

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam, yang tidak dapat dilepaskan dari manusia. Karena manusia memerlukan ruang dalam kehidupannya, baik dalam melakukan kegiatan maupun aktivitas sehari-hari dan selama proses pembangunan. Karena tanah memiliki fungsi dan peran penting bagi manusia, maka besar kemungkinan sering memunculkan konflik di masyarakat. Masalah tanah dapat menimbulkan sengketa karena masyarakat ingin menguasai tanah dan sumber-sumber daya alam di dalamnya.

Kemajuan ekonomi secara nasional menyebabkan kebutuhan di bidang pertanahan bertambah. Jumlah tanah yang tersedia dengan jumlah kebutuhan tanah yang tidak seimbang memicu terjadinya sengketa di masyarakat. Banyaknya masalah terkait pertanahan seperti jual beli tanah, tanah sebagai jaminan kredit bank, sengketa hak milik tanah, dan masih banyak lagi. Sengketa sertifikat tanah sering sekali terjadi, bahkan hingga ke sidang pengadilan. Adanya sengketa di bidang pertanahan ini dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat.

Untuk memastikan bahwa pemilik tanah aman saat menggunakan dan memanfaatkan tanah mereka yang tidak dikuasai atau dimiliki oleh orang lain, pendaftaran atas tanah perlu dilakukan. Menurut Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, tujuan

pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan memastikan bahwa masalah pertanahan ditangani dengan tertib¹. Lalu pada Pasal 23, 32, dan 38 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa pendaftaran tanah ditujukan kepada para pemegang hak agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepentingan hukum mereka sendiri, oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusannya dan pembebasannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan².

Indonesia melaksanakan pendaftaran tanah melalui pemerintah, secara operasional instansi diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan pada Seksi Pendaftaran Tanah yang terdapat di setiap Daerah Tingkat II Kabupaten atau Kota³. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut merupakan tugas yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan⁴.

Menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyusunan Kebutuhan Jabatan Fungsional Asisten Penata Kadastral, Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan

¹ G. Kartasapoetra dkk, 1985, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Melton Putra, Jakarta. Hlm. 134.

² A.P Parlindungan, 1985, *Pendaftaran Dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Penerbit Alumni, Bandung. Hlm. 2.

³ Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta. Hlm. 14.

⁴ Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta. Hlm. 5.

Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah. Hasil dari kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan berupa diterbitkannya sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana tercantum pada Pada Pasal 19 ayat (1) huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dijabarkan tentang pendaftaran tanah salah satunya dengan pemberin surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai “Alat Pembuktian yang kuat (sertifikat)”. Dengan adanya sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat dapat menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Hal ini juga ditegaskan di dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa ”Sertifikat 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”. Artinya, sertifikat merupakan alat bukti hak yang kuat dan autentik sebagai bentuk jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya⁵.

Data yang tercantum di dalam sertifikat, baik data fisik maupun data yuridis harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan

⁵ Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm. 29.

hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya⁶. Sertipikat hak atas tanah bukan merupakan alat pembuktian yang mutlak namun merupakan alat pembuktian yang kuat, sehingga pihak lain masih diberikan kesempatan untuk dapat membuktikan sebaliknya dengan melakukan gugatan ke pengadilan terhadap sertifikat tersebut.

Adanya sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti hak untuk menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut, orang yang namanya tercantum dalam sertifikat dilindungi terhadap gangguan dari pihak lain serta , sehingga menghindari terjadinya sengketa dengan pihak lain.selain sebagai jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah, kebijakan ini membantu pemerintah dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan yang mewajibkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah-tanah yang ada di seluruh Indonesia⁷.

Tidak sedikit ada sertifikat yang cacat hukum seperti pemalsuan sertifikat dan sertifikat ganda, yang disebabkan oleh tidak dilaksanakannya UUPA dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab, serta juga

⁶ Mustal Visi, 2017 , Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah(Studi Putusan Mahkamah Agung No. 814 K/Pdt/2009), Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta. Hlm. 2.

