

**ASPEK KEPASTIAN HUKUM
DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK TANAH
(Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang
Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg)**

Yuyun Mintaraningrum
Mahasiswa S2 Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret
Email: Yuyun_mn@yahoo.co.id

Purwono Sungkowo Raharjo
Djoko Wahyu Winarno
Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Abstract

Government policy about land registration is to create legal certainty and protection to the holders of land rights through the issuance of strong evidence, namely: land certificates. The overlapping certificate as contained in Verdict of the Administrative Court Number: 24/G/TUN/2000/PTUN. Smg creates a legal uncertainty to the holders of land rights so that their ownerships of the lands are revocable due to the defect of administrative law in the issuance of certificates. The objectives of this research are to investigate whether the land registration will ensure the legal certainty, what the constraints to the land certificate dispute are, and what the solutions are to deal with the constraints. This research used the empirical descriptive qualitative research method with the socio-juridical approach. The data of research consisted of the primary and secondary ones. They were primary and secondary law materials. The sources of the data were primary, secondary, and tertiary law materials. They were collected through library research and in-depth interview. The result of research shows that the cause of overlapping certificates is the absence of land right registration mapping. The purpose of the registration will be fulfilled properly if the safe principles, namely: precision and accuracy in examining and checking the physical and juridical data directly in the field by the registrars have been fulfilled correctly. The appropriate settlement of such cases is done through the Administrative Court based on its verdict accompanied with revocation petition so that the legal certainty can be ensured.

***Keywords:** Land registration, overlapping certificates, legal certainty.*

Abstrak

Kebijakan pemerintah dalam pendaftaran tanah yaitu untuk menciptakan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, yang berupa diterbitkan alat bukti yang kuat berupa sertifikat tanah. Terjadinya sertifikat ganda (overlapping) dalam Putusan PTUN No.24/G/TUN/2000/PTUN. Smg membawa ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah sehingga dapat dibatalkan karena mengalami cacat hukum administrasi dalam hal penerbitannya dengan demikian apakah dengan pendaftaran tanah akan mendapatkan jaminan kepastian hukum, faktor apa saja yang menjadi kendala dan bagaimana solusinya. Metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Jenis Data Primer dan Data Sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Sumber Data Primer dan Sumber Data Sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan wawancara. Menggunakan teknik analisis data, sifat Penelitian deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian penyebab terjadinya sertifikasi ganda adalah belum dilaksanakan pemetaan melalui Kantor Pertanahan. Tujuan pendaftaran tanah akan terpenuhi dengan benar apabila berdasarkan asas aman yaitu cermat dan teliti oleh petugas kantor pertanahan dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis secara langsung di lapangan telah terpenuhi kebenarannya. Penyelesaiannya yang tepat adalah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan berdasar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan disertai permohonan pembatalan di Kantor Pertanahan sehingga dapat menjamin kepastian hukum.

Kata kunci: Pendaftaran tanah, Sertifikasi Ganda, Kepastian Hukum

A. Pendahuluan

Peran pemerintah dalam pembangunan nasional adalah memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan mewujudkan masyarakat adil dan makmur baik dalam materiil maupun spiritual berdasarkan Pancasila berdasar Pembukaan UUD tahun 1945. Bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka dalam penguasaan tanah oleh negara Indonesia untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Pasal 33 ayat (3) UUD 1945). Hak menguasai dari negara untuk rakyat tersebut merupakan organisasi kekuasaan rakyat yang tertinggi. Kekuasaan menurut Machiavelli adalah bertujuan menyelamatkan kehidupan negara dan mempertahankan kemerdekaan (J.H. Rapar, 2001 : 430).

“Negara Indonesia adalah Negara Hukum” menurut UUD 1945 Pasal 1 ayat (3). Negara sebagai konsep kekuasaan memiliki sejumlah tujuan hakiki sebagai pengemban tujuan dari seluruh warga negaranya (Supriadi, 2010 : 58). Konsep Negara Hukum *‘rechtsstaat’* yang dipelopori oleh Julius Stahl, itu mencakup empat elemen penting, yaitu : Perlindungan hak asasi manusia, Pembagian kekuasaan, Pemerintahan berdasarkan undang-undang, Peradilan tata usaha Negara (Jimly Asshiddiqie : 2). Hukum dibuat untuk menciptakan ketertiban dan kesejahteraan melalui hukum yang adil, yakni pengaturan kepentingan-kepentingan yang saling bertentangan dengan seimbang sehingga setiap orang memperoleh sebanyak mungkin apa yang menjadi bagiannya. Tujuan hukum menurut Gustav Radbruch, terdiri dari tiga ide dasar hukum atau tiga nilai dasar hukum yaitu : Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian hukum (Amiruddin Salle, 2007 : 67).

Tujuan hukum dalam pendaftaran pertanahan untuk mewujudkan kepastian hukum, diselenggarakannya pendaftaran tanah yang bersifat *recht*kadaster berdasar pada Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 tahun 1960 (UUPA) bahwa “*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*”. Demikian sertifikat tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, “*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi*

tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” (Pasal 1 angka 9 UU No 51 tahun 2009). Maka penyelenggaraan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang merupakan badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan sebagai pelaksana dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 5 dan 6 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997). Demikian sertifikat tanah adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara.

