

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP
SERTIFIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KOTA GORONTALO**

Oleh :

**MERFIN IBRAHIM
H1117121**

SKRIPSI

*Untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar sarjana*



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
2021**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP
SERTIFIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KOTA GORONTALO**



Pembimbing I

DR. ASDAR ARTL, S.H., M.H
NIDN : 0919037101

Pembimbing II

ALBERT PEĐE, S.H., M.H
NIDN : 0925047601

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP
SERTIFIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA GORONTALO

OLEH:
MERFIN IBRAHIM
NIM :H.11.17.121

SKRIPSI

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

- | | | |
|--------------------------------------|---------|---------|
| 1. Dr. Hj. Sumiyati Beddu, S.H.,M.H | Ketua | (.....) |
| 2. Arpin, S.H.,M.H | Anggota | (.....) |
| 3. Siti Alfisyahrin Lasori, S.H.,M.H | Anggota | (.....) |
| 4. Dr. Asdar Arti, S.H.,MH | Anggota | (.....) |
| 5. Albert Pede, SH MH | Anggota | (.....) |



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

DR. RUSMULYADI, SH, MH
NIDN : 0906037503

PERNYATAAN

saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Merfin Ibrahim
Nim : H1117121
Kosentrasi : Perdata
Program Studi : Ilmu Hukum

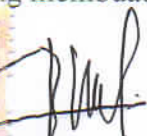
Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini berjudul “PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA GORONTALO” adalah benar-benar asli merupakan karya sendiri dan belum pernah di ajukan untuk mendapat gelar sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dan saran pembimbing dan penguji pada saat ujian skripsi ini.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis di cantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi ini.

Gorontalo, 12 Juni 2021

Yang membuat pernyataan




Merfin Ibarhim
(H1117121)

KATA PENGANTAR

Puji syukur Peneliti panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmatnya penulis dapat menyelesaikan Usulan Penelitian ini dengan Judul **“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA GORONTALO”** Sesuai dengan yang direncanakan. Usulan penelitian ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat untuk mengikuti Ujian Skripsi. Peneliti menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, usulan penelitian ini tidak dapat penulis selesaikan. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Kedua Orang tua saya yaitu : Ayah tercinta Bapak Ahmad Ibrahim dan Ibunda tercinta Wati Mahmud yang telah melahirkan, membesarkan dan memberi kasih sayang dan doa yang tiada terhingga sehingga Peneliti dapat menyelesaikan usulan penelitian ini.
2. Bapak Muhammad Ichsan Gaffar S.E., M.Ak., selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi (YPIPT) Ichsan Gorontalo.
3. Bapak Dr. Abdul Gaffar La Tjokke, M.Si, selaku Rektor Universitas Ichsan Gorontalo.
4. Bapak Dr. Rusmulyadi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
5. Bapak Saharuddin S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

6. Bapak Suardi Rais, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo,
7. Bapak Jupri, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
8. Ibu Dr. Hijrah Lahaling, S.HI., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
9. Bapak Haritsa, S.H., M.H., selaku Sekertaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
10. Bapak Dr. Asdar Arti, S.H., M.H. selaku Pembimbing I saya yang telah membantu dan membimbing saya dalam mengerjakan usulan penelitian ini
11. Bapak Albert Pede, S.H., M.H. selaku Pembimbing II saya yang telah membantu dan membimbing saya dalam mengerjakan usulan penelitian ini
12. Bapak Djamaris S.H., M.H., selaku Kepala Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
13. Bapak dan Ibu Dosen serta semua Staff Akademik Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo yang telah memberikan ilmu, didikan dan motivasi dalam mengerjakan usulan penelitian ini.
14. Seluruh teman-teman Reguler B dan teman-teman Angkatan 2017 Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
15. Untuk suami saya Fahrudin Thalib yang selalu memberikan dukungan dan semangat dalam penyusunan penelitian ini.

Saran dan kritik, Peneliti harapkan dari dewan penguji dan semua pihak untuk penyempurnaan penulisan usulan penelitian ini lebih lanjut. Semoga usulan penelitian ini dapat bermanfaat bagi pihak yang berkepentingan.

Semoga bantuan dan dorongan yang Peneliti terima dari semua pihak, dapat menjadi petunjuk kearah masa depan yang lebih baik, Aamiin Allahuma Aamiin.

Gorontalo, 06 Juni 2021

Peneliti



Merfin Ibrahim

H1117121

ABSTRACT

MERFIN IBRAHIM. H1117121. THE SETTLEMENT OF DISPUTE ON MULTIPLE LAND CERTIFICATE IN THE NATIONAL LAND AGENCY OF GORONTALO CITY

The research aims at (1) finding and analyzing factors that cause a dispute on multiple land certificates at the National Land Agency of Gorontalo City (2) finding and analyzing the settlement process of dispute on multiple land certificates at the National Land Agency of Gorontalo City. The research applies the empirical and legal research method with the qualitative approach where the data collected is not in the form of quantified numbers. It describes the applied rules then connects them with actual practices in the society to be made to conclusions. The findings of the research suggest that (1) factors that affect the occurrence of multiple certificates include those of internal and external causes where the applicants do not display a good intention by providing incomplete documents to have the land certificate issued which causes the office of the National Agency of Land to receive incomplete documents and data. Another factor is that there is a miscommunication between the office staff and the field officers (2) the dispute over the multiple land certificates can be settled through litigation in court or through a nonlitigation process with the absence of court process.

Keywords: *land certificate dispute, land certificate*



ABSTRAK

TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA GORONTALO

Penelitian ini bertujuan untuk : (1) untuk mengetahui dan menganalisa faktor faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya sertifikat tanah ganda pada badan pertanahan nasional kota gorontalo (2) untuk mengetahui dan menganalisa proses penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda pada badan pertanahan nasional kota gorontalo Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan kualitatif.pendekatan kualitatif merupakan data yang terkumpul tidak berupa angka angka yang dapat dilakukan pengukuran.pendekatan kualitatif yakni suatu analisis yang sifatnya menjelaskan atau menggambarkan mengenai peraturan peraturan yang berlaku,kemudian dikaitkan dengan kenyataan yang terjadi dimasyarakat dan akhirnya di ambil kesimpulan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Faktor faktor yang mempengaruhi sertifikat ganda atau overlapping yaitu secara internal dan eksternal dimana tidak adanya itikad baik dari pihak pemohon berkaitan dengan bukti bukti surat saat mengajukan permohonan penerbitan sertifikat tanah data yang tidak lengkap diperoleh oleh petugas badan pertanahan nasional kota gorontalo,diskomunikasi antara petugas lapangan dan pihak kantor (2) Penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda antara lain melalui proses litigasi atau peradilan dan melalui proses non nitigasi diluar pengadilan.



Kata kunci: sengketa tanah, sertifikat tanah

DAFTAR ISI

	Halaman
SAMPUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PENGUJI.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRACT.....	viii
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan masalah	5
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Konsep Pendaftaran Tanah	8
2.1.1 Pengertian Tanah	8
2.1.2 Hak Atas Tanah.....	10
2.1.3 Tujuan Pendaftaran Tanah.....	11
2.1.4 Kegunaan Pendaftaran Tanah.....	12
2.1.5 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	13
2.1.6 Tata Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	14

2.1.7 Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	16
2.1.8 Jenis – Jenis Pendaftaran Tanah.....	19
2.2 Sertifikat.....	21
2.2.1 Pengertian Sertifikat.....	21
2.2.2 Hak Milik Atas Tanah.....	25
2.2.3 Penerbitan Sertifikat.....	30
2.2.4 Jenis – jenis Sertifikat.....	34
2.3 Sengketa.....	37
2.4 Kerangka Pikir.....	39
2.5 Definisi Operasional.....	40
BAB III METODE PENELITIAN.....	41
3.1 Jenis Penelitian.....	41
3.2 Objek Penelitian.....	41
3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	41
3.4. Jenis dan Sumber Data.....	42
3.5 Populasi dan Sampel.....	42
3.6 Teknik Pengumpulan Data.....	43
3.7 Teknik Analisis data.....	44
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	45
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	45
4.1.1 Profil BPN Kota Gorontalo.....	45
4.1.2 Visi dan Misi BPN Kota Gorontalo.....	46
4.1.3 Tugas Pokok dan Fungsi BPN Kota Gorontalo.....	47

4.2	Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	50
4.2.1	Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya Sertifikat Ganda pada BPN Kota Gorontalo.....	50
4.2.2	Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda pada BPN Kota Gorontalo.....	56
BAB V	PENUTUP.....	66
5.1	Kesimpulan.....	66
5.2	Saran.....	68
	DAFTAR PUSTAKA.....	69
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dewasa ini banyak terjadi perselisihan atau permasalahan yang timbul dimasyarakat. Semua orang tentunya tidak ingin bersengketa. Semua orang sesungguhnya ingin kehidupan yang aman dan damai serta saling menghormati satu sama lain. Namun dalam kehidupan masyarakat yang sangat kompleks, baik secara etnis, ekonomi, sosial dan budaya serta ragam keinginan yang berbeda dari setiap orang, konflik atau sengketa sulit untuk dihindari. Konflik terjadi antara dua belah pihak secara individu atau secara komunal / berkelompok bahkan sampai melibatkan negara dalam konflik tersebut dari konflik yang sederhana sampai yang paling krusial. Berbagai sengketa dapat dikelompokkan yaitu :¹

- a) Sengketa keluarga, meliputi masalah waris, perceraian dan perwalian.
- b) Sengketa bisnis, meliputi sengketa perburuhan, kontrak, persaingan usaha, sengketa konsumen dan perbankan.
- c) Sengketa pertanahan, meliputi permasalahan yang berkaitan dengan hak – hak atas tanah.
- d) Sengketa antar masyarakat dan negara, dapat terjadi ketika masyarakat merasakan perlakuan yang tidak adil dari negara, dan negara beranggapan masyarakat sulit untuk diatur.

¹ Candra Irawan, 2010, *Aspek Hukum dan Mekanisme penyelesaian sengketa diluar Pengadilan (Alternative Dispute Resolution) di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Jakarta, Halm.1

- e) Sengketa adat, berkenaan dengan perilaku dan aset – aset yang berada dalam otoritas penguasa adat. Terjadi pada masyarakat yang masih menganut hukum adat.
- f) Sengketa pers, yaitu sengketa yang timbul sebagai akibat pemberitaan pers terhadap seseorang, sekelompok orang dan badan hukum.
- g) Sengketa lingkungan yaitu sengketa yang berkaitan dengan persoalan lingkungan hidup.

Kebutuhan akan tanah yang bersifat pokok adalah tanah mempunyai kedudukan yang tinggi bagi kehidupan manusia sebagai tempat ia dilahirkan, dibesarkan, membangun kehidupannya sebagai tempat tinggal, sebagai sumber nafkah dan juga kalau sudah meninggal kemudian. Hubungan yang bersifat ekonomi tersebut ditunjukkan dalam semboyan orang Jawa yang mengatakan “*sedhunuk bathuk senyarii bumi*”(satu jengkal tanah pun akan diperjuangkan meski mengorbankan nyawa).

Dalam falsafah bangsa Indonesia, konsep hubungan antara sesama manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tak terpisahkan. Pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat sehingga kehubungannya tidak bersifat individualistis semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat penghormatan terhadap hak perorangan. Hal itu berarti bahwa hak atas tanah yang ada pada seseorang tidaklah dapat digunakan atau tidak dipergunakan untuk kepentingan pribadinya, apalagi bila hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Dari uraian diatas terdapat salah satu contoh kasus yang terjadi di Kota Gorontalo terkait sengketa hak milik berupa sertifikat Nomor 1103/Wongkaditi Timur seluas 200m² dengan surat ukur No. 00094/Wongkaditi Timur/ 2015 tanggal 10 april 2015. yang terdaftar atas nama sri wahyuni Inaku yang terletak di Kelurahan Wongkaditi Timur Kecamatan Kota Utara Kota Gorontalo Provinsi Gorontalo disebabkan telah terjadi penjualan tanah milik pihak penggugat oleh keponakan penggugat yang secara diam-diam kepada pihak tergugat. Yang kemudian oleh pihak tergugat, membuatkan sertifikat yang baru dari hasil jual beli tersebut. Oleh karena kejadian tersebut terjadilah sengketa kepemilikan hak milik antara penggugat dan tergugat.