⁷ Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm. 30.

adanya orang-orang melakukan pelanggaran regulasi agar mendapat sertifikat tanah dari tanah milik orang lain yang tujuannya untuk memperoleh keuntungan pribadi. Selain itu antara lain diakibatkan kesalahan penunjukan batas oleh pemohon/pemilik sendiri saat petugas Kantor Pertanahan melakukan pengukuran atau permohonan yang bersangkutan. Batas yang ditunjuk oleh pemohon atau pemilik, secara sengaja atau tidak sengaja keliru sehingga Surat ukuran atau gambar situasinya salah, padahal sebelumnya dilokasi yang sama telah diterbitkan sertifikat. Hal ini pula terjadi karena kelalaian Kantor Pertanahan, dimana sertifikat terdahulu belum dipetakan. Akibatnya, terdapat lebih dari satu sertifikat yang diterbitkan atas tanah yang sama, atau atas bagian yang sama. Kasus seperti inilah yang menimbulkan terbitnya sertifikat ganda⁸.

Adanya sertifikat ganda yang timbul ini menyebabkan kebingungan dan terancamnya hak atas tanah yang dimiliki oleh pemilik aslinya. Tanah dengan sertifikat ganda tersebut berakhir menjadi tanah dalam sengketa, yang dimana tanah tersebut tidak dapat dikelola oleh pemegang sertifikatnya maupun pihak-pihak lain. Kondisi tersebut sangat merugikan pemilik tanah secara ekonomi karena tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dikelola, di manfaatkan, ataupun dijadikan jaminan.

Sengketa hukum mengenai tanah timbul berawal dari pengaduan suatu pihak, baik orang perorangan maupun badan hukum. Pengaduan tersebut berisi keberatan serta tuntutan hak atas tanah baik dalam status tanah, prioritas

⁸ Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta. Hlm. 214.

maupun kepemilikannya dengan harapan untuk memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Apabila ternyata ada bukti yang menunjukkan cacat hukum secara administratif pada sertifikat tersebut, maka sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa :

Pembatalan produk hukum dilakukan oleh pejabat yang berwenang karena:

a. Cacat administratif; b. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pejabat yang berwenang dalam hal menerbitkan keputusan pembatalan adalah Kepala Kantor Wilayah, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 30 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa :

”Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Pembatalan karena: a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau b. melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan”.

Pengajuan keberatan sengketa sertifikat ini bertujuan untuk mendapat koreksi dari Pejabat Tata Usaha Negara yang membuatnya. Sebelum

mengajukan gugatan, cara untuk menyelesaikan sengketa sertifikat ganda dapat ditempuh melalui mediasi, namun bila tidak ada kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa maka akan diselesaikan secara sepihak oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional. Sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, pihak yang mengalami sengketa pertanahan dapat mengajukan aduan melalui loket penerimaan surat pengaduan secara langsung atau melalui media daring yang diselenggarakan oleh Kementrian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan. Selanjutnya, sengketa tersebut akan ditangani oleh Kantor Pertanahan melalui beberapa tahap yang diatur dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yaitu a. Pengkajian kasus; b. Gelar awal; c. Penelitian; d. Ekspos hasil penelitian; e. Rapat koordinasi; f. Gelar akhir; g. Penyelesaian kasus. Hasil akhir penyelesaian sengketa tersebut terdapat tiga kriteria, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yaitu :

- a. Kriteria Satu (K1) jika penyelesaian bersifat final, berupa: 1. keputusan pembatalan; 2. perdamaian; atau 3. surat penolakan tidak dapat dikabulkannya permohonan.

- b. Kriteria Dua (K2) berupa: 1. surat petunjuk Penyelesaian Kasus atau surat penetapan pihak yang berhak tetapi belum dapat ditindaklanjuti keputusan penyelesaiannya karena terdapat syarat yang harus dipenuhi yang merupakan kewenangan instansi lain; 2. surat rekomendasi Penyelesaian Kasus dari Kementerian kepada Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan Kantor Wilayah kepada Kantor Pertanahan atau usulan Penyelesaian dari Kantor Pertanahan kepada Kantor Wilayah dan Kantor Wilayah kepada Menteri.
- c. Kriteria Tiga (K3) berupa surat pemberitahuan bukan kewenangan Kementerian.

Jika pihak yang mengajukan aduan tersebut masih tidak menerima keputusan yang dijatuhkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, maka pihak tersebut dapat mengajukan gugatan pada putusan Peradilan Tata Usaha Negara.

