



TINJAUAN HUKUM TERJADINYA SERTIFIKAT GANDA ATAS SEBIDANG TANAH HAK MILIK (Suatu Studi di Kabupaten Konawe Selatan)

Alvian Sam Adi Putra, Djohar Arifin, Sri Hayati

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sulawesi Tenggara

ARTICLE INFO	ABSTRACT
Keywords: Double Certificate, Freehold Land, South Konawe e-mail: alviansamadi@gmail.com Corresponding Author: Alvian Sam Adi Putra Received: 09/12/2018 Accepted: 18/02/2019 Published: 20/04/2019 	This study aims: 1) To find out and understand the factors causing the emergence of dual certificates for a plot of land and to find out and understand the legal protection of land rights holders due to dual certificates. This study was conducted at the Land Office of South Konawe Regency. This study uses a normative approach by analyzing data that refers to legal norms outlined in laws and regulations, especially those relating to legal review in dual certificates and in addition we also see the realities that occur in society regarding land disputes and dual certificates. The results of this study indicate that the causal factors for the occurrence of dual certificates are due to the existence of registration maps that are not yet in form or are not complete and also due to the inaccuracy and carelessness of the land office in examining and examining physical data and legal data. While in the form of protection and guarantees of legal certainty over land ownership it is stated in Article 19 paragraph 1 that in order to guarantee legal certainty by the government, land registration is carried out throughout the territory of the Republic of Indonesia which is perfected in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.

I. PENDAHULUAN

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan untuk dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pasal 1 ayat (1) pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan

penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah. Maksud pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas hak-hak tertentu yang membebaninya.

Hukum tanah adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan hukum yang mengatur hak dan kewajiban yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum mengenai tanah yang dikuasainya atau dimilikinya. Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan diberikan penegasan terhadap kekuatan sertifikat. Data fisik dan data yuridis dalam perbuatan hukum maupun sengketa didepan pengadilan harus diterima sebagai data yang benar. Individu atau badan hukum lainnya tidak dapat menuntut tanah yang telah bersertifikat atas nama orang lain atau badan hukum lainnya jika selama 5 tahun sejak dikeluarkannya tidak mengajukan gugatan di Pengadilan.

Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria menugaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat rechts, pendaftaran tanah berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan.

Pendaftaran Tanah yang dilakukan secara sistematis sampai saat ini masih dianggap belum maksimal dan prosedural dalam masyarakat, walaupun sebelum dilakukan pengukuran oleh tim teknis telah dilakukan pematokan awal oleh para pemilik tanah. Kabupaten Konawe Selatan sebagai salah satu Kabupaten yang sedang berkembang, masyarakatnya juga memiliki hubungan erat dengan tanah. Tanah merupakan sumber kehidupan sekaligus aktifitas sehari-hari, oleh karena itu setiap tanah yang dimiliki masyarakat butuh pengakuan atas kepemilikan tanah tersebut.

Peranan dari kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Konawe Selatan dalam melakukan pendaftaran tanah sangat dibutuhkan mulai dari tahap permohonan pendaftaran tanah oleh pihak yang berhak atas tanah atau yang dikuasainya diperlukan peran aktif dan ketelitian dari pihak BPN sebagai penyelenggara pendaftaran tanah yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh kantor pertanahan Kabupaten Konawe Selatan. Berbagai masalah yang muncul seperti adanya sertifikat ganda, penyerobotan tanah yang diikuti dengan tindakan penerbitan sertifikat oleh pihak yang tidak berhak.

Beberapa masalah pertanahan yang kerap muncul di masyarakat berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah, dimana hal tersebut disebabkan antara lain oleh ketidaktahuan masyarakat tentang obyek tanah yang ternyata telah memiliki sertifikat, kembali dimohonkan untuk diterbitkan sertifikat lagi (satu obyek tanah memiliki dua sertifikat).

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan. Pada tanggal 24 september 1960 di Jakarta. Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia pada saat itu.

Menurut peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat geo-referansi dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan sertifikat tanah. Namun demikian dalam prakteknya, kepastian hukum hak atas tanah ini kadangkala tidak terjamin sebagaimana yang

diharapkan pada beberapa daerah terdapat sejumlah kasus "Sertifikat Ganda" yaitu sebidang tanah terdapat dalam 2 (Dua) buah sertifikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.

Akibat dari terbitnya sertifikat ganda tersebut menimbulkan sengketa perdata antar para pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui lembaga peradilan.