Dengan tumpang tindih dengan Surat Kepemilikan Tanah Nomor : 474/Wongkaditi-Pem/589/VIII/2013, atas nama Hj. Tine Mile yang terletak di kelurahan wongkaditi Kecamatan Kota Utara Kota Gorontalo dengan batas – batas tanah sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah / kintal sari ibrahim
- Timur : dengan saluran air
- Selatan : dengan Rani Inaku
- Barat : dengan Jalan Aloe Saboe

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 11 tahun 2016 menjelaskan bahwa dalam pasal 6 ayat (1) berbunyi : “Dalam melaksanakan penyelesaian Sengketa atau Konflik berdasarkan Pengaduan masyarakat”. Seperti kasus yang di atas dimana ada masyarakat mengadukan masalahnya di kantor

pertanahan kota gorontalo dan pihak kantor berusaha menyelesaikan kasusnya

Bahwa berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 125 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 berwenang dalam mengeluarkan keputusan pembatalan Hak Atas Tanah karena melaksanakan ammar putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan oleh Kepala kantor Pertanahan diadakan pencatatan pendaftaran hapusnya hak berdasarkan putusan pengadilan sejak diterimanya Salinan hapusnya hak – hak bersangkutan dari pejabat yang berwenang.

Hal ini dikuatkan dengan pasal 50 Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 yang mengatur bahwa terhadap putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dimintakan permohonan pelaksanaan melalui Kantor pertanahan setempat atau langsung diajukan ke Kementerian.

Hal demikian tersebut menunjukkan bahwa tidak dapat dipungkiri hubungan individu dengan tanah sangatlah pentingnya, karena tanah merupakan sarana keberlangsungan hidup dan kehidupan masyarakat manusia. Dengan demikian, apabila hak – hak penguasaan tanah atas beralih kepada pihak lain, bukan saja akan menyebabkan kehilangan sumber kehidupan, melainkan pula akan mempunyai dampak terhadap nilai – nilai sosial maupun identitas budaya masyarakat yang bersangkutan. Oleh sebab

itu, persoalan – persoalan yang menyangkut tanah merupakan persoalan yang sangat sensitive atau tidak netral.²

Oleh karenanya masalah sertifikat tanah merupakan hal yang sangat sensitif khususnya di Kota Gorontalo, dikarenakan terkait hak milik dan keberlangsungan hidup warga masyarakat.

Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo didalam kurun waktu 5 tahun terakhir ini, mendapatkan beberapa kejadian khususnya terhadap sertifikat tanah hak milik yang dalam pelaksanaannya mengalami tumpang tindih pencetakan atau didalam penerbitan sertifikat terdapat masalah khususnya sertifikat Hak milik atas Tanah sehingga membuat Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo membatalkan sertifikat tersebut atas perintah dan putusan Pengadilan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Peneliti sangat tertarik untuk menulis tentang sertifikat tanah mengambil sebuah judul yaitu ***Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda pada Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo.***

1.2. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Faktor – faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya sertifikat tanah ganda pada Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo?

²Soerjono Soekanto, TanpaTahun, *Kedudukan dan Peranan Hukum Adat di Inonesia*, Kurnia Esa, Jakarta, Halm.163.

- b. Bagaimana proses penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda pada Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo?

1.3. Tujuan penelitian

Adapun yang menjadi maksud dan tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisa Faktor – faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya sertifikat tanah ganda pada Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisa proses penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda pada Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo.

1.4. Manfaat penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Manfaat Praktis

Dari hasil penelitian ini, diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan kajian bagi Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo dan Masyarakat umum untuk dapat lebih berhati – hati dalam memperoleh suatu keputusan yang menyangkut hak milik serta merupakan bahan kajian dalam rangka meningkatkan kinerja agar didalam menerbitkan suatu keputusan bias lebih mengedepankan prinsip kehati – hatian.

- b. Secara Teoritis

Dengan adanya hasil penelitian ini, diharapkan dapat menambah dan memperluas wawasan pengetahuan di bidang akademik, sehingga

dapat menjadi sumbangsih pemikiran bagi ilmu pengetahuan dibidang hukum perdata terlebih khusus mengenai sengketa sertifikat ganda sebagai focus disiplin ilmu hukum khususnya dibidang Hukum Perdata.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Konsep Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah tidak terlepas dari istilah kadaster. Kata kadaster bila ditelusuri dari segi Bahasa adalah dalam Bahasa Perancis adalah *casadro*. Dalam Bahasa Italia yaitu *casastro*, dalam Bahasa Jerman adalah *Kataster*, dan dalam Bahasa latin adalah *captitastrum* yang berarti suatu daftar umum dimana nilai serta sifat – sifat dari benda tetap diuraikan (*eenopenbaar register, waarin de waarde de aard der onreerendegedierenom schrevenstend*).³

2.1.1. Pengertian Tanah

Menurut Boedi Harsono, Tanah menurut hukum Indonesia (UUPA) hanya bagian terkecil dari kulit bumi. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan, untuk dimanfaatkan, diberikan dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna penggunaannya terbatas pada tanah sebagai permukaan bumi saja.⁴ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali, pengertian ini sejalan dengan pengertian tanah dalam arti yuridis yaitu

³ Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Prenamedia Group, Jakarta, Halm.2.

⁴ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Poko Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, Halm.18.

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.⁵

Tanah merupakan kebutuhan setiap manusia selalu berusaha untuk memilikinya, merupakan kenyataan sekalipun ada juga yang tidak pernah memiliki tanah. Setelah itu akan tetap mempertahankannya apapun yang terjadi. Tanah dapat dimiliki siapa saja, individu, masyarakat sebagai kelompok atau badan hukum. Suatu ketika tanah menjadi warisan atau asset perusahaan bahkan menjadi benda kramat. Jelaslah tanah mempunyai nilai ekonomis, semakin banyak permintaan dan kebutuhan akan tanah maka semakin tinggi nilai tanah, juga tidak dapat terhindar yang berakibat pada semakin tinggi konflik tanah.

Tanah dalam arti wilayah yang terhampar di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan sumber daya alam yang amat penting dalam kehidupan ekonomi Negara Republik Indonesia.⁶

Dalam hal ini, tanah dapat digunakan secara langsung oleh rakyat Indonesia dalam memenuhi kebutuhannya, sehingga penguasaannya dapat diatur secara merata dan adil. Dengan

⁵ *Ibid.*, Halm.30.

⁶ Imam Soetikinjo, 2002, *Politik Agraria Nasional*, Gajah mada University Press, Jogjakarta, Halm.3

demikian, menurut Boedi Harsono secara langsung tanah mempunyai fungsi dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan Makmur.⁷

2.1.2. Hak Atas Tanah

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 “*objectiefrecht*” dan “*Subjectiefrecht*”.⁸

Hak atas tanah merupakan hak yang member 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.⁹ Setiap hak atas tanah memberikan kewenangan memakai suatu bidang tanah tertentu, untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Kewenangan memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari suatu

⁷Nia Kurniati, 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, PT.Refika Aditama, Bandung, Halm. 2

⁸ Van Apeldoorn. 1995, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA (terjemahan Ramli Zein)*, Rineka Cipta, Jakarta, Halm. 35.

⁹ Ramli Zein, 1995, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, Halm. 38

bidang tanah tertentu. Dalam memakai tanah mengandung kewajiban untuk memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya.¹⁰

2.1.3. Tujuan Pendaftaran tanah

Ada 3 (tiga) tujuan pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Khusus untuk tujuan pendaftaran tanah pertama yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum, meliputi:

- a. Kepastian mengenai subyek hukum hak atas tanah (orang atau badan hukum).
- b. Kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau disebut kepastian mengenai obyek hak.

¹⁰Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960.

- c. Kepastian hak atas tanah, yakni jenis/macam hak atas tanah yang menjadi landasan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum.

2.1.4. Kegunaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah mempunyai kegunaan ganda, artinya di samping berguna bagi pemegang hak, juga berguna bagi pemerintah.

a. Kegunaan bagi pemegang hak:

- 1) Dengan diperolehnya sertifikat hak atas tanah dapat memberikan rasa aman karena kepastian hukum hak atastanah;
- 2) Apabila terjadi peralihan hak atas tanah dapat dengan mudah dilaksanakan;
- 3) Dengan adanya sertifikat, lazimnya taksiran harga tanah relatif lebih tinggi dari pada tanah yang belum bersertifikat;
- 4) Sertifikat dapat dipakai sebagai jaminan kredit;
- 5) Penetapan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak akan keliru.

b. Kegunaan bagi pemerintah:

- 1) Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah berarti akan menciptakan terselenggarakannya tertib administrasi di bidang pertanahan, sebab dengan terwujudnya tertib administrasi pertanahan akan memperlancar setiap kegiatan yang menyangkut tanah dalam pembangunan di Indonesia.

- 2) Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, merupakan salah satu cara untuk mengatasi setiap keresahan yang menyangkut tanah sebagai sumbernya, seperti pendudukan tanah secara liar, sengketa tanda batas dan lain sebagainya.

2.1.5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran meliputi kegiatan tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah

- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik
 - 2) Pembuktian hak dan pembukuannya
 - 3) Penerbitan sertifikat.
 - 4) penyajian data fisik dan data yuridis.
 - 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
 - 1) Pendaftaran peralihan hak dan pembeban hak.
 - 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang didasarkan pada suatu rencana kerja pemerintah dan dilaksanakan dalam suatu wilayah yang ditetapkan oleh Menteri, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah pendaftaran

tanah yang dilakukan atas permintaan atau permohonan pihak yang berkepentingan.¹¹

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka pemerintah berkewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah sedangkan masyarakat (pemegang hak atas tanah) berkewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut (Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA).

2.1.6. Tata Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah

Dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan di atur dalam pasal 3 ayat (2) berbunyi bahwa “ pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada kepala kantor wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang di tunjuk.

Pemberian Hak secara umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pemberian hak atas sebidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak (Permen Agraria No. 9 tahun 1999 pasal 76 ayat 2)

Sebagaimana diatur dalam pasal 104 Permen Agraria No. 9 tahun 1999 ayat (1) pembatalan hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan dan penguasaan tanah

¹¹Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal.117-121.

dan (2) pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Tata cara pemberian Hak pengelolaan sebagaimana diatur dalam pasal 70 berbunyi permohonan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 68 ayat (1) diajukan kepada menteri melalui Kepala Kantor Wilayah Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 5 tahun 1973 yang berjudul “Ketentuan-ketentuan Mengenai Pemberian Hak Atas Tanah”. Karena ternyata dalam prakteknya diperlukan cara lebih khusus untuk pemohon tertentu yang berkenaan dengan tanah yang dimohon, maka kemudian Menteri Dalam Negeri mengatur pula tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah antara lain: 1) Untuk keperluan perusahaan (PMDN nomor 5/1974); 2) Atas bagian-bagian tanah Hak pengelolaan (PMDN nomor 1/1977); 3) Atas tanah bekas Hak Barat (PMDN nomor 3/1979). Walaupun ada PMDN lain selain PMDN nomor 5/1973 yang mengatur tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah tetapi peraturan pokoknya tetaplah

PMDN nomor 5 tahun 1973. PMDN yang lain hanyalah mengaturl hal khusus yang menyimpan dari acara yang telah diatur dalam PMDN nomor 5 1973.¹²

2.1.7. Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah

Dalam pendaftaran tanah dikenal duamacam system pendaftaran, yaitu system pendaftaranakta (*registration of deeds*) dan system pendaftaranhak (*resgistration of titles*).¹³ System apa saja yang dianutdalam suatu negara senantiasa menyoalkan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian datanya serta bentuk tanda bukti haknya. Kedua system pendaftaran ini tiap pemberian maupun menciptakan hak baru dan pemindahan serta pembebananya dengan hak lain harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam Akta itulah dimuat data yuridis tanah tersebut, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan.