Jaminan kepastian hukum, perlindungan dan keadilan bagi yang merasa dirinya *dirugikan* akibat Keputusan TUN terhadap gugatan sengketa tanah diselesaikan melalui Pengadilan TUN. Putusan PTUN ini bertujuan memberi kesempatan melakukan upaya hukum terhadap terjadinya sengketa yang timbul dalam bidang TUN dengan badan/pejabat TUN yaitu untuk mengajukan gugatan melalui PTUN, yang berisi tindakan hukum TUN berdasarkan peraturan Undang-undang yang berlaku yang dianggap melanggar hak orang atau badan hukum perdata yang berakibat dikeluarkannya suatu keputusan TUN oleh badan atau pejabat TUN. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) “*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut*”.

Pihak yang mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai bidang tanah yang sama yaitu terdapat 2 (dua) sertifikat tanah yang tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat sehingga membawa ketidakpastian hukum pemegang hak atas tanah mengakibatkan sertifikat dapat dibatalkan karena mengalami cacat hukum administrasi di dalam penerbitannya. Demikian supaya terciptanya kepastian hukum, apakah dengan pendaftaran tanah akan mendapatkan jaminan kepastian hukum, faktor apa saja yang menjadi kendala dan bagaimana solusi

penyelesaian dibatalkan Keputusan TUN dengan tindak lanjut pembatalan melalui BPN supaya mendapatkan jaminan kepastian hukum.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian menggunakan penelitian hukum empiris, bertujuan memberikan penjelasan terhadap praktek-praktek hukum dari kebijakan pemerintah terhadap pendaftaran tanah. Di dukung Jenis Data yaitu Data Primer dan Data Sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, Kantor Desa Cemani, dan Kantor Pengacara Drs. YB. Irpan, SH., MH, mengenai kasus sengketa gugatan berdasarkan Putusan Pengadilan TUN No. 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer yaitu Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri, Putusan Pengadilan, media elektronik, jurnal serta bahan kepustakaan lainnya dan bahan hukum sekunder menguji keabsahan empiris memberikan penjelasan terhadap praktek-praktek hukum bagaimana hukum itu dilaksanakan termasuk proses penegakan hukum dan pendekatan kasus, menekankan pada alat bukti yang diambil dari peraturan undang-undang dan Peraturan Pemerintah maupun Peraturan Menteri mengenai jaminan kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa pertanahan Bahan hukum sekunder yang kaitannya dengan sertifikat ganda adalah Putusan Pengadilan TUN, Pengadilan Tinggi TUN dan Mahkamah Agung. Serta bahan hukum tersier yaitu kamus hukum. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui studi kepustakaan dan wawancara untuk mengetahui pendapat persepsi, informasi untuk memberikan informasi sehingga dapat terwujud tujuan hukum yaitu kepastian hukum yang adil. Menggunakan Teknik analisis data bersifat deskriptif kualitatif, penelitian yang bertujuan mendeskripsikan tentang kebijakan pendaftaran tanah dan pengaruh sertifikat hak atas tanah terhadap terciptanya kepastian hukum di bidang Pertanahan dengan cara penelitian wawancara.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan.

1. Analisa Putusan PTUN No. 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg

Berdasarkan Putusan Pengadilan TUN No. 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg, dalam pertimbangan dalam Putusan Pengadilan TUN No. 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg., terdapat

2 (dua) sertifikat dalam bidang tanah yang sama yaitu terbit Sertifikat *Hak Milik No. 124*, terbit tahun 1973, Desa Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo atas nama Indra Sepoetra. TB. Dan terbit *Sertifikat HGB No. 8*, terbit tahun 1994, Desa Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sokoharjo atas nama PT. Pondok Solo Permai dari hasil tukar guling dengan Pemerintah Desa Cemani tanah Kas Desa Persil No. 141/Pt.95 A berdasarkan SK. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sukoharjo jo No. 143/1244/1992. Penggugat adalah PT. Pondok Solo Permai dan Tergugat adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

Dalam Pokok perkara : Bahwa menurut Penggugat sertifikat HGB No. 08 Tahun 1994 berasal dari persil No. 141/Pt.95 A, dan menurut Tergugat Sertifikat *Hak Milik No. 124*, terbit tahun 1973 terbit lebih dahulu dari konversi C No. 524 seb Persil 141-95-III.D dan tanggal 9-10-1999 hanyalah (sertifikat kedua sebagai pengganti sertifikat yang hilang) serta belum dilakukan pengukuran secara fisik dalam gambar situasi.

Pertimbangan Majelis, dihitung dari tanggal sejak penerbitan yaitu 27 Juni 1994 sampai dengan pendaftaran gugatan adalah melebihi tenggang waktu 5 (lima) tahun (pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan berdasarkan bukti-bukti di persidangan tidak diketemukan adanya suatu keberatan dari pihak ke tiga yang memperlmasalahkan eksistensi sertifikat dimaksud, sehingga substansi sertifikat tersebut harus dianggap benar adanya menurut hukum, kendati Tergugat masih memperlmasalahkan asal-usul dari nomor persil dimaksud. HM No. 124, Gambar Situasi belum dilakukan pengukuran secara fisik, menurut Majelis tidak beralasan menurut hukum, sebab terbitnya SHGB No. 8 sudah di lengkapi Gambar Situasi No. 7599/1994 sedangkan SHM No. 124 terbit lebih dahulu (sertifikat kedua sebagai pengganti sertifikat yang hilang), secara hukum, penerbitan sertifikat HM No. 124 adalah tidak *mempertimbangkan fakta-fakta yang relevan, yang mengakibatkan cacat administrasi atas penerbitan sertifikat dimaksud sebab pada lokasi dimaksud telah diterbitkan Gambar Situasi pada sertifikat HGB No. 8.*