Sebagai contoh kasus dimana sertifikat yang dibatalkan telah beralih kepada pihak lain dengan suatu titel hukum tertentu secara sah, akan tetapi karena peralihan hak tersebut tidak diikuti segera dengan perbuatan balik nama, sehingga secara administrasi pendaftaran tanah hak tersebut masih tertulis atas nama pemilik tanah lama. Jika terjadi hal yang demikian, maka pemilik hak atas tanah yang baru dapat mengajukan bantahannya ke pengadilan. Kemudian ada juga kasus pada hak atas tanah yang telah didaftarkan dan sertifikatnya telah terbit, ada orang yang mendalilkan bahwa alat bukti autentik tersebut palsu, atau dibuat karena paksaan, kekhilafan atau penipuan, sehingga lahirlah sertifikat palsu, maka pihak yang mendalilkan bahwa sertifikat itu palsu harus

mengajukan tuntutan pidana dengan tuntutan pemalsuan surat bukti kepemilikan tanah tersebut. Setelah pengadilan memutuskan bahwa terdakwa telah melakukan pemalsuan surat bukti kepemilikan tanah, maka penggugat mengajukan gugata perdata atau gugatan TUN mengenai pembatalan sertifikat tanah sebelum sertifikat tersebut berumur 5 tahun⁹.

Dalam hal penggugat berhasil membuktikan bahwa surat bukti autentik tersebut yang menjadi dasar penerbitan sertifikat adalah cacat hukum, sehingga surat bukti tersebut dibatalkan dan sertifikatnya dibatalkan oleh hakim, maka pendaftaran hak dan sertifikat yang telah diterbitkan menjadi batal demi hukum dan Kantor Pertanahan sebagai turut tergugat akan diperintahkan untuk membatalkan sertifikat dan mencoret pendaftaran haknya atas ama tergugat. Apabila keputusan pengadilan menyatakan tidak sahnya peralihan hak dalam akta PPAT, maka sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak dapat dibatalkan melalui permohonan pihak yang dimenangkan dengan surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan¹⁰. Sebagaimana diatur dalam Pasal 3 butir b Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa :

⁹ Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm. 257-258.

¹⁰ *Ibid.* Hlm. 258.

Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Paasal 2, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi salah satunya : "...Penanganan dan pencegahan konflik serta sengketa dan perkara pertanahan."

Tugas penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan tersebut dilaksanakan oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa dalam Kantor Pertanahan.

Berdasarkan uraian diatas, penulis sangat tertarik untuk mengkaji problematik tersebut melalui penelitian dengan harapan untuk memperoleh pengetahuan dan pendalaman yang lebih dalam, maka penulis memilih judul skripsi : "Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Periode 2023-2024"

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang Masalah yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan masalah dari penelitian ini, yaitu Bagaimana peran kantor pertanahan kota semarang dalam penyelesaian kasus sertifikat tanah ganda periode 2023-2024?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui peran Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda periode 2023-2024.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat secara teoritis dan praktis.

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat secara teoritis dalam bidang Ilmu Hukum terutama bidang Hukum Pertanahan yang berkaitan peran Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan sengketa sertifikat tanah ganda.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait yang berhubungan dengan permasalahan hukum, yaitu :

a) Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kantor Wilayah Pertanahan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan praktis bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyempurnakan mekanisme penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda.

Identifikasi hambatan dan solusi yang sudah diterapkan akan membantu dalam meningkatkan kualitas pelayanan dan proses penyelesaian sengketa di masa mendatang. Masyarakat

b) Masyarakat dan Pemangku Kepentingan

Bagi masyarakat yang menghadapi sengketa sertifikat tanah ganda dapat memanfaatkan penelitian ini sebagai panduan untuk memahami hak-hak mereka, serta langkah-langkah yang dapat diambil dalam menyelesaikan masalah hukum tersebut. Begitu juga,

pemangku kepentingan lainnya (seperti pengacara dan mediator tanah) bisa menggunakan informasi ini dalam membantu klien mereka.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang berjudul Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang Dalam Penyelesaian Kasus Sertifikat Hak Milik Ganda Periode 2023-2024

- | | |
|------------------|--|
| 1. Nama Peneliti | : Alisiza Nur Aziyah |
| Judul Peneliti | : Penyelesaian Terhadap Sertifikat Tanah Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan |
| Tahun | : 2021 |
| Institusi | : Universitas Islam Sultan Agung |

a. Rumusan Masalah

- 1) Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terbitnya sertifikat tanah ganda di Kantor Petanahan Kabupaten Grobogan
- 2) Bagaimana Penyelesaian terhadap sertifikat tanah ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

b. Hasil penelitian

- 1) Faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat tanah ganda karena kesalahan pemilik tanah yang tidak memanfaatkan dan menggunakan tanahnya secara efisien, adanya masalah hukum

terkait warisan, surat-surat tanah yang tidak jelas, proses penerbitan sertifikat yang tidak benar dan tidak cermat, dan data kepemilikan tanah yang tidak lengkap