Pada system pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh pejabat pendaftaran tanah. Dalam system ini pejabatnya bersifat pasif sehingga ia tidak melakukan penyelidikan data yang tercantum dalam akta yang didaftar. Tiap kali melakukan penyelidikan data yang tercantum dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya.

¹² Effendi Perangin, 1991, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta: halm. 11.

¹³ I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, Halm.32.

Maka dalam system ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Untuk memperoleh data yuridis yang diperlukan harus melakukan apa yang disebut “*tiitlesearch*” yang dapat memakan waktu lama dan biaya.¹⁴

Pada system pendaftaran hak, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahan yang terjadi disediakan suatu daftar isian (*register*), atau disebut juga buku tanah. Buku tanah ini disimpan di kantor pertanahan dan terbuka untuk umum. Dalam system ini pejabat pendaftaran tanah bersikap aktif dan sebagai tanda bukti hak diterbitkan Sertipikat yang merupakan salinan register (*certificate of title*).¹⁵

2.1.7.1. Sistem pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*)

Dalam system ini yang didaftar adalah aktanya (*deeds-nya*). Kegiatan pendaftaran dalam system ini adalah pembubuhan catatan pada akta yang bersangkutan bahwa akta itu sudah didaftar. System ini dipergunakan di negara belanda. Menurut BW, jual beli tanah diperlukan dua akta, yaitu akta jual beli dibuat oleh notaris dan akta serta transport juga dibuat oleh notaris.

¹⁴Boedi Harsono, *Op.cit.*, Halm. 76.

¹⁵*Ibid.*, Halm.77

Hak berpindah saat pendaftaran akta dan transportnya. Ketentuan ini belum pernah berlaku di Indonesia. Di Indonesia dulu pernah berlaku ketentuan jual beli tanah yang diperlukan dua akta, yaitu akta jual beli yang dibuat oleh notaris dan akta balik nama yang dibuat oleh *Over Schrijving Amtenaar*. Haknya berpindah saat dibuat akta balik nama agar pihak ketiga terikat terhadap jual beli itu sehingga akta yang bersangkutan didaftar.

Catat hukum suatu akta sebelumnya, bias mengakibatkan cacat juga perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis, harus dilakukan title search yang memakan waktu dan biaya karena diperlukan bantuan Ahli.

2.1.7.2. Sistem pendaftaran Hak (*Registration of Titles*)

Dalam system pendaftaran hak pun setiap penciptaan hak baru dan perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan hak juga harus dibuktikan dengan akta, tetapi penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya. Akta merupakan sumber datanya. Untuk itulah dalam system ini disediakan suatu daftar isian (register). Jika terjadi

perubahan, tidak dibuat buku tanah baru melainkan dilakukan pencatatan pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebagai tanda bukti hak diterbitkanlah sertifikat yang merupakan Salinan register (*certifikat of title*). System ini yang dianut oleh Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2.1.8. Jenis – jenis pendaftaran tanah

Ada beberapa jenis pendaftaran tanah yaitu *fiscal cadastre*, *land information system* dan *legal cadastre (juridical cadastre)*.

2.1.8.1. Fiscal Cadastre

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk keperluan pemungutan pajak atas tanah – tanah hak barat disebut *Vervonding Eropa*, untuk tanah – tanah hak milik adat di wilayah *gemeente* disebut *vervonding* Indonesia, yang berada diluar wilayah *gemeente* disebut *landrente* atau pajak bumi. Dasar penentuan objek pajaknya adalah status tanahnya sebagai tanah barat dikenakan *Vervonding Eropa* dan tanah hak milik adat dikenakan *Vervonding* Indonesia atau pajak bumi (*girik/pipil/petuk*). Sedangkan wajib pajaknya adalah pemegang hak atau pemiliknya, walaupun

yang menguasai tanah itu memintanya. Hal itu sesuai dengan asas hukum tanah antar golongan.¹⁶

2.1.8.2. *land information system*

Pendaftaran tanah ditujukan untuk kepentingan pemerintah dalam rangka pemanfaatan bidang – bidang tanah tertentu, misalnya sebagai lokasi yang strategis bagi Kementerian Pertanahan untuk mempertahankan keamanan negara dari serangan negara lain. Bisa juga diperlukan oleh pemerintah (Kementerian Pertanian) untuk kepentingan menanam tumbuh – tumbuhan dalam pengadaan pangan, obat – obatan dan palawija tertentu. Pendaftaran tanah seperti ini disebut *land information system (LIS)*. Pendaftaran tanah yang seperti ini hanyalah dimiliki oleh negara – negara yang maju sedangkan Indonesia belum mencapai hal itu.

2.1.8.3. *legal cadastre (juridical cadastre)*

Pendaftaran tanah jenis ini ditujukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas bidang tanahnya. Pendaftaran jenis inilah yang dimaksudkan dalam ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia

¹⁶I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit.* Halm. 20.

menurut Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud untuk pertama kalinya adalah Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961, kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997.

2.2. Sertifikat

2.2.1. Pengertian Sertifikat

Dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tidak pernah disebut Sertifikat Tanah, akan tetapi dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c disebutkan “surat tanda bukti hak” di dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah.¹⁷

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa belanda “*Certificat*” yang artinya surat tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu.¹⁸

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, Sertifikat adalah akta, surat keterangan, surat tanda. 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.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat adalah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19

¹⁷Syamsul Rijal, 2012, Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (*Studi Kasus di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar*) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Samata Gowa Makassar, Halm. 10

¹⁸Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, Halm. 204.

ayat (2) huruf c Undang – Undang Pokok Agraria 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. Kalau dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.¹⁹

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 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 yang bersangkutan.

K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama- sama dengan suatu kertas sampul yang entuknya ditetapkan oleh Menteri.²⁰

Sertifikat adalah tanda bukti yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul bergambar Garuda dan dijilid menjadi satu yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat bagi pemegangnya sepanjang tidak ada pembuktian sebaliknya. Untuk itu sertifikat sebagai alat bukti yang menyatakan

¹⁹Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah

²⁰K. Wantjik Saleh, 2003, *Hak Anda Atas Tanah*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 64.

tanah tersebut telah diadministrasikan oleh negara, dengan dilakukannya administrasi oleh negara kemudian buktinya diberikan kepada orang yang telah mengadministrasi. Hukum melindungi pemegang sertifikat dan lebih kokoh bilamana pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertifikat. Sehingga bila pemegang sertifikat tersebut bukan namanya maka perlu dilakukan balik nama kepada pemegangnya sehingga terhindar lagi gangguan dari pihak lain.

Apabila terjadi misalnya sengketa terhadap bidang tanah itu, maka oleh yang memiliki tanah, sertifikat yang ditangannyalah yang digunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya. Kemudian disamping sebagai alat bukti, sertifikat berguna sebagai jaminan akan eksistensi hak itu. Jaminan ini adalah jaminan hukum, sehingga karena ada jaminan hukum atas kepemilikan tanah tersebut, lalu seorang dapat menerimanya sebagai surat berharga. Surat berharga yang dinilai ekonomisnya tinggi, maka sipemilik dapat menggunakannya untuk dijadikan jaminan utang. Baik dari segi jaminan utang kepada orang maupun jaminan utang kepada bank. Maksudnya apabila misalnya seseorang membutuhkan pinjaman uang ke Bank maka sebagai jaminan uang yang dipinjam tadi adalah sertifikat tanah tersebut sebagai jaminannya.

Pekerjaan ini oleh Undang-Undang dikokohkan menjadi hak tanggungan, sebagaimana disebutkan pengatrannya dalam Undang-

undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda yang berkaitan dengan tanah (dulu hipotik dan *credietverban*). Oleh sebab itu keberadaan sertifikat tanah diaktifkan dalam kegiatan ekonomi masyarakat, sehingga bagi yang menggunakannya telah membantu untuk meningkatkan usaha dalam peningkatan pendapatan sipemilik tanah sekaligus dapat meningkatkan tingkat perekonomian secara makro, sebab dia tinggal mengaktifkan modal yang diberikan oleh bank.

Dengan demikian surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat. Sebab yang namanya sertifikat hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar dan didaftarkan oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-undang. Untuk itu konsekuensi atas sertifikat yaitu:

- a. Memberikan jaminan keamanan penggunaan bagi pemiliknya;
- b. Mendorong atau meningkatkan penarikan pajak oleh negara;
- c. Meningkatkan fungsi tanah sebagai jaminan kredit;
- d. Meningkatkan pengawasan pasar tanah;
- e. Melindungi tanah Negara;
- f. Mengurangi sengketa tanah;
- g. Memfasilitasi kegiatan rural land reform;
- h. Meningkatkan urban planning dan memajukan infrastruktur;

- i. Mendorong pengelolaan lingkungan hidup yang berkualitas;
- j. Dapat menyediakan data statistic tanah yang baik;

2.2.2. Hak Milik Atas Tanah

Hak Milik yang merupakan salah satu macam hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa :

“Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.”²¹

Hak Milik bersifat turun-menurun maksudnya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang Hak milik atas tanah, tetapi dapat juga dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pewaris meninggal dunia, oleh karena itu Hak Milik jangka waktunya tidak terbatas. Hak Milik bersifat terkuat maksudnya bahwa Hak Milik merupakan induk dari macam hak atas tanah lainnya dan dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Hak Milik bersifat terpenuh maksudnya Hak Milik menunjuk luas wewenang yang diberikan kepadapemegang Hak Milik dalam menggunakan tanahnya baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan.²²

²¹Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

²²Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, halm10.

Hak Milik bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh bukan berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hal ini dimaksudkan untuk membedakan Hak Milik dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain, Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara hak-hak atas tanah lainnya.²³

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUPA, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sehingga Hak Milik juga mempunyai fungsi sosial, artinya bahwa Hak Milik yang dipunyai subjek hak (pemegang hak) tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi. Fungsi sosial dari Hak Milik harus ada keseimbangan antara kepentingan pemerintah dengan masyarakat.

a. Subyek hak milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

- 1) Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik
- 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya.
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh Hak Milik karena Pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga

²³Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, halm8-9.

negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan tersebut. Jika sesudah jangka waktu itu lampau Hak Milik tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- 4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesia juga memperoleh kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak miik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.”

Berdasarkan ketentuan tersebut maka hanya warga negara Indonesia tunggal yang dapat mempunyai Hak Milik, orang asing tidak diperbolehkan untuk mempunyai Hak Milik. Orang asing dapat mempunyai tanah dengan Hak Pakai yang luasnya terbatas.

b. Terjadinya Hak Milik

Mengenai terjadinya Hak Milik diatur dalam Pasal 22 UUPA¹⁶ menentukan bahwa:

- 1) Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah Pasal 3 UUPA yang menyatakan: “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum

adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Ketentuan tersebut berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat dalam hukum agraria sehingga dengan disebutnya hak ulayat dalam UUPA, yang pada hakekatnya berarti pula pengakuan hak itu, maka pada dasarnya hak ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan Negara sehingga pelaksanaan hak ulayat harus sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara.

2) Selain menurut cara sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1
Pasal ini Hak Milik

a) Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Perundang-undangan. Terjadinya Hak Milik menurut Penetapan Pemerintah maksudnya dengan mengajukan permohonan Hak Milik. Mengenai syarat-syarat permohonan Hak Milik diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan

Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang menyatakan bahwa Hak Milik dapat diberikan kepada:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
 - a) Bank Pemerintah
 - b) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Permohonan Hak Milik atas tanah Negara pada Pasal 9 ayat(2) diajukan secara tertulis yang memuat:

- a) Keterangan mengenai permohonan
 - 1) Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - 2) Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

- 1) Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- 2) Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
- 3) Jenis tanah (pertanian/non pertanian)
- 4) Rencana penggunaant tanah;
- 5) Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
- 6) Lain-lain:
 - a) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, ternasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b) Keterangan lain yang dianggap perlu.