Majelis Hakim berkesimpulan bahwa penerbitan obyek sengketa oleh Tergugat dimaksud merupakan pelanggaran asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan, sehingga berdasarkan Undang-Undang adalah merupakan perbuatan yang sewenang-wenang, sebagaimana dimaksud pasal 53 ayat (2) huruf c UU No. 5 tahun 1986; Majelis Hakim memutuskan : *Menyatakan batal sertifikat Hak Milik No. 124 yang telah dikeluarkan oleh Tergugat.*

Pembahasan dari Kasus Putusan PTUN 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg., diatas bahwa Pendaftaran tanah yang berpedoman pada Buku C oleh pemiliknya pada waktu itu tahun 1973 (SHM dari konversi C : konversi C No. 524 seb Persil 141-95-III.D) *belum ada Peta Pendaftaran digital peta tunggal* sehingga sangat sulit terdeteksi oleh petugas Kantor Pertanahan. Maka harusnya aparat Desa dalam hal ini adalah Kepala Desa setiap dilakukan peralihan hak harus sudah diberi tanda di dalam Buku C di kantor desa bahwa Nomor C Desa tersebut sudah di konversi. Demikian diartikan bahwa Kepala desa disini memang melakukan unsur kesengajaan. Dan BPN pula seharusnya mengetahui bahwa tanah tersebut sudah pernah diterbitkan sertifikat. Ini menunjukkan kurang cermat dan kurang hati-hati aparat penegak hukum dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara.

Terdapat permasalahan lain apakah dimungkinkan kesalahan dari kepala desa yang memberikan keterangan data-data yang tidak benar. Buku C Desa merupakan bukti kepemilikan tanah-tanah sebelum UUPA atau sebelum Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang harus di konversi kedalam Hak Milik. Kantor Pertanahan wajib meminta foto kopi Nomor Hak pada Buku C desa dan di legalisir oleh Kepala Desa. Jadi bila ada penyimpangan mudah untuk dibuktikan. Dalam kasus ini jelas ada kesalahan di pihak Desa (baik disengaja atau tidak) karena setiap dilakukan peralihan hak pastilah sudah diberi tanda bahwa Nomor C Desa tersebut sudah di konversi. Dalam kasus ini telah terbit sertifikat tahun 1973. Di lain pihak tanah tersebut menjadi tanah milik Kas Desa yang kemudian tahun 1994 dilakukan tukar guling dengan PT. Pondok Solo Permai (SHGB : persil No. 141/Pt.95 A.), status di

Buku C Desa kenapa bisa berubah menjadi tanah kas desa. Dalam penelitian, bahwa tanah yang ditukar guling oleh kantor desa kepada PT adalah benar dan tercatat pada “buku Ruislag”.

Dapat disimpulkan bahwa kemungkinan ada unsur kesengajaan dari Aparat Desa pada waktu itu untuk mengambil keuntungan atau karena pemilik tahun 1973 sampai 1994 tidak mengurus tanah tersebut, dan Kepala Desa sudah berganti-ganti, maka dapat pula tanah tersebut diakui milik Kas Desa. Karena berdasarkan penelitian dalam buku tukar guling desa (disebut juga “*buku Ruislag*”) telah terbukti terdaftar Persil No. 141/Pt.95 A sebagai tanah kas desa yang sekarang menjadi HGB No. 08 Tahun 1994. Walau demikian BPN mestinya ada data sebelum mengeluarkan sertifikat tahun 1994, mengecek data tanah pada desa yang bersangkutan, bila datanya sama, atau biasanya BPN juga punya daftar Buku C (kadang memang ada BPN yang tidak punya). Walau di BPN ada buku tanah yang di kelompokkan tiap-tiap Desa.

Penerbitan Hak Milik (1973) dengan HGB (1994) bila mengacu pada Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 mengenai diberikan waktu 5 tahun kepada pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah sejak diterbitkannya sertifikat untuk mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan. Dengan melebihi dari batas waktu yang ditentukan, dapat disebut “*rechtsverwerking*”, yaitu lampaunya waktu sebagai dasar hukum hilangnya suatu hak atas tanah, namun hakim tetap menjalankan proses persidangan. Hal yang mengakibatkan kehilangan haknya tersebut bilamana seseorang setelah sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikelola, alias terbengkalai, lalu tanah tersebut diolah dan diberdayakan oleh pihak lain yang menguasai tanah tersebut dengan itikad baik, misal menjaga kondisi tanah, membayar PBB, maka orang yang membiarkan tanah tersebut tidak terawat kehilangan haknya untuk menuntut kepemilikan atas tanah tersebut. Hal tersebut di dalam hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1955 dinyatakan “*Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu dengan upaya lewat waktu, seseorang harus bertindak sebagai pemilik sesuai itu dengan*

menguasainya secara terus-menerus dan tidak terputus-putus, secara terbuka di hadapan umum dan secara tegas.”

Putusan Hakim, menyimpulkan Tergugat telah melakukan pelanggaran *asas-asas umum pemerintahan yang baik* khususnya **asas kecermatan**, sehingga berdasarkan Undang-Undang adalah merupakan perbuatan yang sewenang-wenang, sebagaimana dimaksud pasal 53 ayat (2) huruf c Undang-undang No. 5 tahun 1986 jo Pasal 1 ayat (6) UU No 28 tahun 1999 ji Pasal 2 UU No 30 tahun 2014 dan Pasal 10 ayat (1) huruf d UU No. 30 tahun 2014 perbuatan tersebut sewenang-wenang. Adapun yang dimaksud **asas kecermatan** yaitu “asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/ atau pelaksanaan Keputusan dan/atau tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan”. Dengan maksud bahwa suatu keputusan harus dipersiapkan terlebih dahulu dan kemudian keputusan tersebut diambil dengan cermat didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas pengambilan keputusan sehingga keputusan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan tersebut diambil atau diucapkan.

Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah melalui pengadilan merupakan penentu siapa pemilik tanah hak milik yang bersertifikat sesungguhnya dari tanah yang diperkarakan. Hakim yang mandiri tidak berpihak, dalam menerapkan aturan hukum, membuat putusan berdasarkan pertimbangan sesuai dengan argumentasi yang diajukan, Akan tetapi putusan itu dapat menimbulkan ketidakadilan secara hukum. Memperoleh kepastian hukum dalam permasalahan sengketa, perlu upaya para pihak yang berperkara untuk menyelesaikan persengketaan mereka supaya memperoleh kepastian tentang kebenaran hukum, maka dibuktikan alat bukti yang ditentukan hukum, sehingga dapat dihasilkan suatu penetapan atau putusan oleh pengadilan yang adil. Pendaftaran tanah menurut Undang-Undang No. 5 tahun 1960 adalah proses diterbitkannya

sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak tanah yang sah dalam rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan *data fisik* (letak, batas dan luas bidang tanah, keterangan bangunan/bagian bangunan di atasnya) dan *data yuridis* (status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain yang membebaninya, serta pemeliharaan data) dalam rangka pendataan ulang berkenaan peralihan hak atas tanah, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah. Diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Pasal 19 UUPA yang bersifat “*rechts-kadaster*”, diharapkan dapat tercapai tujuan yaitu menjamin kepastian hukum atau kepastian hak, maka pendaftaran diwajibkan bagi para pemegang hak supaya terselenggara tertib administrasi pertanahan yang baik.

Asas-asas pendaftaran tanah dalam Pasal 2 PP No. 24 tahun 1997 dijadikan dasar sebagai landasan untuk mengawali tujuan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah. Melaksanakan pendaftaran tanah mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah (Supriadi, 2010 : 164). *Asas Aman* dalam pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri (Urip Santoso, 2010 : 17). Sebelum diterbitkan sertifikat perlu kecermatan dan ketelitian mengenai data yang benar supaya penerbitan sertifikat datanya lebih akurat sehingga mengurangi timbulnya sengketa batas dan sengketa kepemilikan di kemudian hari. Terciptanya rasa aman bagi pemilik tanah dapat memotivasi pemilik hak atas tanah untuk dapat memanfaatkan tanahnya dengan sebaik-baiknya dan menjaga kesuburan tanah dari kerusakan sehingga dapat meningkatkan produktifitas dalam pemanfaatan tanah tersebut.

2. **Jaminan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran tanah.**

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian

hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian telah ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c dan di dalam pasal 32 ayat (1) PP No 24 tahun 1997. sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan (Adrian Sutedi, 2006 : 23). Berdasarkan ketentuan tersebut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dapat menjadi bukti di pengadilan apabila terjadi sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan dapat terjadi apabila dalam penyajian data yuridis dan data fisik tidak dilakukan dengan benar.

Tanda bukti hak (sertifikat) yang dipegang seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya (Hasan Basri Nata Menggala dan Serjita, 2005 : 83). Setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa sebagai pemilik yang sebenarnya. Akibat terbit sertifikat ganda siapa yang berwenang untuk membatalkan salah satu dari 2 sertifikat diputuskan oleh pengadilan untuk menentukan, menilai, serta memutus siapakah yang berhak memiliki tanah terperkara berdasarkan bukti-bukti dan kesaksian para saksi (Adrian Sutedi, 2012 : hlm. 12). Penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administrasi dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Surat Keputusan Pemberian hak atas tanah, serta karena adanya kekeliruan dalam Surat Keputusan Pemberian hak bersangkutan.

Berkaitan dengan Negara Hukum berdasarkan kepada UUD 1945 hukum administrasi negara berorientasi kepada kesejahteraan umum, berhubungan dengan azas kepastian hukum. Kepastian hukum menurut Van Apeldoorn tersebut bertujuan

untuk menghindari sengketa terhadap pihak lain dan kepastian hukum dapat memberikan perlindungan kepada orang yang namanya tercantum di dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain yang merasa lebih berhak (Peter Mahmud Marzuki, 2005 : 59-60). Kepastian hukum Gustav Radbruch menunjukkan bahwa kepastian hukum adalah kepastian pada hukumnya itu sendiri yang merupakan perundang-undangan. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1999 Pasal 1 angka 14 “pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.” Maka pembatalan sertifikat melalui pengadilan, sebagai penyelesaian sengketa TUN tersebut ditujukan pada orang atau badan hukum perdata yang tidak puas terhadap keputusan yang dijatuhkan oleh Badan atau Pejabat TUN, dapat mengajukan upaya administratif kepada Badan atau Pejabat TUN. Putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang, sebelum di daftar oleh Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 55 Ayat (3) PP No 24 tahun 1997).

Asas hukum TUN kepada yang bersangkutan harus diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan di Pengadilan. Munculnya sengketa yang dikeluarkan Keputusan TUN adalah sengketa TUN dengan dikeluarkan Keputusan TUN selalu harus ada *hubungan sebab akibat*, tanpa dikeluarkan Keputusan TUN, tidak mungkin sampai terjadi adanya sengketa TUN. Maka dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dalam Pasal 32 ayat (2) memberi kesempatan kepada pihak yang merasa lebih berhak untuk membuktikan bahwa dirinya adalah pemilik yang sebenarnya dari tanah yang dimaksud, sehingga siapapun yang menang dalam persidangan telah mendapatkan jaminan kepastian hukum.