2) Penyelesaian atas sertifikat tanah ganda menurut PP 24/1997 dapat dilakukan melalui Pengadilan, jika pihak yang dikalahkan tidak menerima hasil putusan Pengadilan negeri, maka dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi hingga mengajukan Kasasi di tingkat Mahkamah Agung untuk mendapat kepastian hukum depan putusan yang lebih *incraht*.

c. Perbedaan Penelitian Alisiza Nur Aziyah dengan penelitian peneliti dapat dilihat dari fokus yang dibahas. Peneliti melihat pada peran Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan sengketa sertifikat tanah ganda. Namun, dilihat dari Alisiza Nur Aziyah dalam skripsinya berfokus pada faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda dan proses penyelesaian sengketa sertifikat ganda di Pengadilan saja. Lokasi peneliti antara peneliti dan Alisiza Nur Aziyah berbeda, peneliti melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Sedangkan, penelitian Alisiza Nur Aziyah dilakukan di Kabupaten Grobogan.

2. Nama Peneliti : Vixda Qianqi Karomiah
Judul Peneliti : Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan

Sertifikat Ganda (Studi di Kantor Kabupaten
Malang)

Tahun : 2024

Institusi : Universitas Islam Malang

a. Rumusan Masalah

- 1) Apa penyebab terjadinya penerbitan sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Malang?
- 2) Bagaimana peran Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda?

b. Hasil penelitian

- 1) Terbitnya sertifikat ganda di kantor pertanahan kabupaten malang terjadi karena beberapa faktor antara lain : (a) pemetaan bidang tanah masih secara manual, khususnya saat tahun 1990 samoai 2000, (b) beberapa oknum yang punya itikad tidak baik saat pendaftaran tanah, (c) panitia PTSL yang kurang teliti dalam pengajual PTSL
- 2) Peran kantor pertanahan kabupaten malang dalam sengketa sertifikat ganda, yaitu melalui mediasi di kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN), Jika proses mediasi tidak berhasil maka dilanjutkan ke proses litigasi, selanjutnya BPN berkewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan mengenai pembatalan sertifikat.

- c. Perbedaan Penelitian Vixda Qianqi Karomiah dengan penelitian peneliti dapat dilihat dari lokasi penelitan. Lokasi penelitian antara peneliti dengan Vixda Qianqi Karomiah berbeda, peneliti melakukan penelitian

di Kota Semarang sedangkan lokasi Muhammad Izziuddin Nufus berada di Kota Semarang.

3. Nama Peneliti : Hendra Susandra
Judul Peneliti : Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kota

Pekanbaru

Tahun : 2022

Institusi : Universitas Islam Riau

a. Rumusan Masalah

- 1) Apa sajakah faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda (*overlapping*) di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru?
- 2) Bagaimanakah proses penyelesaian permasalahan sertifikat ganda pada kantor pertanahan kota pekanbaru?
- 3) Bagaimanakah akibat hukum bagi pihak yang berkepentingan akibat adanya sertifikat ganda atas penyelesaian hukum yang dilakukan pihak kantor pertanahan kota pekanbaru?

b. Hasil penelitian

- 1) Faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda (*overlapping*) di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru diantaranya: a Belum tersedianya peta pendaftaran tanah, b BPN belum dimiliki peta tunggal, c. Ukuran tanah/lokasi bertumpang tindih, d. Adanya unsur penipuan yang biasanya disebabkan

kelengahan pihak pembeli menunda pembuatan sertifikatnya yang dimanfaatkan oleh oknum penjual untuk mengambil kembali secara ilegal.

2) Proses Penyelesaian Permasalahan Sertifikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru bahwa dapat dilakukan melalui b2 (dua) langkah diantaranya : Melalui mediasi maupun jalur litigasi (pengadilan), dan langkah yang telah diatur dalam Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dapat ditempuh oleh Kantor Pekanbaru untuk menyelesaikan setiap kasus sertifikat ganda di Kota Pekanbaru

3) Akibat Hukum bagi pihak yang berkepentingan akibat adanya sertifikat ganda atas penyelesaian hukum yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru bahwa status hak tanah menjadi tidak jelas, timbul adanya kerugian dengan konsekuensi berupa sertifikat akan dibatalkan, Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk dikelola maupun dijaminkan ke bank.

c. Perbedaan Penelitian Hendra Susandra dengan penelitian peneliti terletak pada lokasi penelitian. Lokasi penelitian peneliti berada di Kota Semarang, sedangkan Lokasi Hendra Susandra berada di Kota Pekanbaru.