2.2.3. Penerbitan Sertifikat

a. Penerbitan Sertifikat Melalui Pendaftaran Secara Sporadik

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas kepemilikan tanah dan

pemindahan haknya. Dalam pendaftaran tanah dikenal system pendaftaran tanah secara sporadik.²⁴

Pendaftaran tanah secara sporadic adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual ataupun massal.²⁵ Dalam pendaftaran tanah secara sporadic inisiatif datangnya dari pemilik tanah (secara individual) atau juga oleh beberapa pemilik tanah (massal) dengan biaya sipemilik tanah.

b. Pensertifikatan Tanah Secara Massal Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria

Dalam memperoleh sertifikat diperlukan waktu lama, dan yang relatif tinggi dan belum adanya sinkronisasi antar instansi pemerintah yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah, serta adanya peraturan daerah yang menyimpan dari peraturan yang lebih tinggi. Disamping faktor tersebut, terdapat faktor lain yang bersifat nonteknis yang melatar belakangi lahirnya hal tersebut, yakni adanya sikap instansi agraria yang bersikap pasif, menunggu kehadiran anggota masyarakat (pemegang hak atas tanah) yang berkeinginan mendaftarkan hak atas tanahnya.

Dengan demikian maka pekerjaan ini menjadi sangat lambat, kemudian dijumpai oknum aparat yang mempunyai

²⁴Pasal 8, Pasal 13, Pasal 15, Pasal 18, dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

²⁵Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Milik, Tanah Negara dan tanah Pemuda, Cet I*, Mandar Maju, Bandung, Halm. 139.

mentalitas yang tidak terpuji, bukan membantu rakyat (pemegang hak), tetapi justru membodohnya, karena tingkahnya itu timbul citra yang kurang baik terhadap instansi agrarian. Kedua, siklus agrarian pada waktu itu kurang terpadu, artinya tugas dan fungsi keagrariaan dengan segala seginya belum belum berjalan sebagaimana mestinya. Masing - masing fungsi berjalan sendiri-sendiri dan berkotak-kotak.

Dengan kompleksnya masalah pendaftaran tanah tersebut, pemerintah menyelenggarakan Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) berupa pensertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis. Dimana tujuan diselenggarakannya Prona antara lain: 1) memberikan rangsangan kepada masyarakat khususnya pemegang hak atas tanah, untuk bersedia membuat sertifikat, 2) menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan, 3) membantu pemerintah dalam hal menciptakan suasana kehidupan masyarakat yang aman dan tentram, 4) menumbuhkan partisipasi masyarakat, khususnya pemilik tanah dalam menciptakan stabilitas politik serta pembangunan dibidang ekonomi, 5) menumbuhkan rasa kebersamaan dan turut membantu pemerintah dalam menyelesaikan sengketa-sengketa pertanahan, 6) memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas

tanah, 7) membiasakan masyarakat pemilik tanah untuk mempunyai alat bukti autentik atas haknya tersebut.²⁶

Dari tujuh tujuan diselenggarakan Prona, tujuan yang paling utama adalah: 1) melakukan program pensertifikatan tanah secara missal diseluruh Indonesia, 2) menyelesaikan secara tuntas sengketa tanah yang bersifat strategis.²⁷

c. Pensertifikatan Tanah Secara Sistematis Melalui Proyek Administrasi Pertanahan

Proyek Administrasi Pertanahan Indonesia (PAP) dimaksudkan untuk mendukung program percepatan registrasi hak kepemilikan tanah, memberikan bantuan teknis serta bantuan lain bagi Badan Pertanahan Nasional. PAP juga merupakan suatu tinjauan administrasi tanah dalam konteks hukum dan kebijakan. Program pendaftaran tanah ini mencatat bidang tanah dan kepemilikan dalam Buku Tanah Nasional yang disimpan Badan Pertanahan Nasional serta Sertifikat Tanah bagi pemilik yang telah terdaftar.

Penanganan aplikasi PAP biasanya dilakukan secara kolektif, artinya masyarakat menyerahkan dokumen persyaratan kepada ketua RT. Kemudian ketua RT melakukan pengecekan terhadap dokumen tersebut dan mengurus persyaratan pendukung yang disediakan desa/kelurahan serta yakin sesuai dengan

²⁶ Mudjiono, 1997, *politik dan hukum agrarian, Cet I*, Liberty, Yogyakarta, Halm. 85.

²⁷ A.P. Parlindungan, 1981, *Kapita Selekta Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, Halm. 31.

permintaan, maka ketua RT menyerahkan dokumen tersebut kepada Tim adjudikasi. Bagi mereka yang tidak menyerahkan dokumen kepada ketua RT dapat menyerahkan langsung dokumen kepada Tim adjudikasi. Sementara itu, peran dari aparat desa biasanya berkaitan dengan penyediaan pernyataan tertulis apabila ada dokumen (yang merupakan persyaratan) hilang, atau tidak ditemukan, memverifikasi salinan (*fotocopi*) dokumen dan menerbitkan kartu identifikasi (kartu penduduk) apabila diperlukan *Letter C* atau Girik atau surat jual beli dan dokumen lain seperti fotokopi KTP dan KK, surat tanda lunas PBB sebagaimana tertulis dalam petunjuk dari Badan Pertanahan Nasional.²⁸

2.2.4. Jenis – Jenis Sertifikat

a. Sertifikat Hak Milik (SHM)

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan jenis sertifikat dengan hak kepemilikan secara penuh atas lahan atau tanah oleh pemegang sertifikat tersebut. Bukti kepemilikan paling kuat atas lahan secara hukum adalah SHM, sehingga tanah yang bersangkutan tidak ada lagi campur tangan ataupun kemungkinan kepemilikan oleh pihak lain. Hak Milik adalah hak yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah di mana tanah tersebut masih memiliki fungsi sosial. Hak milik boleh diperjual belikan, dijadikan jaminan atau agunan

²⁸Andrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, Halm.85

dan apabila telah diadministrasikan dengan baik, bukti kepemilikan bisa diperoleh sebagai pemilik tanah yang berupa SHM.

Status Hak Milik pun tidak ada batasan waktu, berbeda dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Pemilik yang memegang SHM memiliki bukti sah dan kuat atas kepemilikan tanah. Apabila terjadi masalah di kemudian hari, maka nama yang tercantum dalam SHM merupakan pemilik sah secara hukum atas tanah tersebut. SHM dapat dijadikan alat bukti yang kuat untuk digunakan dalam transaksi jual-beli maupun penjaminan kredit di perbankan. Dalam Undang – undang hanya memperbolehkan kepemilikan SHM untuk Warga Negara Indonesia (WNI), Warga Negara Asing (WNA) tidak diperbolehkan memiliki SHM di Indonesia.

Namun demikian, Hak Milik atas lahan dan bangunan yang dibuktikan oleh SHM masih dapat hilang atau bahkan dicabut apabila:

- 1) Tanah tersebut dimaksudkan untuk kepentingan Negara.
- 2) Penyerahan sukarela oleh pemilik untuk Negara.
- 3) Tanah tersebut bukan dimiliki oleh WNI atau ditelantarkan oleh pemiliknya.

b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) merupakan jenis sertifikat di mana pemegang sertifikat hanya dapat memanfaatkan lahan untuk mendirikan bangunan atau keperluan lain dalam kurun waktu tertentu, namun kepemilikan lahannya tetap dipegang oleh Negara.

Ada batas waktu tertentu dalam pemanfaatan lahan oleh pemegang SHGB, biasanya antara 20 hingga 30 tahun, tapi dapat diperpanjang bila Negara mengizinkan. Ketika batas waktunya telah tiba, pemegang sertifikat diharuskan mengurus perpanjangan SHGB bila masih ingin memanfaatkan lahan tersebut. Hak Guna merupakan hak atas pemanfaatan atas tanah atau bangunan yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. Hak Guna dapat digunakan sebagai tanggungan atau jaminan dalam pengajuan pinjaman ke bank dan juga dapat dialihkan. Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan harus memberi pemasukan ke kas Negara. Orang asing atau non WNI diperbolehkan memiliki lahan dengan status Hak Guna Bangunan (HGB). Biasanya, lahan dengan status HGB dikelola oleh pihak pengembang (developer) misalnya perumahan, apartemen, atau gedung perkantoran. Ketika seseorang membeli tanah atau bangunan dengan sertifikat berstatus SHGB maka ia tidak memiliki kuasa atas tanah tersebut dan tidak bisa mewariskan kepada keturunannya.

c. Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS)

SHSRS merupakan kepemilikan seseorang atas rumah vertikal atau rumah susun yang dibangun di atas lahan dengan kepemilikan bersama. Pengaturan terkait kepemilikan bersama dalam satuan rumah susun dipakai guna memberi dasar kedudukan atas benda tak bergerak yang menjadi objek kepemilikan di luar unit seperti taman dan lahan parkir. Selain 3 jenis sertifikat hak atas tanah di atas, terdapat dokumen lain yang bisa dijadikan bukti dalam kepemilikan atas tanah yaitu Girik dan Akta Jual Beli (AJB).

Namun kedua dokumen ini status hukumnya tidak sekuat dengan jenis-jenis sertifikat hak atas tanah di atas. Girik dan AJB biasanya hanya bersifat sementara untuk nantinya digunakan dalam mengurus pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM).

2.3. Sengketa

Menurut Priyatna Abdurasyid di dalam buku Candra Irawan mengatakan bahwasanya sengketa itu berhubungan dengan soal yang sederhana atau kompleks dalam melibatkan berbagai jenis persoalan, misalnya :

- a. Kenyataan yang mungkin timbul akibat kredibilitas para pihak itu sendiri atau dari data yang diberikan oleh pihak ketiga termasuk penjelasan – penjelasan tentang kenyataan data tersebut.
- b. Masalah hukum yang pada umumnya akibat dari pendapat atau tafsiran menyesatkan yang diberikan oleh para ahli.

- c. Akibat perbedaan teknis, termasuk perbedaan pendapat dari ahli Teknik dan professional dari para pihak.
- d. Perbedaan pemahaman tentang suatu hal yang muncul misalnya dalam penggunaan kata – kata yang membingungkan atau adanya perbedaan asumsi.
- e. Perbedaan persepsi mengenai keadilan, konsep keadilan dan moralitas, budaya, nilai – nilai dan sikap.²⁹