3. Faktor yang Menghambat Pendaftaran Tanah

Beberapa sengketa pertanahan antara penduduk dengan pemerintah dapat berbentuk sebagai berikut (Elza Syarief, 2012 : hlm. 29) :

- a. Sengketa yang berkaitan dengan tumpang tindih atau sengketa batas, tanah bekas hak milik adat (girik) dan tanah bekas hak eigendom;
- b. Sengketa yang berkaitan dengan tukar-menukar tanah bengkok desa/tanah kas desa, sebagai akibat perubahan status tanah bengkok desa/Tanah Kas Desa menjadi aset Pemda.

Kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terletak pada kekurangan anggaran, alat dan tenaga, bidang tanah yang jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, dan sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat di percaya kebenarannya. Maka dengan demikian oleh Soerjono Soekanto, ada beberapa faktor penegakan hukum sebagai tolak ukur dari efektivitas penegakan hukum. Faktor-faktor tersebut adalah (Soerjono Soekanto, 1983 : 5) :

- a. Hukum (undang-undang);
- b. Penegak hukum, yaitu fihak-fihak yang membentuk maupun menerapkan hukum;
- c. Sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
- d. Masyarakat, yakni dimana hukum tersebut diterapkan; dan
- e. Faktor kebudayaan, yaitu sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Petugas penegak hukum di kantor pertanahan melaksanakan pendaftaran tanah harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan perundang-undangan tersebut dalam hal Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah (Adrian Sutedi, 2013 : 137). Bila tidak terdapat gambar situasi dari letak dan batas-batas dalam tanda bukti kepemilikan tanah maka akan sulit mendapatkan kepastian hukum dan kepastian hak sehingga perlu dilakukan pendaftaran tanah. Kendala yang menghambat terciptanya kepastian hukum dapat berbentuk hambatan eksternal dan hambatan internal dari masyarakat itu sendiri, meliputi sengketa batas, batas tanah tidak jelas dan tidak ada informasi dari pemilik tanah yang berbatasan.

Kendala dari aparat penegak hukum adalah kurang cermat dan teliti dalam proses pelaksanaan pendaftaran yang pertama kali, selain itu juga dari pihak kantor desa yang kemungkinan melakukan penyimpangan yaitu unsur kesengajaan dari Aparat Desa apabila ada tanah yang tidak diurus tanah oleh pemiliknya tersebut, dan Kepala Desa sudah berganti-ganti, seperti yang terdapat pada penelitian penulis. Walau demikian Kantor pertanahan mestinya ada data sebelum mengeluarkan sertifikat, mengecek data tanah pada desa yang bersangkutan, bila datanya sama, atau biasanya Kantor Pertanahan juga punya daftar Buku C (kadang memang ada Kantor Pertanahan yang tidak punya) walau di Kantor Pertanahan ada buku tanah yang di kelompokkan tiap-tiap Desa.

Hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan terhadap masyarakat adalah (Siswandi, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, wawancara : 26 Februari 2015) :

- Dalam pengukuran, diadakan pengukuran yang pertama kali para tetangga pemilik tanah yang ada di sebelah-sebelah tanah pemilik tanah yang diukur tidak hadir turut menyaksikan pengukuran.
- Pemilik tidak menjaga patok
- Tanda batas yang tidak dirawat dan hilang dapat menimbulkan sengketa-sengketa batas dan sengketa kepemilikan atau penguasaan tanah di kemudian hari
- Tanah terbengkalai tidak dikerjakan, diterlantarkan sehingga tidak akan dapat terciptanya rasa aman bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan pemilik dalam menjaganya. Manfaat tanahnya menjadi tidak subur karena kerusakan akibat tidak dikelola dengan baik sehingga dapat menimbulkan tanah tersebut tidak produktifitas dalam pemanfaatan tanahnya.

Mengenai fungsi penguasaan tanah supaya tanah tidak terlantar atau rusak maka untuk memelihara dengan baik dalam mengelola tanah sehingga tanah dapat difungsikan secara sosial diciptakan peraturan PP No. 36 Tahun 1998. Penguasaannya oleh orang perseorangan atau badan hukum tidak menggunakan tanah tersebut sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya, atau tidak memeliharanya dengan baik, diterlantarkan,

tidak melaksanakann ketentuan peraturan perundang-undangan maka akan berakibat ketidakpastian oleh pihak yang mempunyai hubungan hukum. Ini yang menjadikan kendala bagi pemilik untuk mendapatkan kepastian hukum pada hak atas tanahnya. Perlu kecermatan pihak petugas Pertanahan menilai fungsi sosial terhadap tanah supaya terjamin kepastian hukumnya, sehingga dalam peralihan hak dengan dilaksanakan kegiatan pendaftaran tanah perlu dilakukan pemetaan situasi atau surat ukur, supaya tidak muncul penerbitan 2 (dua) hak atas tanah atau lebih, supaya dalam pemetaan dapat secara langsung diketahui letaknya dalam kaitan bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah dapat diketahui asal usul perolehan haknya.

