartikan bahwa hak milik tidak hanya berlangsung selama pemegang hak masih hidup, namun dapat dikuasai oleh ahli warisnya setelah pemegang hak milik meninggal dunia. Untuk menjamin kepastian hukum, sesuai ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 ditentukan bahwa :

Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak – hak lain harus di daftarkan menurut ketentuan – ketentuan dalam Pasal 19.

Untuk mendaftarkan Hak milik atas tanahnya, setiap pemohon datang langsung ke kantor Pertanahan. Ketentuan Pasal 1 angka 23 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa,

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 itu Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Indonesia.

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 tanah⁵.

Maksud pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat meliputi kegiatan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis sebagai tanda bukti hak yang kuat bagi pemegang hak atas tanah dan pemegang hak milik satuan rumah susun. Tujuan Pendaftaran Tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 bahwa :

Pendaftaran tanah bertujuan:

- 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 dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang 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.

Untuk melakukan pendaftaran tanah setiap orang maupun badan hukum dapat melalui permohonan hak, yang wajib didaftarkan di kantor pertanahan yang ada di setiap kabupaten / kota. Dalam Peraturan Presiden Nomor 20

⁵ Diakses di <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/PP.No.24th1997> hal. 2, 13
November 2015 Pkl 19.35 WIB

Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional Pasal 3 huruf (c) ditentukan BPN menyelenggarakan fungsi :

Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat.

Kantor pertanahan akan mengeluarkan surat tanda bukti hak kepada pemohon hak berupa Sertipikat hak atas tanah, yang nantinya berfungsi sebagai alat bukti yang menyatakan suatu tanah telah terdaftar dan menjadi hak orang perorangan ataupun badan hukum, yang identitasnya tertera dalam sertipikat hak atas tersebut, dan apabila dikemudian hari terjadi sengketa terhadap tanah tersebut maka oleh pemegang hak atas tanah sertipikat yang ada pada dirinyalah yang digunakan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut, sebab sertipikat Hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar dan dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-undang.

Sebagaimana diuraikan sebelumnya bahwa tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan sebagai unit kerja dari Badan Pertanahan Nasional, yang tugas dan fungsinya diatur lebih lanjut dalam Pasal 7 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional ditentukan:

- (1) Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di Daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di Provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.
- (2) Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk lebih dari 1 Kantor Pertanahan di tiap kabupaten/kota.

- (3) Tugas, fungsi, susunan organisasi, dan tata kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan ditetapkan oleh Kepala setelah mendapat persetujuan dari menteri yang menyelenggarakan urusan di bidang aparatur Negara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 tersebut, bahwa tugas, fungsi, susunan organisasi dan tata kerja Badan Pertanahan Nasional belum secara rinci diuraikan dalam peraturan tersebut, oleh karena itu diatur lebih lanjut dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, dalam Pasal 30 ditentukan bahwa:

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

Berdasarkan Pasal 30 tersebut bahwa Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan. Kantor Pertanahan di Kabupaten / Kota mempunyai tugas utama yaitu pelayanan masyarakat dalam bidang administrasi pertanahan yang meliputi fungsi – fungsi pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, hak – hak tanah, pengukuran tanah dan pendaftaran tanah serta informasi pertanahan di kabupaten / kota.⁶

Fungsi Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 31 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 angka 7 yaitu penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan.

⁶ <http://dianagustia.blogspot.com/2010/05/makalah-tentang-sistem-administrasi.html>

Dalam rangka menjalankan tugas dan fungsinya untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang bersengketa maka kantor pertanahan harus menjalankan fungsi tersebut.

Berdasarkan kegiatan pra penelitian yang dilakukan oleh penulis di Kabupaten Bantul pada Tahun 2015 sampai dengan 2016 masih ditemukan masalah mengenai sertipikat hak milik yang bersertipikat ganda, yaitu adanya sertipikat hak milik atas tanah lebih dari satu yang tumpang tindih terhadap suatu obyek bidang tanah yang sama secara keseluruhan, dan sertipikat ganda yang *overlapping*, yaitu sertipikat hak milik atas tanah yang lebih dari satu yang tumpang tindih secara sebagian terhadap suatu obyek bidang tanah yang sama, dan hal ini dapat menimbulkan sengketa antara para pihak.

Sehubungan dengan hal tersebut Kantor Pertanahan dalam menjalankan tugas dan fungsi dituntut untuk lebih proaktif dalam menangani permasalahan sengketa tanah hak milik bersertipikat ganda dan *overlapping* secara cepat dan praktis.