F. Batasan Konsep

- a. Menurut KBBI, Peran adalah beberapa tingkah yang diharapkan dan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dimasyarakat dan harus dilaksanakan.
- b. Menurut Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun, Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
- c. Menurut KBBI, sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, atau perbantahan.
- d. Menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Penyelesaian kasus atau Penyelesaian sengketa adalah keputusan yang diambil terhadap kasus sebagai tindak lanjut dari penanganan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya.
- e. Menurut pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat 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.

- f. Sertifikat tanah ganda yaitu sebidang tanah yang memiliki lebih dari satu sertifikat dengan objek yang sama¹¹.

G. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang peneliti gunakan adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang langsung diperoleh di lapangan untuk mencari informasi dan data sesuai dengan fakta dan realita yang ditemukan di lapangan berdasarkan data-data baik melalui pengamatan, penyebaran kuesioner dan dari hasil wawancara dengan responden dan narasumber. Jenis penelitian hukum empiris berfokus pada fakta sosial yang berkaitan dengan peran Kantor Petanahan Kota Semarang dalam penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda. Penelitian data empiris sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pendukung.

2. Sumber data

Sumber data pada penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder.

¹¹ Fifiana Wisnaeni Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, 2020, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, Universitas Diponegoro. Hlm. 157.

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama melalui penelitian lapangan. Data primer diperoleh secara langsung dari responden sebagai data utama yang diperoleh dari hasil wawancara dengan responden tentang objek yang diteliti.

Data sekunder pada penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu :

a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang didapatkan dari hukum positif berbentuk aturan yang masih diberlakukan serta memiliki kaitan dengan objek penelitian, yaitu:

- 1) Undang-undang no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.
- 2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.
- 3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- 4) Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- 5) Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

- 
- 7) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun
2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun
2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus
Pertanahan.
- 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang
Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara
Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun
1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah
Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 10) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun
2024 Tentang Pencegahan Kasus Pertanahan
- b. Bahan hukum sekunder adalah pendapat hukum dan pendapat
non hukum yang didapat dari buku, jurnal, internet. Selain itu,
dapat berupa doktrin, asas-asas hukum, dan fakta hukum. Dalam
penelitian ini diperlukan informasi yang disampaikan oleh
narasumber untuk membantu menganalisa rumusan masalah.

3. Metode pengumpulan data

Metode pengumpulan data dilakukan melalui dua cara yaitu wawancara dan observasi.

- a. Wawancara adalah kegiatan yang dilakukan antara peneliti dengan narasumber dengan memberikan pertanyaan yang telah disusun secara sistematis dan dijawab oleh narasumber terkait Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda.
- b. Observasi adalah pengamatan langsung terhadap subjek dan fenomena terkait Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda.

4. Lokasi penelitian

Lokasi adalah tempat untuk diadakannya suatu penelitian. Lokasi penelitian berada di Kantor Pertanahan Kota Semarang yang berada di Jl. Ki Mangunsarkoro No 23 Semarang Jawa Tengah.

5. Populasi

Populasi adalah keseluruhan objek pengamatan yang memiliki ciri-ciri yang sama. Populasi dalam penelitian ini adalah orang yang mengalami sengketa sertifikat tanah ganda dan yang melakukan laporan aduan mengenai sertifikat ganda di Kota Semarang. Data yang diambil dari total populasi tersebut adalah sebanyak dua kasus.

6. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi. Sampel yang akan diambil dalam penelitian ini minimal 10% dari populasi dengan dipilih secara random.

7. Responden dan narasumber

Responden adalah subjek dalam penelitian yang akan dijadikan sampel. Pada penelitian ini, respondennya adalah pihak-pihak yang mengalami sengketa sertifikat tanah ganda di Kota Semarang.

Narasumber adalah seseorang yang mewakili baik pribadi maupun suatu lembaga yang mengetahui secara jelas tentang suatu informasi atau menjadi sumber informasi. Pada penelitian ini yang akan menjadi narasumber adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

8. Metode analisis data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode kualitatif adalah suatu metode analisis data yang diterapkan pada pemahaman dan pengolahan data sistematis yang diperoleh dari hasil wawancara dengan responden dan narasumber serta hasil studi kepustakaan. Berdasarkan data yang akan didapat, kemudian akan di analisis dan disimpulkan dengan metode berpikir induktif yaitu dengan cara mempelajari sesuai yang bertolak hal-hal atau peristiwa khusus untuk menentukan hukum yang umum.