4. Solusi Mendapatkan Jaminan Kepastian Hukum

Pemerintah menciptakan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, memberikan kebijakkan-kebijakan dalam mewujudkan ketertiban, keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum yang ditujukan kepada seluruh rakyat Indonesia melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dapat menjamin tujuan pendaftaran tanah. Solusi dalam menghadapi permasalahan dan penyelesaiannya dapat melalui :

a. Penyelesaian Sengketa

Solusi untuk menjamin kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa dan konflik yang terjadi adalah (Siswandi, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, wawancara : 26 Februari 2015), yaitu : secara yuridis yaitu penyelesaian dengan cara melalui jalur hukum:

Penyelesaian sengketa dan konflik kasus pertanahan yang terjadi dapat diselesaikan dan dikelompokkan menjadi 2 yaitu :

- 1) *Penyelesaian melalui jalur hukum/ pengadilan, meliputi :*
 - Para pihak harus mengajukan gugatan ke pengadilan
 - Diselenggarakan tertib administrasi di bidang pertanahan.
- 2) *Penyelesaian melalui proses pelaksanaan mediasi.*

Penyelesaian dengan melalui jalur hukum ini dilaksanakan di pengadilan Negeri dan melalui pengadilan TUN, yang terkait dalam permasalahan-permasalahan pertanahan yaitu sengketa dalam penerbitan sertifikat.

Pembatalan terhadap keputusan pemberian hak atas tanah meliputi pembatalan pada subyek atau pemilik atas tanah terhadap sertifikat. Batalnya keputusan pemberian hak atas tanah kepada pemilik tanah yaitu subyek pemilik hak maka sertifikat hak atas tanahpun ikut menjadi batal. Pembatalan sertifikat obyek tanah yang diperkarakan untuk diputuskan, dihentikan atau menghapus hubungan hukum antara subyek hak atas tanah dengan obyek hak atas tanah telah diputuskan dalam persidangan di pengadilan. Solusi yang baik di awali dengan melakukan keamanan bagi kedua sertifikat atas hak tanah dalam bentuk segala aktivitas administrasi mengenai hak atas tanah yang diperkarakan dengan dilakukan pemblokiran atau tidak bisa dilakukan segala bentuk tindakan maupun proses peralihan hak ataupun ganti sertifikat, dengan diberikan catatan pada buku tanah bila besengketa di pengadilan oleh Kantor pertanahan selama proses gugatan berlangsung di Pengadilan Negeri atau Pengadilan TUN. Bila Pengadilan Negeri maupun Pengadilan TUN oleh Badan atau Pejabat TUN dalam Putusan MA tersebut sudah memutuskan menjadi bagian *pembatalan yang berdasarkan keputusan walaupun langsung batal dengan sendirinya sudah ada hak diatas hak, harus dilakukan permohonan pembatalan resmi secara administratif melalui Kantor Pertanahan* oleh pihak yang memenangkan.

Segala masalah yang menyangkut hasil putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (Pasal 55 PP No 24 tahun 1997) maka BPN/Kantor Pertanahan harus tunduk pada putusan pengadilan untuk membatalkan sertifikat tanah bagi pihak yang dikalahkan. Dalam *prosedurnya* setelah putusan diputuskan oleh MA, maka pihak yang menang harus melakukan pembatalan secara administrasi dengan permohonan pengajuan pembatalah

sertifikat Hak Milik tersebut di kantor Pertanahan untuk dicatatkan secara resmi pada Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan berdasarkan Putusan MA tersebut. Demikian supaya pihak yang kalah sertifikatnya bisa dimatikan nomor haknya dengan cara di coret dari buku tanah dan diberi catatan pada buku tanah, dan dibatalkan. supaya dikemudian hari tidak terjadi penerbitan sertifikat kembali.

Langkah-kangkah mengajukan permohonan pembatalan yang dilaksanakan oleh kantor pertanahan berdasarkan **Putusan Tata Usaha Negara** berdasarkan : (Bambang Sri, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, wawancara : 26 Februari 2015):

- 1) Kelengkapan data-data dan Putusan PTUN dan/atau MA
- 2) Mengajukan permohonan pembatalan berdasar putusan.
- 3) Diumumkan pengumuman penarikan sertifikat di surat kabar.

Dalam pengumuman yang diterbitkan dalam surat kabar yaitu Harian Jawa Pos dinyatakan oleh Kantor Pertanahan bahwa: untuk menarik sertifikat dari peredaran karena perkara di pengadilan berdasarkan Putusan Pengadilan TUN semarang dengan diumumkan sebagai berikut:

Dalam waktu 30 (tigapuluh) hari sejak tanggal pengumuman ini bagi pihak yang membawa dan menyimpan sertifikat tersebut untuk dapat menyerahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, karena oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah dinyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan dan mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan terhadap sertifikat tersebut diatas. Sukoharjo, pada tanggal oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

Dan dalam pengumuman tersebut tercantum Nama/Alamat Pemohon, Hak Atas Tanah Jenis dan No Hak, NIB, Terdaftar Atas Nama,

Letak Tanah a. Jalan b. Desa/Kel c. Kecamatan, Keterangan Luas Tanah.

- 4) Berita Acara pembatalan.

