

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya termasuk perekonomiannya masih bercorak agraria, maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang telah dicita-citakan. Secara konstitusional bahwa bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". (Pasal 33 ayat (3) UUD 1945).

Untuk mencapai cita-cita tersebut, bidang agraria perlu adanya suatu perencanaan mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat. Rencana Umum yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana khusus dari tiap-tiap daerah. Dengan adanya perencanaan tersebut maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terencana dan teratur sehingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi kehidupan rakyat di Indonesia.

Dengan demikian maka jelaslah bahwa tanah sebagai sumber utama bagi kehidupan manusia yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa sebagai tumpuan masa depan kesejahteraan manusia itu sendiri. Berdasarkan jalan pemikiran tersebut dan agar tanah digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengisyaratkan bahwa tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat. Dari penjelasan

dias, dapat diketahui bahwa Undang-Undang ini merupakan unifikasi di bidang Hukum Pertanahan.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, diperlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hal tersebut tercapai melalui pendaftaran tanah. Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertifikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah terkuat pun diterbitkan.

UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA yang mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ;
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA diatas merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dan juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti kepemilikan tanah yang kuat dan sah secara hukum. (Pasal 23 ayat (1) UUPA tentang Hak Milik).

Demikian halnya dengan setiap peralihan dan hapusnya pembebanan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 dan Pasal 32 ayat (1) UUPA tentang Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, bahwa setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal tersebut diatas. Untuk menindak lanjutinya, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia.

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 3 adalah :

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

Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah merupakan dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanah bersangkutan. Data Fisik merupakan keterangan mengenai letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, serta keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan oleh pemegang hak dan pihak-pihak lain, serta beban lain yang membebani tanah bersangkutan.

Selain itu, dokumen-dokumen pertanahan tersebut dapat dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Calon pembeli tanah atau calon kreditor merupakan pihak-pihak yang memiliki kepentingan atas tanah jika terjadi transaksi jual beli atau transaksi perkreditan. Tidak hanya itu, pemerintah juga sangat membutuhkan pencatatan atas tanah guna melaksanakan kebijakan pertanahan dengan tertib dan tidak tumpang tindih.

Bandar Lampung adalah sebuah kota yang menjadi Ibukota dari Propinsi Lampung, dimana pusat pemerintahan, Kantor Kepala Daerah, Gubernur Lampung, sampai pada pusat perekonomian dan beragam faktor produksi terdapat di kota ini. Selain itu, Bandar Lampung merupakan kota yang penerapan sistem pendaftaran tanahnya dirasakan telah berhasil, dimana hampir tidak pernah terdengar terjadi sengketa bidang pertanahan. Hal ini dapat dilihat pada setiap pemilik tanah, baik masyarakat kota maupun desa telah mempunyai surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat). Namun seiring berkembangnya jaman, bertambahnya penduduk, serta kemajuan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi (IPTEK) di Kota Bandar Lampung, mulai dirasakan perbedaannya. Tanah atau lahan yang sudah bersertifikat menimbulkan masalah tersendiri, klaim hak milik atas sebidang tanah atau lahan oleh dua

belah pihak yang sama-sama memiliki surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat) kerap terjadi, dan tidak jarang menyulut konflik horisontal.

Kenyataan tersebut menunjukkan betapa alat bukti berupa sertifikat, belum menjamin kuatnya hak seseorang atau badan hukum atas kepemilikan tanah. Salah satu sengketa atau konflik pertanahan yang kerap terjadi di masyarakat adalah sengketa sertifikat ganda atas kepemilikan tanah atau *overlapping*. Sertifikat Ganda merupakan sengketa di bidang pertanahan dimana sebidang tanah memiliki 2 (dua) alat bukti berupa sertifikat yang dimiliki oleh 2 (dua) orang berbeda, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat sehingga mengakibatkan adanya kepemilikan hak atas suatu bidang tanah yang saling tumpang tindih baik sebagian maupun keseluruhan. (sumber : [www.google.co.id](http://www.google.co.id))

Persoalan kepemilikan tanah sebagai barang berharga tampaknya masih menjadi hal yang membutuhkan pengurusan administrasi yang cukup pelik. Tidak seperti kepemilikan barang dan harta kekayaan lain yang mungkin memiliki dokumen cukup sederhana. Ini menjadi salah satu dasar kemungkinan munculnya dokumen ganda. Untuk itu, setiap pemilik sertifikat tanah diharapkan selalu berhati-hati dan waspada dalam menjaga sertifikatnya. Setiap pemilik sertifikat mempunyai kemungkinan terjadi sertifikat ganda atau dokumen ganda. Dalam Keputusan Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 telah mengatur tentang Petunjuk Teknis Penanganan Sengketa Pertanahan. Bila terjadi suatu sengketa pertanahan, seperti sertifikat ganda, maka terdapat langkah-langkah yang dapat ditempuh oleh seseorang untuk menyelesaikan sengketa atas bidang tanahnya tersebut, sesuai syarat dan prosedur yang berlaku.

Tercatat hanya ada 3 (tiga) perkara sengketa Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung berdasarkan laporan pihak terkait. Salah satunya tanah milik bapak SURATIN yang tumpang tindih terhadap tanah bapak SYAHRAJO. Berlokasi di Kelurahan

Sukarame I, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung. Selaku pemilik tanah yang merasa tanahnya telah diklaim oleh orang lain, maka pak SYAHRAJO mengajukan gugatan berupa surat permohonan pemblokiran sertifikat atas nama SURATIN kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

Berdasarkan ilustrasi kasus di atas, penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji permasalahan yang ada dan membahasnya ke dalam bentuk karya tulis skripsi yang berjudul :

**“TINJAUAN TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DI KANTOR  
PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG ”.**

## **1.2 Permasalahan dan Ruang Lingkup**

### **1.2.1 Permasalahan**

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah :

- a. Bagaimana upaya penyelesaian Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung?
- b. Apakah yang menjadi faktor penyebab terjadinya Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung ?

### **1.2.2 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup penelitian ini meliputi syarat penyelesaian, prosedur dan tata cara penyelesaian, biaya dan jangka waktu penyelesaian sertifikat ganda. Ruang lingkup lokasi penelitian ini pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

## **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui cara penyelesaian Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung
- b. Untuk mengetahui penyebab terjadinya sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung

### **1.3.2 Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah :

- a. Secara teoritis penulisan penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu Hukum Administrasi Negara khususnya pada bidang Hukum Agraria.
- b. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan bagi instansi yang terkait khususnya, dapat dijadikan bahan masukan atau pertimbangan demi perbaikan ataupun peningkatan dalam pelayanan pembuatan sertifikat pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.
- c. Kegunaan Teoritis  
Sebagai sumbangsih pemikiran untuk mengembangkan konsep, teori-teori dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan Penerbitan Sertifikat Ganda.