Berdasarkan hal tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **TUGAS DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HAK MILIK BERSERTIPIKAT GANDA DAN *OVERLAPPING* UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN BANTUL.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat dirumuskan masalah yaitu :

1. Bagaimanakah tugas dan fungsi kantor pertanahan dalam penyelesaian sengketa tanah Hak Milik bersertipikat ganda dan *overlapping* yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul ?
2. Apakah dalam melaksanakan tugas dan fungsi penyelesaian sengketa tanah hak milik bersertipikat ganda dan *overlapping* Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul telah mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah tersebut maka penelitian hukum ini bertujuan untuk :

1. mengetahui tugas dan fungsi kantor pertanahan dalam penyelesaian sengketa tanah Hak Milik bersertipikat ganda dan *overlapping* yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul
2. mengetahui dalam melaksanakan tugas dan fungsi penyelesaian sengketa tanah hak milik bersertipikat ganda dan *overlapping*, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul telah mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharap dapat bermanfaat bagi :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat bermanfaat untuk perkembangan ilmu hukum secara komperhensif terutama dalam bidang hukum pertanahan khusus nya tentang tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa tanah hak milik ganda dan overlapping.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pihak – pihak yang terkait yaitu:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, dalam melakukan proses penyelesaian sengketa tanah bersertipikat ganda dan overlapping di Kabupaten Bantul dapat mewujudkan kepastian hukum.
- b. Pihak yang bersengketa, memberikan pengetahuan betapa pentingnya tahapan penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang tujuannya memberi keputusan yang bersifat adil.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan Hukum Skripsi dengan Judul TUGAS DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HAK MILIK BERSERTIPIKAT GANDA UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN BANTUL merupakan karya asli penulis bukan plagiasi atau duplikasi, adapun beberapa Penulisan Hukum Skripsi yang temanya senada yaitu :

1. Penelitian Pertama

a. judul :

TUGAS DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DAN/ KOTA DALAM PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH (SPORADIK) UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

b. Identitas Penulis

- 1) Nama : YOHANES ENDRA PERMANA
- 2) NPM : 07 05 09787
- 3) Fakultas : Hukum
- 4) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
- 5) Tahun Penelitian : 2012

c. Rumusan Masalah

Apakah tugas dan fungsi kantor pertanahan kabupaten dan / kota dalam pendaftaran hak milik atas tanah (sporadik) telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997?

d. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui apakah tugas dan fungsi kantor pertanahan kabupaten dan / kota dalam pendaftaran tanah hak milik atas tanah

(sporadik) telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997

e. Kesimpulan

Kantor Pertanahan dalam menjalankan tugas dan fungsinya khususnya dalam pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui pendaftaran tanah secara sporadic telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Hal ini dapat dilihat dengan adanya :

- 1) Sikap kooperatif untuk melakukan pendaftaran tanah dari masyarakat terhadap Kantor Pertanahan didukung dengan kesadaran dari masyarakat yang tinggi untuk melakukan pendaftaran tanah khususnya Hak Milik atas tanah melalui pendaftaran tanah secara sporadic.
- 2) Peningkatan data pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui pendaftaran tanah secara sporadic yang dicatat oleh subbagian tata usaha kantor pertanahan sebelum dilakukan proses selanjutnya.
- 3) Peningkatan sosialisasi dan Pelayanan kantor pertanahan kepada masyarakat khususnya dalam hal pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui pendaftaran tanah secara sporadic.

Meskipun dalam pelaksanaannya masih ada beberapa kendala yang dihadapi antara lain kendala yang berasal dari pemohon dan kendala yang berasal dari perangkat desa, yaitu ketidaktahuan perangkat

desa akan tatacara dan persyaratan yuridis adminidtratif sehingga menyebabkan seringnya pemohon mengalami kekurangan persyaratan dan harus kembali lagi ke desa untuk melengkapi persyaratan yang diperlukan dalam mengajukan permohonan pendaftaran tanah Hak Milik atas tanah secara sporadic.

Penulis tersebut diatas menulis tentang tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dalam pendaftaran Hak Milik atas tanah secara sporadik, sedangkan penulis menulis tentang Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa pertanahan tanah Hak Milik Bersertipikat Ganda.

2. Penelitian kedua

a. Judul :

TUGAS DAN KEWENANGAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL-BELI TANAH HAK MILIK UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN SETELAH DIBERLAKUKANNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN SLEMAN.

b. Identitas penulis

1) Nama : Henny

2) NPM : 06 05 09336

- 3) Fakultas : Hukum
- 4) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
- 5) Tahun penelitian : 2010

c. Rumusan masalah

Apakah tugas dan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual-beli tanah Hak Milik telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan setelah berlakunya PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Sleman?

d. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis tugas dan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual-beli tanah Hak Milik dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan setelah berlakunya PP nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Sleman.

e. Kesimpulan

PPAT wilayah Kabupaten Sleman telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan. Akta jual-beli yang dibuat oleh PPAT menjadi syarat mutlak bagi pendaftar perubahan data pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman pada tahun 2009. Pendaftaran perubahan data pendaftaran Tanah di kantor pertanahan oleh para pihak yang dibantu PPAT, menyebabkan terjaminnya kelengkapan dan kebenaran daftar-daftar pertanahan yang ada di Kantor

Pertanahan Sleman. Hal ini memberikan kemudahan bagi penyediaan informasi pertanahan bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Dengan adanya pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman belum menyampaikan perubahan atas data yuridis dan data fisik tanah yang menjadi obyek perbuatan huku, jual-beli kepada desa dimana tanah tersebut berada sehingga Tertib Administrasi Pertanahan di Desa belum terwujud.