Dengan ini dinyatakan bahwa sertifikat yang tidak bisa di tarik dari peredaran karena oleh Pengadilan TUN semarang telah dinyatakan batal keputusan TUN yang diterbitkan dan mencabut Keputusan TUN yang diterbitkan terhadap sertifikat di mohon oleh pemohon atas sebidang tanah HM, yang menyatakan :

- a) Telah dilaksanakan pengumuman Harian Jawa Pos.
- b) Selama masa pengumuman sertifikat yang dimaksud tidak bisa di tarik dari peredaran.
- c) Terhadap pemohon tersebut sertifikat Hak Milik Nomor, dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pernyataan (b) tersebut dalam hal ini karena adanya kemungkinan pihak yang kalah ada yang beritikad tidak baik untuk tidak mau menyerahkan sertifikatnya ke Kantor Pertanahan. walaupun sudah diterbitkan pengumuman oleh Kantor Pertanahan melalui media masa. Akan tetapi kantor Pertanahan telah mempunyai data dari pihak yang kalah sehingga apa bila terjadi jual beli, sebelumnya akan dilakukan pengecekan terhadap sertifikat tersebut dan dalam buku tanah dapat dilihat telah tertulis bahwa sertifikat tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Maka sertifikat yang dinyatakan dibatalkan dalam pengecekan sekaligus akan dilakukan penarikan dari peredaran.

- 5) Dokumen-dokumen tersebut diatas kemudian di simpan dalam buku tanah.

Dengan demikian penerapan *asas aman* dari Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dalam asas pendaftaran tanah sangat penting dalam pendaftaran tanah. Bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan *secara teliti dan cermat* sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Melaksanakan

kegiatan dengan ketelitian dan kecermatan dalam setiap pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah maka akan tercipta data yang benar dan akurat serta dapat ditegaskan hak atas tanah apakah yang melekat pada sebidang tanah dan siapa pemilik tanah yang sebenarnya, sehingga tidak akan menimbulkan sengketa-sengketa letak, batas dan sengketa kepemilikan atau penguasaan tanah di kemudian hari.

Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo bersifat aktif meneliti mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan kebenaran penyajian data fisik (yaitu mengenai letak, batas dan luas bidang tanah) dan data yuridis serta penerbitan sertifikat, dan telah menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Pentingnya penerapan *asas aman* dalam pendaftaran tanah menurut Pasal 2 PP No. 24 tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan *secara teliti dan cermat* sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum. Melaksanakan kegiatan dengan berpedoman pada *asas aman* yang meliputi ketelitian dan kecermatan dalam setiap pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah maka akan tercipta data yang benar dan akurat serta dapat ditegaskan hak atas tanah apakah yang melekat pada sebidang tanah dan siapa pemilik tanah yang sebenarnya, sehingga tidak akan menimbulkan sengketa-sengketa letak, batas, luas dan sengketa kepemilikan atau penguasaan tanah di kemudian hari. Terciptanya rasa aman bagi pemegang hak atas tanah, pemilik dapat menjaga kesuburan tanah dari kerusakan dan memanfaatkan tanahnya dengan sebaik-baiknya sehingga dapat meningkatkan produktifitas dalam pemanfaatan tanah.

b. Tertib Administrasi di Bidang Pertanahan.

Diselenggarakan tertib administrasi pertanahan dalam pendaftaran tanah, supaya dapat menumbuhkan ketentraman kepada pemilik yang telah memiliki sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Pemilik merasa tidak mendapatkan perlindungan hukum dan gangguan dari

pihak lain, karena pada waktu yang lalu belum ada pemetaan yang ada baru pengukuran saja. Maka sangat tepat apabila dalam penerbitan sertifikat perlu dilaksanakan *peta pendaftaran digital peta tunggal*, supaya dapat di plot dalam peta sehingga kemungkinan kecil terjadi sertifikat ganda. kesalahan penempatan letak dan batas dapat diketahui terlebih dahulu.

Pemerintah telah memberlakukan pemetaan pertanahan digital tunggal. Proses pendaftaran tanah untuk memonitoring kemajuan berkas pendaftaran melalui komputerisasi, menunjukkan usaha pemerintah secara terbuka dalam pelayanan pendaftaran tanah. (BPN Pemalang, di akses tanggal 19 maret 2015), menggunakan Geo Komputerisasi Kantor Pertanahan merupakan aplikasi yang dibuat untuk penggambaran bidang-bidang tanah yang selanjutnya dipetakan dalam satu peta tunggal dengan menggunakan koordinat TM3° dan disambungkan dengan data tekstualnya (nama pemilik tanah, luas, jenis hak, dll) sehingga bidang tanah dimaksud memiliki informasi lengkap. Dengan demikian setiap bidang tanah yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan dengan cepat diketahui siapa, memiliki tanah dimana dan berapa luasnya. Kegiatan yang praktis dengan foto peta merupakan solusi baik tercapainya kepastian hukum pada penerbitan tanah di kantor pertanahan. Sekarang sudah ada digital peta tunggal, manfaatnya mudah cek plot, letak dimana dapat diketahui melalui digital peta tunggal. Sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar (Muhammad Fadli, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, wawancara : 26 Februari 2015).

Diluaran PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengenai *Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)* yang wajib harus di miliki pada setiap bidang tanah atas hak.

NIB merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah yang akan dibukukan dalam daftar tanah. Seandainya Peraturan Menteri Negara Agraria ini disosialisasikan wajib bagi yang belum memiliki NIB untuk di lakukan NIB tahun 1997 yang berkelanjutan sampai saat ini baik mereka pemilik sertifikat yang melakukan peralihan hak, maupun melakukan Hak Tanggungan, usaha ini pasti akan memperkecil terjadinya sertifikat ganda, sertifikat akan dapat memperoleh jaminan kepastian hukum.

Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis diberi NIB yang dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201) (Pasal 23 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997). Nomor yang terdaftar pada NIB ada aturannya, menurut ayat (2) NIB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 13 digit, yaitu 8 digit pertama merupakan kode propinsi, kabupaten, kecamatan dan kelurahan/desa tempat bidang tanah terletak, dan 5 digit terakhir merupakan nomor bidang tanah. Usaha Pemerintah memberlakukan komputerisasi peta tunggal dan komputerisasi NIB yang memungkinkan orang ataupun badan hukum ataupun yang berkepentingan mengenai hak tanah untuk mengetahui lebih awal status legal tanah yang hendak diukur untuk dibuktikan sertifikat sehingga orang lebih mudah untuk mengecek suatu bidang tanah. Begitu juga orang yang mengajukan permohonan untuk pengukuran, apakah tanah tersebut dalam status bermasalah, bersertifikat atau belum dengan begitu peluang sertifikat ganda dapat dicegah (Siswanto, Departemen Perwakilan Daerah RI : di akses 19 Maret 2015). Maka solusi dari pemerintah guna terciptanya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap para pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat yang telah dilaksanakan peta tunggal dan komputerisasi NIB akan haknya dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap status hukum tanah tersebut.

D. Kesimpulan

Pendaftaran tanah di Indonesia bersifat *Rechts kadaster* berdasar Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960, menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sehingga dengan diterbitkan sertifikat hak atas tanah tidak selalu tercipta jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Karena apabila ada pihak lain yang dapat membuktikan kebenaran di muka pengadilan dengan bukti-bukti yang benar mengenai sejarah penerbitannya yang lebih cocok dengan Data Fisik dan Data Yuridis maka bagi Pihak yang kalah dia dirugikan, dan bagi Pihak yang menang melalui pengadilan, pemerintah telah dapat memberikan keadilan kepada pemegang hak atas tanah yang sah berdasarkan putusan pengadilan. Kendala dalam pendaftaran tanah ada pada penegakkan hukum terhadap proses pelaksanaan pendaftaran yang kurang teliti dan cermat sebagaimana "*asas aman*" dan dari perangkat desa dan juga dari masyarakat yang kurang menjaga tanah hak miliknya. Maka salah satu solusi penyelesaian adalah melalui lembaga peradilan Tata Usaha Negara karena keputusan Tata Usaha Negara menjadi Cacat hukum administrasi dalam penerbitan sertifikat supaya tidak terjadi tumpang tindih hak atas tanah yang mengakibatkan sertifikat ganda. Sehingga peran keadilan dalam pengadilan dapat menciptakan kepastian hukum dan memberikan rasa adil bagi para pihak yang berperkara. Berdasarkan Putusan Pengadilan perlu dimohonkan pembatalan kepada kantor BPN melalui Kepala Kantor Pertanahan dengan dilakukan pencatatan dalam buku tanah mematkan nomor hak di kantor pertanahan.

E. Saran.

Pemetaan pertanahan tanah digital peta tunggal secara komputerisasi mudah cek plot, letak, dan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) pada setiap bidang tanah atas hak dapat memudahkan memperoleh data secara komputerisasi harus didukung data yang benar dari petugas kantor pertanahan supaya tidak terjadi penerbitan sertifikat yang tumpang tindih, dikarenakan faktor kepentingan pribadi, sehingga perlu petugas pertanahan yang profesional pada waktu sekarang ini dan program NIB tersebut harus tetap dijalankan.

Daftar Pustaka

Buku

- Adrian Sutedi. 2006. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah* : Dalam analisa pembatalan pendaftaran hak atas tanah. Jakarta : Cipta Jaya.
- Adrian Sutedi. 2012. *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Cetakan kedua. Jakarta : Sinar Grafika Offset.
- Adrian Sutedi. 2013. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan ke 5. Jakarta : Sinar Grafika Offset.
- Amiruddin Salle. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Cetakan Pertama, Yogyakarta : Kreasi Total Media (KTM).
- Elza Syarief. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Cetakan Petama, Jakarta : PT. Gramedia.
- Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita. 2005. *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Cetakan Kedua. Yogyakarta : Tugu Jogja pustaka.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Edisi Pertama. Cetakan Ke-2. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Cetakan keempat. Jakarta : Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto. 1983. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 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.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Internet

- Jimly Asshiddiqie, *Gagasan Negara Hukum Indonesia*. Konsep Negara Hukum. Dalam www.jimly.com/makalah/namafile/135/Konsep_Negara_Hukum_Indonesia.pdf
- <http://www.bpnpemalang.org/index.php/artikel.136-bpn-pemalang-menerima-penghargaan-dari-menpan-inovasi-pertanahan>, akses tanggal 19-3-2015, jam 7.14 WIB.
- <http://dpd.go.id/berita-rdp-komite-ii-dpd-ri-sertifikat-ganda-bisa-diminimalisir-dengan-peta-tunggal>, Departemen Perwakilan Daerah Republik Indonesia, di akses tanggal 19 Maret 2015, jam 6.47 WIB.

Tesis

- Ade Irma Octavia, Suhariningsih, Iwan Permadi, 2013, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sah Hak Atas Tanah Yang Mengalali Tumpang Tindih (Overlapping) (Studi kasus di wilayah Gili Trawangan Kabupaten Lombok Utara)*. Program Studi Magister Kenotariatan, Pasca Sarjana Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya
- Maria Emaculata Noviana Ira Hapsari, 2006, *Tinjauan Yuridis Putusan Nomor 10/G/TUN/2002/PTUN.SMG (Studi kasus sertifikat ganda/"Overlapping" di Kelurahan Tandang, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang)*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Trinovita Kristi Prabawani, Suhariningsih, Ario Hardickdo. *"Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sah Atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik Ganda."* Program Studi Magister Kenotariatan, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawajiya Malang.