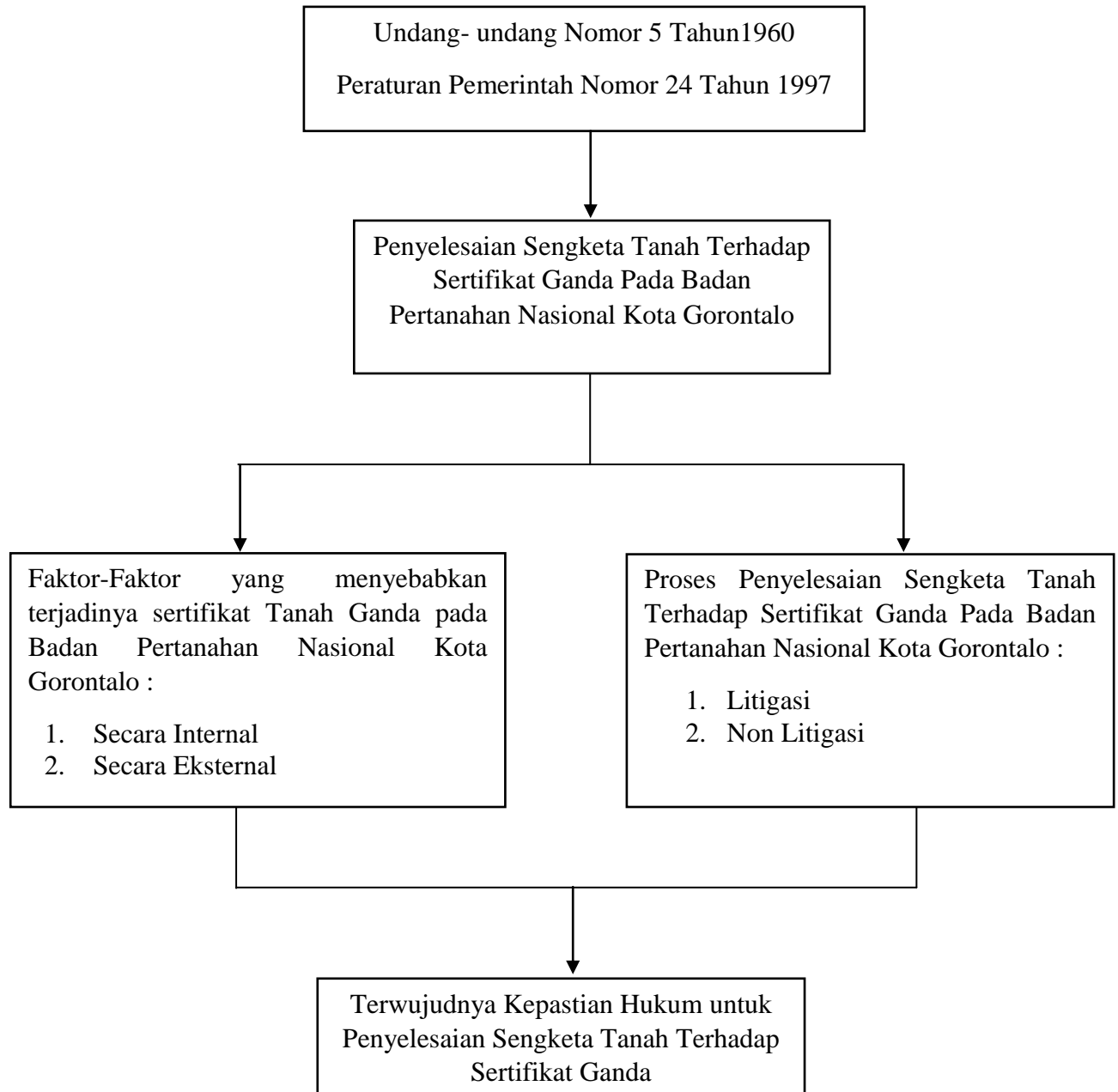
Konflik umumnya berawal dari perbedaan pandangan atau kepentingan yang terjadi antara para pihak, yang kemudian dipertajam sehingga memunculkan konflik yang sebenarnya. Bisa perbedaan pandangan atau persepsi tentang suatu hal, gengsi dan perbedaan yang tajam. Didalam dunia bisnis, konflik berawal dari adanya pertentangan kepentingan antara para pelaku bisnis.

Jika ingin dirumuskan dalam sebuah definisi, konflik atau sengketa merupakan perselisihan atau perbedaan pendapat / persepsi yang terjadi antara dua pihak atau lebih karena adanya pertentangan kepentingan yang berdampak pada terganggunya pencapaian tujuan yang diinginkan oleh para pihak.

²⁹ Chandra Irawan, *Op.cit.*, Halm.2.

2.4 Kerangka Pikir

Adapun kerangka pikir dalam tulisan ini adalah sebagai berikut :



2.5 Definisi Operasional

Adapun beberapa hal terkait definisi operasional yaitu antara lain :

- a. Tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang diluar sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas daratan.³⁰
- b. Sertifikat merupakan surat atau keterangan berupa pernyataan tertulis atau tercetak dari orang atau instansi yang berwenang sebagai bukti suatu kejadian secara otentik.³¹
- c. Ganda merupakan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) berarti lipat atau rangkap (tentang hitungan).³²
- d. Hak merupakan kekuasaan untuk berbuat menurut hukum.³³
- e. Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.³⁴

³⁰ Sudarsono, 2010, *Kamus Hukum Edisi Terbaru*, Rineka Cipta, Jakarta, Halm. 483.

³¹ *Ibid.*, Halm. 436.

³² Em Zul Fajri, Ratu Aprilia Senja, 2009, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Difa Publisher, Jakarta, Halm. 304.

³³ Yan Pramadya Puspa, 2010, *Kamus Hukum edisi lengkap*, Aneka Ilmu, Semarang, Halm. 4.

³⁴ Pasal 1 butir 1 Undang – undang Nomor 30 Tahun 1999.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian Hukum empiris. Pendekatan empiris ialah sebagai suatu usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan yang hidup dalam masyarakat selain itu penelitian hukum empiris dapat dijabarkan pula sebagai penelitian yang berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat.

Adapun yang menjadi jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empirik. Jenis penelitian hukum empiric yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data primer.³⁵

3.2. Objek Penelitian

Adapun yang menjadi objek pada penelitian ini, Peneliti berikan judul yaitu ***Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda pada Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo.***

3.3. Lokasi Penelitian

Adapun yang menjadi lokasi penelitian yang Peneliti ambil yaitu pada **Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo** Jalan Pangeran Kalengkongan Nomor 18 Kelurahan Tenda Kecamatan Hulonthalangi Kota Gorontalo.

³⁵Soekanto Soerjono dan Mamuji Sri, 2010, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, Halm.14

3.4. Jenis dan Sumber Data

Didalam penelitian ini, Jenis dan sumber data yang digunakan adalah sebagai berikut:

3.4.1. Data Primer

Data primer adalah suatu data yang didapatkan dari hasil penelitian lapangan yang diperoleh secara langsung dari responden / narasumber (*field research*) melalui wawancara (*interview*).³⁶

3.4.2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan suatu data yang didapatkan dari hasil penelitian Pustaka (*library research*).³⁷

3.5. Populasi dan Sampel

3.5.1. Populasi

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa dan Seksi Hubungan Hukum Pertanahan.

3.5.2. Sampel

Untuk mempermudah dalam pengumpulan data, Peneliti mengambil sampel dari populasi yang ada. Adapun sampel dalam penelitian ini adalah :

- a. Seksi Hubungan Hukum Pertanahan 1 orang yaitu kepala seksi.
- b. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa 1 orang yaitu kepala seksi.

³⁶ *Ibid.*,

³⁷ *Ibid.*,

3.6. Teknik Pengumpulan Data

Adapun cara untuk mengumpulkan data, Peneliti lakukan dengan Teknik sebagai berikut :

3.6.1. Observasi

Observasi merupakan cara mengamati dan meneliti segala sesuatu yang berhubungan dengan penyusunan penelitian atau bias disebut dengan prapenelitian.³⁸ Teknik ini digunakan untuk mendapatkan data-data yang akurat dan autentik, Peneliti mengadakan pengamatan secara langsung terhadap obyek yang akan diteliti, termasuk didalamnya kejadian atau peristiwa-peristiwa tertentu yang erat hubungannya dengan penelitian.³⁹

3.6.2. Wawancara (*interview*)

Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu.⁴⁰ Wawancara juga merupakan salah satu Teknik pengumpulan data. Wawancara atau interview dilakukan oleh Peneliti untuk mendapatkan data berupa keterangan – keterangan dan informasi tentang data – data penelitian.⁴¹

3.6.3. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan metode tunggal yang dipergunakan dalam penelitian hukum normatif. Sedangkan bagi penelitian hukum

³⁸ *Ibid.*,

³⁹ Hamdani Nawawi, 1996, *Pengantar Metodologi Riset*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Halm 100

⁴⁰ Ashsofa, Burhan, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Rineke Cipta, Jakarta, Halm. 95

⁴¹ Fakultas Hukum, 2019, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah*. Universitas Ichsan Gorontalo. Halm. 13

empiris / sosiologis, studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan data yang dipergunakan Bersama – sama metode lain seperti wawancara, pengamatan dan kuisioner.⁴²

3.7. Teknik Analisa Data

Analisis data sebagai tindak lanjut proses pengolahan data merupakan kerja seorang peneliti yang memerlukan ketelitian dan pencurahan daya pikirsecara optimal. Dalam menganalisis data tersebut, Peneliti menggunakan analisis Kualitatif yaitu data yang terkumpul tidak berupa angka – angka yang dapat dilakukan pengukuran. Analisis Kualitatif yakni suatu analisis yang sifatnya menjelaskan atau menggambarkan mengenai peraturan – peraturan yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat dan akhirnya diambil sebuah kesimpulan.⁴³

⁴²Suratman dan H. Phillips Dillah, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, Halm. 123

⁴³*Ibid.*, Halm. 144.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

4.1.1. Profil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. BPN biasa dikenal sebagai kantor Agraria. Kantor Pertanahan Kota Gorontalo terletak di Jalan Kalengkongan Nomor 18 Kelurahan Tenda Kecamatan Kota Selatan Kota Gorontalo Provinsi Gorontalo, Telp 082194383675. Kantor Pertanahan telah Bersertifikat Hak Pakai Nomor : 62/ Tenda atas nama BPN, Luas Tanah : 1.127m² dengan luas bangunan 637m².

Kantor Pertanahan Kota Gorontalo merupakan salah satu instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kota Gorontalo yang berada dalam wilayah koordinasi Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (RI) melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Gorontalo.

Dibentuknya Kantor Pertanahan Kota Gorontalo merupakan salah satu prioritas utama pemerintah setempat dalam membentuk unit-unit organisasi pemerintah vertikal maupun otonom dalam lingkup Kota Gorontalo hal tersebut disebabkan dalam pengembangan kota yang sangat

gencar beberapa tahun terakhir ini, telah menimbulkan berbagai keluhan, dinamika dan masalah pertanahan yang cukup kompleks sehingga di pandang perlu untuk segera mengusulkan pendirian Kantor Pertanahan Kota Gorontalo.

4.1.2. Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo

Badan Pertanahan Nasional mempunyai visi yaitu menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia Khususnya di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo juga mempunyai misi, antara lain :

- 1) Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam berkaitan dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4).
- 2) Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan diseluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengolahan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa dan perkara dikemudian hari.
- 3) Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang

akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan.

- 4) Memperkuat lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

4.1.3. Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Kota Gorontalo

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud, BPN mempunyai tugas pokok, antara lain :

- 1) Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 2) Meningkatkan pelaksanaan dan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh.
- 3) Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah.
- 4) Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara sistematis.
- 5) Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