Penulis tersebut diatas menulis tentang tugas dan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual-beli tanah Hak Milik sedangkan penulis menulis tentang Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa pertanahan tanah Hak Milik Bersertipikat Ganda.

3. Penelitian ketiga

a. Judul :

BENTUK PENYELESAIAN TERHADAP SERTIPIKAT GANDA (OVERLAPING) ANTARA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN DAN SERTIPIKAT HAK MILIK OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SURABAYA II

b. Identitas penulis

- 1) Nama : Dewi Zulkharnain
- 2) NPM : 0971010109
- 3) Fakultas : Hukum
- 4) Universitas : 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. Kesimpulan

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

Batasan konsep dalam Penulisan Hukum / Skripsi dengan Judul Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa tanah Hak Milik

bersertipikat ganda dan overlapping dalam mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Bantul yaitu:

1. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional (BPN) di kota/ kabupaten yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Wilayah (Kanwil) BPN yang memiliki tugas dan fungsi (Pasal 29 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006) Adapun tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota diatur dalam Pasal 30 ayat (7) yaitu penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
2. Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio politis, sengketa pertanahan dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan hak ulayat.⁷
3. Sertipikat 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

⁷ Di akses di <http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan> 20 february 2016. Pkl 11.10 WIB.

data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

4. 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)
5. Sertipikat Ganda adalah adanya sertipikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu) yang tumpang tindih terhadap suatu obyek bidang tanah yang sama secara keseluruhan.⁸
6. Sertipikat Ganda Overlapping adalah sertipikat tanah lebih dari 1 (satu) yang tumpang tindih secara sebagian terhadap suatu obyek bidang tanah yang sama.⁹
7. Kepastian Hukum adalah kepastian tentang data yuridis dan juga data fisik. Data yuridis meliputi : subyek hukum dan status tanah, dan data fisik meliputi : letak tanah, luas tanah, batas – batas tanah, serta jenis tanah. Asas kepastian hukum menunjukkan bahwa pelepasan hak – hak atas tanah masyarakat dapat dilakukan dengan cara – cara yang diatur dalam peraturan perundang – undangan.¹⁰

⁸ Di akses di <http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan> 20 february 2016, Pkl 11.15 WIB.

⁹ Data Primer : hasil wawancara dengan narasumber

¹⁰ Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum*, sinar Grafika Ofset, Jakarta, hlm. 399.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris, adalah penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber berdasarkan fakta di lokasi penelitian dengan menggunakan data primer sebagai data utama.¹¹

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber sebagai data utama dalam penelitian.

b. Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum skunder.

1) Bahan hukum primer berupa Peraturan Perundang-Undangan yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (Pasal 33)
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;

¹¹ Soerjono Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-PRESS), hal.52.

e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Lepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

f) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

2). 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 terdiri dari bahan hukum.¹²

c. Data Tersier

Data tersier yang digunakan untuk melengkapi Penulisan Hukum / Skripsi ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

3. Metode Pengumpulan Data

Cara pengumpulan data dalam penelitian ini adalah :

a. Kuesioner yaitu sejumlah pertanyaan tertulis yang digunakan untuk memperoleh informasi dari responden dalam arti laporan pribadinya atau hal-hal yang diketahuinya.

¹² Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, M.H, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 156

- 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 narasumber.¹³
- 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 Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul

5. Populasi dan Sampel

- a. Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang melaporkan sengketa tanah yang bersertipikat hak milik ganda dan overlapping di Kabupaten Bantul pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2016, dan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul agar diperoleh gambaran secara obyektif mengenai obyek penelitian.
- b. Sampel adalah bagian dari populasi. Metode penentuan sampel menggunakan cara purposif sampling yaitu berdasarkan pertimbangan tertentu terhadap kasus pada sengketa yang terjadi dalam rentan waktu tahun 2015 sampai dengan tahun 2016.¹⁴

¹³ Ibid. hlm. 82

¹⁴ Ibid. hlm. 117

6. Responden dan narasumber

a. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang bersertipikat ganda dan overlapping di wilayah Kabupaten Bantul yang berjumlah sebanyak 3 responden

b. Narasumber

Untuk melengkapi data maka penulis melakukan wawancara dengan:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul c.q Kepala subseksi konflik , sengketa dan perkara;
- 2) Kepala Kantor Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul

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.¹⁵

Metode berpikir untuk menarik kesimpulan adalah metode berpikir induktif yaitu proses penalaran dari kasus yang khusus menuju kesimpulan umum.

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 82.

H. Sistematika Penulisan Hukum / Skripsi

BAB I : PENDAHULUAN

Pendahuluan berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : PEMBAHASAN

Pembahasan berisi tinjauan tentang kantor pertanahan, hak milik atas tanah , pendaftaran tanah, sertifikat tanah dan hasil penelitian

BAB III : PENUTUP

Penutup berisi Kesimpulan dan Saran.