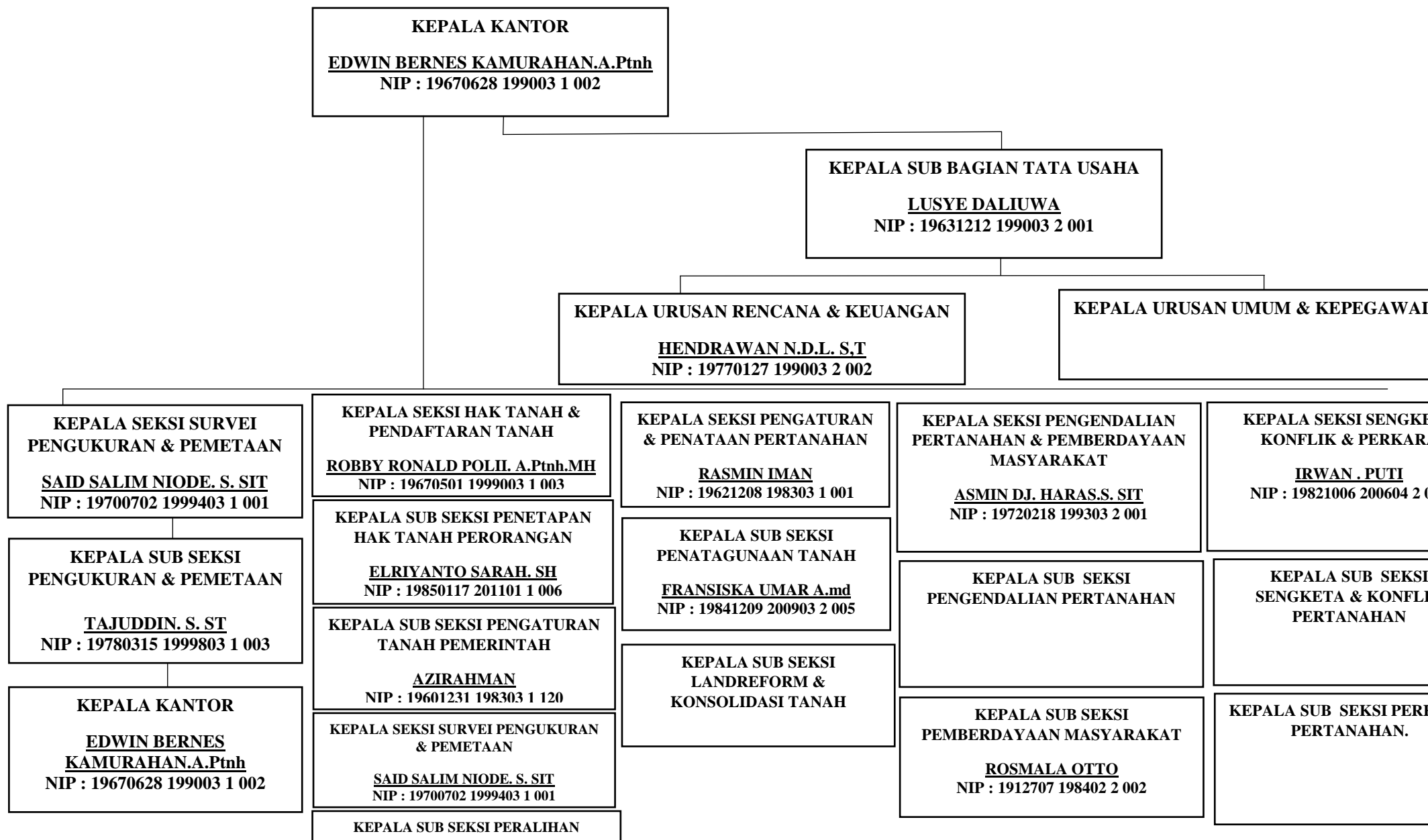
Adapun fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo sendiri antara lain:

- 1) Pengolahan data dan informasi dibidang pertanahan.
- 2) Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah serta pembatalan dan penghentian hubungan hukum antar orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan

dibidang pertanahan.

- 4) Kerjasama dengan lembaga-lembaga lain dan melakukan pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
- 5) Pembinaan fungsional dan pembinaan lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan dan melakukan latihan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

STRUKTUR ORGANISASI DAN PEJABAT STRUKTURAL KANTOR PERTANAHAN KOTA GORONTALO



4.2 Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa, “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Adapun yang dimaksud dengan sertifikat ganda, yaitu sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap kantor pertanahan dibuat, dan atau gambar situasi/surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertifikat ganda akan kecil sekali. Namun bila terjadi sertifikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Hal ini bisa berlangsung lama, apabila terjadi gugatan sertifikat ke pengadilan, untuk meminta pembatalan bagi pihak yang dirugikan.

4.2.1. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Terjadinya Sertifikat Tanah Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo

Undang-undang No 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan UUPA yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960 yang dikenal dengan UUPA merupakan pelaksanaan pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Sebelum berlakunya UUPA hanya bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat dilakukan pendaftaran tanah yang tujuannya memberikan jaminan kepastian hukum dan kepala pemegangnya diberikan dengan suatu akta yang dibuat oleh pejabat balik nama.

Bagi pemegang hak atas tanah dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam pasal 19 ayat 1 huruf C yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut kepala seksi hubungan hukum pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo menyebutkan bahwa masalah masalah yang dihadapi oleh BPN terkait sertifikat yaitu :⁴⁴

⁴⁴ Dioilah dari hasil wawancara bersama Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Bapak Lukman Otaya, tanggal 16 Maret 2021 Pukul 11.20 WITA.

- a. Sertifikat palsu artinya sertifikat tersebut tidak terdapat salinannya di kantor pertanahan/ BPN atau tidak ada arsipnya. Dimana sertifikat tersebut sudah memang ada akan tetapi sertifikat tersebut tidak ada salinan sertifikat yang darsipkan di kantor pertanahan kota gorontalo makanya di katakan sertifikat palsu
- b. Sertifikat asli tapi palsu keduanya mempunyai salinan/ arsip di kantor pertanahan kota. Hal ini terjadi karena suatu bidang tanah sudah bersertifikat akan tetapi di daftarkan lagi pada kantor pertanahan, jadi memang keduanya asli produk BPN akan tetapi objek/ bidang tanahnya sama baik letak, posisi maupun luasnya.
- c. Sertifikat ganda atau *overlapping* Tumpang tindih (*overlapping*) yaitu ada dua atau lebih sertifikat yang tumpang tindih satu dengan yang lainnya sehingga sebagian yang tumpang tindih tersebut merupakan sertifikat ganda karena sebagian tanahnya termasuk dalam serti fikat lain. (wawancara 03 maret 2021)

Pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo ada beberapa hal yang menyebabkan timbulnya sertifikat ganda, diantaranya :

1. Secara Internal; dan
2. Secara Eksternal.

1.2.1.1. Secara Internal

Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang UUPA Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang

pendaftaran tanah dan ketentuan lainnya. Berdasarkan Undang-undang tersebut maka Prosedur Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan adalah

1. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya di ukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran, untuk bidang tanah yang luas pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta sendiri, dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukur batas tanah yang akan dipetakan.

Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain sepanjang peta tersebut memenuhi persyaratan teknis untuk pembuatan peta pendaftaran .misalnya peta dari instansi pekerjaan umum atau instansi pajak,dalam keadaan terpaksa karena tidak tersedia peta dasar pendaftaran tanah ataupun peta lain pembuatan peta dasar pendaftaran dapat dilakukan bersama sama dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan dan bidang bidang tanah sekelilingnya yang berbatasan sehingga letak relatif bidang tanah itu dapat ditentukan.

2. Pembuatan daftar tanah

Bidang atau bidang bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, di bukukan dalam daftar tanah yang bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaannya akan diatur. daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang lokasi dan penunjukkan nomor surat ukur bidang bidang tanah yang ada wilayah pendaftaran baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kalinya maupun pemeliharaannya kemudian. (Budi Harsono, 1989.81)

3. Pembuatan surat ukur

Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur yang dimaksud dalam uraian diatas, demikian ditentukan dalam pasal 22 PP No.24 tahun 1997 beda dengan ketentuannya dalam peraturan pemerintah PP No. 10 Tahun 1961 surat ukur bukan kutipan dari peta pendaftaran tanah, surat ukur memuat data fisik yang diambil dari peta pendaftaran. (Budi Harsono, 1989.83)

Untuk wilayah wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagai mana yang diatur dalam pasal 20 PP

Nomor 24 Tahun 1997.

Tabel 1

Faktor Terjadinya Sertifikat Ganda Secara Internal

No	Faktor-Faktor	Tahun	Jumlah
1	Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.	2016-2019	6
2	Pembuatan daftar tanah	2016-2019	25
3	Pembuatan surat ukur	2016-2019	15

(Sumber data: .Badan Pertanahan Kota Gorontalo 21 februari .2021)

Tabel diatas menunjukkan bahwa Faktor Terjadinya sertifikat ganda secara internal di kantor Pertanahan Kota Gorontalo yaitu meliputi Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran sebanyak 6 dari kurun waktu 2016-2019, Pembuatan Daftar Tanah Sebanyak 25 dari kurun waktu 2016-2019, dan terakhir Pembuatan Surat ukur Sebnayak 15 dari kurun waktu 2016-2019

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Irwan M.Puti Pada Tanggal 21 Februari, beliau mengatakan Faktor sampai terjadinya sertifikat ganda di kategorikan secara internal yaitu dimana ruang lingkupnya hanya menyangkut kantor BPN beliau mengatakan:

“Kurang ketelitiannya Pengukuran Atau pemetaan dalam Mengukur sampai ada kesalahan., Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak

melaksanakan tugas dan tanggungjawab sesuai sumpah jabatannya, Ketidak-telitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan-ketentuan perundang –undangan yang berlaku”⁴⁵

Dalam penerbitan sertifikat tanah maka peranan dari kantor pertanahan Nasional Kota Gorontalo sangat penting, mulai dari tahap pendaftaran tanah oleh pihak yang berhak sampai dengan terbitnya sertifikat tanah diperlukan peran aktif dan ketelitian dari pihak BPN sebagai penyelenggara pendaftaran tanah.

Berdasarkan wawancara dengan Lukman (Seksi tata usaha) di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo mengatakan bahwa

“Untuk pendaftaran tanah secara sporadic di dasarkan pada suatu kebutuhan masyarakat atau individual yang dilaksanakan di wilayah atau kabupaten/kota sumber pembiayaannya di tanggung oleh pihak yang berkepentingan atau di tanggung oleh pemohon itu sendiri akan tetapi kebanyakan atau mayoritas masyarakat di kota gorontalo melakukan pendaftaran tanah secara sistematis atau mengikuti program pemerintah melalui prona, dalam 3 tahun terakhir pensertifikatan melalui prona mengalami peningkatan secara singnifikan tetapi masih ada juga masyarakatyang enggan mengikuti pensertifikatan karena alasannya masing-masing”⁴⁶

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 menjelaskan bahwa Pendaftaran tanah di bedakan menjadi dua bagian yaitu

⁴⁵ Wawancara Bapak Kepala Sengketa Petanahan Irwan M.Puti 21 february 2021

⁴⁶ Wawancara Bapak Lukman Mooduto Selaku Seksi Tata Usaha 12 Maret 2021

1. Pendaftaran tanah secara sistematis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah sautu desa/ kelurahan.
2. Pendaftaran tanah secara sporadic yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah sautu desa/ kelurahan secara individual.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, kepala kantor Pertanahan di bantu oleh panitia adjuksi yang di bentuk oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Susunan panitia adjuksi terdiri dari seorang Ketua Panitia merangkap anggota yang di jabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional dan beberapa orang lainnya yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang-bidang tanah, dan kepala desa/kelurahan yang bersangkutan yang ditunjuk.

Di samping pendaftaran tanah secara sistematis pendaftaran tanah secara sporadic juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan misalnya yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan,

yang akan makin meningkat kegiatannya pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui pendaftaran tanah secara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang yang akan di daftar dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadis.

Tetapi karena datangnya dari pemerintah diperlukan waktu untuk memenuhi dana. Tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaannya tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan dengan lancar.

Sebelum dilaksanakan proses pendaftaran tanah secara sporadis, para subjek hak mengadakan persiapan pembuatan akta dengan suatu kewajiban bagi pejabat pembuat akta tanah untuk terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan asli sertifikat tanah sebelum penandatanganan akta.

Menurut pendapat penulis masalah yang terjadi sampai timbulnya Overlapping yaitu Kurangnya data - data awal (pendukung) dan kurangnya koordinasi petugas. Karena perbedaan

petugas saat pengukuran awal dengan yang melakukan survei kembali di lapangan. Ketidaktepatan panitia saat pemeriksaan di lapangan juga sangat mempengaruhi timbulnya sertifikat ganda. Karena pada dasarnya BPN hanya menjalankan prosedural penerbitan sertifikat sepanjang SOPnya terpenuhi. Sehingga sangat dibutuhkan kehati-hatian dalam proses penerbitan sertifikat.

Secara prosedural kesalahan tumpang tindih otomatis akan dibebankan pada BPN selaku pihak yang menerbitkan sertifikat, hal ini dikarenakan verifikasi pendataan pada tahun 2000an masih dilakukan secara manual. Akan tetapi, dengan adanya verifikasi secara digital saat ini, sudah sangat meminimalisir kasus sengketa tanah ganda.

1.2.1.2. Secara Eksternal

Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 menyatakan, yang disebut dengan kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penyelesaian sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan Dalam perkara sengketa tanah bersertifikat ganda, BPN memiliki kewenangan melakukan negosiasi, mediasi, dan memfasilitasi penanganan pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas kesepakatan di antara para pihak.

ketentuan peraturan perundang-undangan, terjadinya sertipikat ganda merupakan salah satu akibat adanya tumpang tindih dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah yang disebut cacat hukum administrasi. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administratif adalah sertipikat hak atas tanah yang mengandung kesalahan. Kesalahan Juga menyangkut

1. Masyarakat

Masyarakat masih belum atau kurang mengetahui undang-undang dan peraturan-peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan atau penerbitan sertipikat tanah, Penyebab utama dari masyarakat yaitu dapat terbit sertipikat ganda adalah banyak masyarakat yang masih belum mengerti mengenai prosedur-prosedur dalam membuat sertipikat tanah, sehingga penerbitan suatu sertipikat tanah tidak dilakukan sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Misalnya, dalam proses jual beli setelah akta jual beli diterbitkan oleh PPAT, tidak dilakukan pembaharuan data atas peralihan tanah tersebut

dan tidak dilakukannya pendaftaran tanah guna mendapatkan sertipikat hak milik.

Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah pemohon yang memerlukan tanah. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke tanah non pertanian, sehingga mengakibatkan harga tanah melonjak.

2. Kantor Kelurahan/Kantor Desa

Kurangnya peran aktif dari kelurahan dalam hal pengadministrasian peta tanah atau daftar rumah atau tanah yang belum disertifikat. Pemerintah kelurahan terkadang tidak ikut melakukan pengukuran atau melakukan pengecekan Kembali lokasi, apakah tanah atau objek tersebut benar – benar tanah dari pemohon atau tanah tersebut belum terdaftar atas nama orang lain.

Berikut adalah prosedur yang di lalui di kantor Kelurahan yaitu :

1. Mengurus surat keterangan tidak sengketa.
2. Mengurus surat keterangan riwayat tanah.
3. Mengurus surat keterangan penguasaan tanah.

Tabel 2
Faktor Terjadinya Sertifikat Ganda Secara Eksternal

No	Faktor-Faktor	Tahun	Jumlah
1	Masyarakat	2016-2019	-
2	Kantor Kelurahan/ Kantor Desa	2016-2019	4

(sumber data: . Kantor Kelurahan Wongkaditi 17 Juni 2021)

Tabel di atas menunjukkan bahwa faktor terjadinya Sertifikat ganda secara eksternal meliputi Masyarakat itu sendiri dan kantor Kelurahan Yang berada di Kelurahan Wongkaditi sejumlah 4 Kasus.

4.2.2. Proses Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo

Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pertentangan atau konflik, konflik berarti adanya pertentangan antara orang-orang atau kelompok-kelompok terhadap suatu objek permasalahan. Pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.⁴⁷

4.2.2.1. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi)

Penyelesaian sengketa termasuk sengketa pertanahan diatur dalam Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman. Pasal 1 Undang-undang tersebut menyatakan “Kekuasaan

⁴⁷ Gary Goodpaster, Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi Arbitrased di Indonesia. Penerbit: Ghalia Indonesia, 1995, hlm. 3

Kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia.” Sesuai dengan peraturan yang berlaku, penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan diserahkan kepada lembaga Peradilan Umum, dan terhadap sengketa keputusan lembaga pertanahan diserahkan kepada ranah Peradilan Tata Usaha Negara, serta sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama.

Suyud Margono berpendapat bahwa litigasi adalah gugatan atas suatu konflik untuk menggantikan konflik sesungguhnya dimana para pihak memberikan kepada seorang pengambilan keputusan dua pilihan yang bertentangan. Prosedur dalam proses litigasi lebih bersifat formal dan teknis. Seperti yang dikemukakan oleh J. David Reitzel *“there is a long wait for litigants to get trial”*, karena itu untuk menyelesaikan satu perkara pada satu instansi peradilan, diharuskan antri untuk menunggu.

Tabel 3
Data Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi)

No	Pengadilan	Jumlah 2016-2019
1	Pengadilan Negeri	6
2	Pengadilan Tata Usaha Negara	3

(sumber data: Pengadilan Kota Gorontalo 26 Maret 2021)

Dari tabel diatas menunjukkan bahwa Data Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan ada beberapa kasus yng diselesaikan melalui jalur Pengadilan antara lain Pengadilan Negeri Sebanyak 6 kasus dan pengadilan Tata Usaha Negara sebanyak 3 kasus

Didalam sengketa sertifikat ganda atau *overlapping*, pengadilan baik itu tata usaha negara maupun pengadilan negeri dimana objek sengketa ada, akan memeriksa dan mengadili apa yang menjadi tuntutan dari penggugat terkait objek sengketa, yang tentunya mengacu pada Alat bukti surat dan saksi yang diajukan dalam persidangan. Didalam ammar putusan pengadilan baik itu PTUN dan PN, Maka BPN wajib melaksanakan putusan itu apabila diammar putusan menyebutkan mencoret atau menghapus atau membatalkan sertifikat yang sudah diterbitkan oleh BPN itu sendiri. Putusan ini dapat dilaksanakan tentunya bila sudah pada tahapan Inkrah atau berkuatan hukum tetap yang artinya bahwa pihak yang di kalahkan ada persidangan itu, tidak mengajukan upaya hukum lain yaitu banding atau kasasi.⁴⁸

Wawancara Dengan Kepala Seksi Sengketa Pertanahan Kota Gorontalo Bapak irwan M.Puti 14 Maret 2021

Penyelesaian ini dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tidak tercapai. Seperti yang kita ketahui bahwa sertifikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan

⁴⁸ Diolah dari wawancara dengan kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa t Irwan M. Puti, Pada tanggal 10 Maret 2021, pukul 10.21 WITA.

yang benar oleh selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.⁴⁹

Apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang memutuskan alat pembuktian mana yang benar adalah pengadilan. Hal itu juga dicantumkan dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Berdasarkan kutipan skripsi diatas penulis mengambil kesimpulan bahwa dalam penulisan skripsinya lebih memfokuskan pada tinjauan yuridis terjadinya sertifikat ganda di kota gorontalo dan penyelesaian nya sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh badan pertanahan nasional dalam melaksanakan peranannya dalam menyelesaikan sertifikat ganda selalu berupaya untuk menemukan cara untuk menyelesaikannya baik melalui musyawarah bersama parapihak, maupun melalui jalur peradilan.

4.2.2.2. Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (Non Litigasi)

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi telah dikenal adanya penyelesaian sengketa alternatif yang dijelaskan dalam Pasal 1 Angka (10) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan bersifat tertutup untuk umum dan kerahasiaan para pihak terjamin, proses beracara lebih cepat dan efisien. Proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini menghindari kelambatan yang diakibatkan prosedural

⁴⁹ Wawancara Dengan Bapak irwan M Puti 14 Maret 2021

dan administratif sebagaimana beracara dipengadilan umum.⁵⁰ Menurut Rachmadi Usman mengatakan bahwa selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan).⁵¹

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien, sebab belakangan ini berkembang berbagai cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan (*Alternative Dispute Resolution*) dalam berbagai bentuk. Diantaranya sebagai berikut:

Berdasarkan hasil wawancara Bersama kepala seksi pengendalian dan penanganan sengketa Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo bapak Irwan M.Puti, menyebutkan bahwa didalam penanganan sengketa pada BPN ada beberapa tahap alur atau Tata Cara Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda yang harus di lalui, diantaranya :⁵²

1. Adanya pengaduan dan keberatan dari Masyarakat yang merasa dirugikan

Dengan adanya pengaduan dari masyarakat terkait sertifikat ganda ataupun overlapping, maka sertifikat itu dikategorikan bermasalah atau dipersengketakan. Dalam hal pengaduan, itu diberikan secara tertulis oleh masyarakat atau badan hukum yang merasa ada masalah terkait sertifikat tersebut. Adapun isi dari aduan tersebut yaitu terkait kebenaran dan tuntutan dari pengadu atas keberatan dari keputusan Kepala / Pejabat tata usaha negara

⁵⁰ Frans Hendra Winarta, 2011, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia & Internasional*, Jakarta, Sinar Grafika, Halm, 9.

⁵¹ Rachmadi Usmani. 2012. *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*. Jakarta. Pe Sinar Grafika. Hal. 8.

⁵² Wawancara Kepala Seksi Sengketa Irwan M.Puti 23 Maret 2021

dalam hal ini BPN.

Seperti Kasus yang Saya Teliti dimana Pelapor Hj Tina Mile melaporkan ke BPN Kota Gorontalo bahwa

2. Penelitian dan pengumpulan data atau informasi terkait aduan

Setelah menerima aduan tersebut, maka pihak BPN akan meneliti berkas ataupun data yang diberikan oleh pengadu. Apabila didapatkan bahwa aduan itu benar adanya maka, aduan tersebut dilanjutkan ketahap selanjutnya yaitu mutasi dan apabila aduan tersebut tidaklah benar adanya, maka aduan tersebut tidak dapat diterima atau ditolak.

3. Melakukan pencegahan mutasi atau *status quo*

Setelah tahapan aduan hingga penelitian berkas ataupun data administrasi dilakukan, maka BPN akan melakukan pencegahan mutasi atau penetapan status aquo atau dikenal dengan pemblokiran sertifikat.

4. Musyawarah

Bahwa pada tahap sengketa sertifikat, maka dari BPN akan memanggil kedua belah pihak yang mempersengketakan Sertifikat tersebut untuk dilakukan klarifikasi dan mufakat. Pada tahapan ini, apabila terjadi kesepakatan kedua belah pihak, maka BPN melaksanakan hasil musyawarah tersebut. Namun apabila tidak terjadi kesepakatan, maka diserahkan kepada kedua belah pihak untuk berperkara melalui litigasi.

Penyelesaian secara langsung oleh pihak penggugat dan tergugat melalui jalur musyawarah yaitu : musyawarah yang dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator.

Mediator biasanya dari pihak pihak yang memiliki pengaruh misalnya kepala desa/lurah, ketua adat serta badan pertan nasional. apabila terjadi pertentangan atau terjadi permasalahan yang tidak bisa diselesaikan dalam musyawarah keluarga, maka atas inisiatif para pihak atau salah satu pihak yang berkeberatan, persengketaan dapat dilaporkan kepada kepala desa.

Laporan tersebut disampaikan baik secara formil datang pada saat jam kerja di kantor desa atau bisa juga salah satu pihak datang menghadap kerumah kepala desa secara kekeluargaan diluar jam kerja. Kepala desa hanya berperan sebagai mediator untuk memediasi setiap sengketa yang terjadi dimasyarakat. mediasi cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. (Frans Hendra Winarta. 2012:7). Secara etimologi, istilah mediasi berasal dari bahasa latin yaitu “mediare” yang berarti berada ditengah (syahrizal abbas, 2009:2).

5. Pencabutan/ Pembatalan Sertifikat

Dimana Penyelesaian paling akhir untuk memutuskan bahwa dalam perkara ini adalah membatalkan sertifikat yang telah terbit sesuai dengan kekuatan hukum.

Wawancara dengan bapak Irwan M Puti selaku Kepala Seksi sengketa

“Untuk mencegah terjadinya penerbitan sertifikat ganda dikemudian hari adalah dengan menjalankan proses penerbitan sertifikat sesuai dengan yang dijelaskan dalam peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah terutama dalam pengumpulan data fisik dan data yuridis tanah karena sering terjadi kesalahan administrasi dari kelurahan”.⁵³

Dari data-data yang diperoleh oleh penulis diatas, maka dapat diketahui bagaimana penyelesaian yang telah dilakukan oleh kantor pertanahan kota gorontalo untuk mencegah terjadinya penerbitan sertifikat ganda dikemudian hari yaitu dengan mengadakan program komputerasi peta pendaftaran tanah yang dilakukan secara bertahap; kemudian juga dengan melakukan penertiban dalam hal proses pendaftaran tanah yang sesuai dengan peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang peraturan tanah.

Menurut Bapak Irwan M puti selaku kepala seksi sengketa, konflik dan perkara yang menjelaskan bahwa

“Kantor Pertanahan Kota Gorontalo selaku berupaya menyelesaikan sengketa sertifikat hak atas tanah melalui jalan musyawarah terlebih dahulu yang dalam hal ini terwujud dalam suatu upaya yang disebut dengan mediasi. Dan jika jalan mediasi memenuhi penyelesaiannya maka akan diupayakan melalui jalur peradilan”⁵⁴

⁵³ Wawancara Kepala Seksi Sengketa Irwan M.Puti 25 Maret 2021

⁵⁴ Wawancara Kepala Seksi Sengketa Irwan M.Puti 03 April 2021

BAB V

PENUTUP

5.1. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

5.1.1. Faktor faktor yang mempengaruhi sertifikat ganda atau *overlapping* yaitu Secara Internal dan Eksternal sebagai berikut :

Adanya itikad tidak baik dari pihak pemohon berkaitan dengan bukti-bukti surat saat mengajukan permohonan penerbitan sertifikat tanah, Adanya data yang tidak lengkap yang diperoleh oleh petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo, Adanya diskomunikasi antara petugas Pengukuran dan Petugas survei, Adanya diskomunikasi antara petugas Pengukuran dan Petugas survey, Adanya ketidak telitian dari petugas dilapangan saat pemeriksaan lokasi dan berkas administrasi

5.1.2. Penyelesaian sengketa sertifikat ganda ada beberapa proses penyelesaian dalam perselisihan sertifikat, yaitu :

Proses melalui Litigasi di lakukan apabila tidak ada kesepakatan yang terjadi dalam penyelesaian Di kantor Badan Pertanahan Kota Gorontalo, Proses melalui Non litigasi di lakukan apabila penyelesaiannya dilakukan secara damai (Musyawarah/ Mediasi) di luar pengadilan.

5.2. SARAN

Adapun yang menjadi saran dan masukan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

Guna perbaikan kedepan dan meminimalisir adanya sertifikat ganda atau tumpang tindih, kiranya Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo segera menggunakan validasi secara Digital yang sekarang ini di galakan oleh pemerintah pusat, Perlunya peningkatan kapasitas terhadap juru ukur atau pegawai lapangan yang melaksanakan tugas, Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo kiranya bisa mengadakan sosialisasi kepada masyarakat guna sebagai pembelajaran dan manfaat dari Sertifikat guna timbulnya kepastian hukum di masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- A.P. Parlindungan, 1981, Kapita Selekta Hukum Agraria, Alumni, Bandung
- Andrian Sutedi, 2008, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta
- 2011, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta
- Ashsofa, Burhan, 2007, Metode Penelitian Hukum, Rineke Cipta, Jakarta
- Boedi Harsono, 2003, Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta
- Candra Irawan, 2010, Aspek Hukum dan Mekanisme penyelesaian sengketa diluar Pengadilan (Alternative Dispute Resolution) di Indonesia, CV. Mandar Maju, Jakarta
- Effendi Perangin, 1991, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Rajawali Pers, Jakarta
- EmZulFajri, Ratu Aprilia Senja, 2009, Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, Difa Publisher, Jakarta
- Fakultas Hukum, 2019, *Pedoman Penulisan KaryaTulis Ilmiah*. Universitas Ichsan Gorontalo
- Hamdani Nawawi, 1996, Pengantar Metodologi Riset, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Harahap, Y. 2009, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta
- Herman Hermit, 2004, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Milik, Tanah Negara dan tanah Pemuda, Cet I, Mandar Maju, Bandung
- I Ketut Oka Setiawan, 2019, Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta
- K. Wantijk Saleh, 2003, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta.

- Imam Soetikinjo, 2002, Politik Agraria Nasional, Gajah mada University Press, Jogjakarta
- Nia Kurniati, 2016, Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik, PT. RefikaAditama, Bandung
- Mudjiono, 1997, politik dan hukum agrarian, Cet I, Liberty ,Yogyakarta
- Rachmadi Usaman, 2003, Pilihan PenyelesaianSengketa diluar Pengadilan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ramli Zein,1995, Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA, Rineka Cipta, Jakarta
- Siti Megadianty Adam dan Takdir Rahmadi Usman, 2003, Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sudarsono, 2010, Kamus Hukum Edisi Terbaru, Rineka Cipta, Jakarta
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 1985, Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Soerjono Soekanto, Tanpa Tahun, Kedudukan dan Peranan Hukum Adat di Indonesia, Kurnia Esa, Jakarta.
- Suratman dan H. Phillips Dillah, 2014, Metode Penelitian Hukum, Alfabeta, Bandung
- Syamsul Rijal, 2012, Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Samata Gowa Makassar
- Van Apeldoorn. 1995, Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA (terjemahan Ramli Zein), Rineka Cipta, Jakarta
- Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia, Prenamedia Group, Jakarta
- Yan PramadyaPuspa, 2010, Kamus Hukum edisi lengkap, Aneka Ilmu, Semarang
- Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2010, Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju, Bandung

PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria

Undang – undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang – undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Hakim

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1999 Tentang pembatalan Hak Atas Tanah

RIWAYAT HIDUP

Nama : Merfin Ibrahim

Nim : H1117121

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Tempat Tanggal Lahir : Gorontalo, 10 Maret 1998

Nama Orang Tua :

- Ayah : Ahmad Ibrahim
- Ibu : Wati Mahmud

Saudara : 1

Adik : Fatma Ibrahim

Suami : Fahrudin Thalib

Anak : -

Riwayat Pendidikan :



No	Tahun	Jenjang	Tempat	Ket
1	2005-2010	SDN No. 8 Kota Barat	Gorontalo	Berijazah
2	2010 - 2013	SMPN 4 Kota Gorontalo	Gorontalo	Berijazah
3	2013 - 2016	SMK Kesehatan Bakti Nusantara Gorontalo	Gorontalo	Berijazah
4	2017 – 2021	Fakultas Hukum	Universitas Ichsan Gorontalo	Berijazah



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
LEMBAGA PENELITIAN (LEMLIT)
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO

Jl. Raden Saleh No. 17 Kota Gorontalo
Telp: (0435) 8724466, 829975; Fax: (0435) 82997;
E-mail: lembagapenelitian@unisan.ac.id

Nomor : 3108/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/II/2021

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo

di,-

TEMPAT

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Zulham, Ph.D
NIDN : 0911108104
Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian

Meminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan **Proposal / Skripsi**, kepada :

Nama Mahasiswa : Merfin Ibrahim
NIM : H1117121
Fakultas : Fakultas Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Lokasi Penelitian : BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA GORONTALO
Judul Penelitian : PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP
SERTIFIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KOTA GORONTALO

Atas kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.





**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA GORONTALO
PROVINSI GORONTALO**

Jalan P.Kalengkongan No.18 Telp.(0435)821013 E-mail : pertanahan.kotagorontalo@gmail.com

Nomor : 339.2/100-75.71/XI/2020
Sifat : Biasa
Lamp : -
Perihal : Keterangan Penelitian

Gorontalo, **15 april 2021**

Yth. Kepala Program Studi Ilmu Hukum

Universitas Ihsan Gorontalo

Di -

Tempat

Sesuai surat nomor : 435/FH-UIG/XI/2020 Tanggal **01 Februari 2021** perihal Surat Izin Penelitian, bersama ini disampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa mengenai izin pengambilan data untuk melakukan Penelitian yang berjudul "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo" telah kami terima pada tanggal **15 april 2021**

2. Bahwa terhadap mahasiswa yang bersangkutan yakni :

Nama : Merfin Ibrahim

NIM : H1117121

Telah benar-benar melakukan penelitian, wawancara dan pengambilan data pada Kantor Pertanahan Kota Gorontalo pada hari **Kamis Tanggal 15 april 2021**

3. Demikian surat keterangan ini dipergunakan untuk seperlunya.

Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih



Kepala Kantor Pertanahan
Kota Gorontalo
Sugeng Siswanto, A.Ptnh., M.M.
NIP. 1965418-198603 1 003

Melayani, Profesional, Terpercaya



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS ICHSAN
(UNISAN) GORONTALO**

SURAT KEPUTUSAN MENDIKNAS RI NOMOR 84/D/O/2001
Jl. Achmad Nadjamuddin No. 17 Telp (0435) 829975 Fax (0435) 829976 Gorontalo

SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI

No. 0875/UNISAN-G/S-BP/VI/2021

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sunarto Taliki, M.Kom
NIDN : 0906058301
Unit Kerja : Pustikom, Universitas Ichsan Gorontalo

Dengan ini Menyatakan bahwa :

Nama Mahasisw : MERFIN IBRAHIM
NIM : H1117121
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Fakultas Hukum
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Tanah Sertifikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo

Sesuai dengan hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi Turnitin untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil Similarity sebesar 27%, berdasarkan SK Rektor No. 237/UNISAN-G/SK/IX/2019 tentang Panduan Pencegahan dan Penanggulangan Plagiarisme, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 35% dan sesuai dengan Surat Pernyataan dari kedua Pembimbing yang bersangkutan menyatakan bahwa isi softcopy skripsi yang diolah di Turnitin SAMA ISINYA dengan Skripsi Aslinya serta format penulisannya sudah sesuai dengan Buku Panduan Penulisan Skripsi, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan BEBAS PLAGIASI dan layak untuk diujikan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 10 Juni 2021

Tim Verifikasi,



Sunarto Taliki, M.Kom

NIDN. 0906058301

Tembusan :

1. Dekan
2. Ketua Program Studi
3. Pembimbing I dan Pembimbing II
4. Yang bersangkutan
5. Arsip



Skripsi-H1117121-Merfin Ibrahim-Penyelesaian Sengketa Tanah Sertifikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Gorontalo-2017.doc
Jun 9, 2021
12166 words / 78212 characters

H1117121

Skripsi-H1117121-Merfin Ibrahim-Penyelesaian Sengketa Tanah Sertifikat Ganda Pada Kanto...

Sources Overview

27%

OVERALL SIMILARITY

1	cora.ac.uk	INTERNET	4%
2	repositori.uin-alfauddin.ac.id	INTERNET	3%
3	eprintslib.umng.ac.id	INTERNET	3%
4	eprints.undip.ac.id	INTERNET	3%
5	ejournal.undip.ac.id	INTERNET	2%
6	lib.unnes.ac.id	INTERNET	1%
7	repositori.uau.ac.id	INTERNET	1%
8	digilibadmin.unismuh.ac.id	INTERNET	1%
9	jurnal.ensiklopedisku.org	INTERNET	<1%
10	adityoariwibowo.wordpress.com	INTERNET	<1%
11	syair79.files.wordpress.com	INTERNET	<1%
12	text-id.123dok.com	INTERNET	<1%
13	www.fikom-unisan.ac.id	INTERNET	<1%
14	123dok.com	INTERNET	<1%
15	media.neliti.com	INTERNET	<1%
16	id.scribd.com	INTERNET	<1%
17	repositoryft.unla.ac.id	INTERNET	<1%
18	LL Dikti IX Turnitin Consortium on 2019-08-03	FORWARDED VERSION	<1%
19	eprints.upnjatim.ac.id	INTERNET	<1%
20	repository.usu.ac.id	INTERNET	<1%
21	syariah.uin-malang.ac.id	INTERNET	<1%
22	repositori.umsu.ac.id	INTERNET	<1%
23	Repository.umy.ac.id	INTERNET	<1%
24	akripai-anthogcodwil-katibone.blogspot.com	INTERNET	<1%
25	eprints.uns.ac.id	INTERNET	<1%
26	eprints.umm.ac.id	INTERNET	<1%

27	an2doc.com	INTERNET	<1%
28	repository.iainpare.ac.id	INTERNET	<1%
29	adoc.pub	INTERNET	<1%
30	mafiadoc.com	INTERNET	<1%
31	depace.uil.ac.id	INTERNET	<1%
32	repository.unnes.ac.id	INTERNET	<1%
33	repository.upstegal.ac.id	INTERNET	<1%
34	srikuntjoro.wordpress.com	INTERNET	<1%

Excluded search repositories:

- None

Excluded from Similarity Report:

- Bibliography
- Quotes
- Small Matches (less than 20 words).

Excluded sources:

- None