Salah satu kasus sengketa pemilikan tanah menjadi kasus peradilan perdata yang berkaitan dengan terbitnya sertifikat ganda. Terjadinya penerbitan lebih dari satu sertifikat pada obyek tanah yang sama, hal ini seharusnya tidak dimungkinkan terjadi, karena untuk menerbitkan sebuah sertifikat tanah, maka BPN harus melihat pada buku induk tanah tersebut apakah tercatat telah diterbitkan sertifikat atau belum. Yang mana dalam hal ini sering melibatkan sesama warga dalam konflik kepemilikan tanah tersebut. Mereka yang terkait kasus hukum ini menyelesaikannya di pengadilan. Dalam hal ini apabila dilakukan penyelesaian di pengadilan maka akan terlihat Otentitas masing-masing sertifikat apakah benar-benar diterbitkan oleh BPN atau pihak lainnya.

Oleh karena itu, bisa jadi sertifikat yang dahulu bisa memiliki dasar hukum yang tidak kuat, sehingga bisa dikalahkan dalam persidangan atau sebaliknya atau bahkan bisa juga oknum BPN menjadi pihak yang salah karena menerbitkan sertifikat atas tanah yang sudah bersertifikat, tergantung bagaimana proses pengadilan itu apakah mampu mencari kebenaran dan validitas sertifikat tanah yang sah secara hukum. Untuk menghindari sengketa dikemudian hari, warga sebaiknya berhati-hati dan teliti jika membeli tanah, sebaiknya diusahakan melakukan balik nama dengan mendaftarkannya ke kantor pertanahan setempat.

Kelalaian mengurus balik nama memang akan memperbesar peluang pengklaiman surat atau sertifikat tanah dikemudian hari oleh orang lain, bisa jadi si pemilik lama yang namanya masih tercatat di kantor pertanahan mengurus kembali penerbitan sertifikat tanahnya yang dijual itu, dengan alasan hilang.

Implikasinya muncul sengketa hukum akibat kepemilikan surat tanah ganda terhadap satu obyek yang sama. Disamping itu sebelum seseorang membeli tanah, hendaknya ditanyakan kepada penjual dan diperiksa terlebih dahulu mengenai status tanah untuk mengetahui tanah tersebut berstatus girik atau tidak warga yang mempunyai tanah akan tetapi hanya memiliki surat-surat pajak atas tanahnya itu maka harus segera mensertifikasikannya agar tidak menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Dan tanah yang kepemilikannya bersifat turun temurun dari nenek moyang dan hanya memiliki dokumen berupa tanda pajak seperti girik, misalnya wajib melegalisasikannya. Caranya dengan Surat tanda pajak, Surat pernyataan kepala lurah atau kepala desa tentang kepemilikan tanah tersebut yang diteruskan ke kecamatan setempat.

Girik sebagaimana yang dimaksud di atas sebenarnya bukanlah merupakan bukti hak kepemilikan hak atas tanah. Tanah dengan status girik adalah tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional, Jadi girik bukanlah merupakan bukti penguasaan atas tanah dan pembayaran pajak atas tanah tersebut. Girik itu harus ditelusuri sejarah kepemilikannya. Jadi, apabila akan mengadakan transaksi jual beli dengan status tanah girik, harus pula di pastikan bahwa nama yang tertera didalam girik tersebut sama dengan nama yang tertera dalam akta jual beli milik si penjual.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Sertifikat hak Milik Atas Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata Cadaster atau dalam bahasa Belanda merupakan suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman) yang menerapkan mengenai luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.

Menurut Pasal 1 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang tanah dan satuan rumah, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah serta hak-hak tertentu yang membebaninya” AP. Parlindungan, Pendaftaran Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA, (Bandung, Alumni, 1988. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta; Djambatan, 2005)”. Boedi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus-menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang atau tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu.

B. Hak-Hak Atas Tanah menurut UUPA

Hak-hak atas Tanah berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA terdiri atas :

- a. Hak Milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak pakai
- d. Hak sewa
- e. Hak membuka Tanah
- f. Hak memungut hasil hutan.

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah

1) Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat Contant atau tunai. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan jual beli tanah dilakukan dimuka Kepala adat, jual beli menjadi “ Terang “ pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

2) Menurut Hukum Barat (Kitab Undang Hukum Perdata)

Jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUH perdata yaitu suatu perjanjian, dengan pihak yang satu (penjualan) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan, bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda dibayar. Dengan terjadinya jual beli itu saja hak milik atas benda yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembelinya, sungguh pun

misalnya harganya sudah dibayar, dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya sudah diserahkan ke dalam kekuasaan yang membeli.

Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut "Penyerahan Yuridis" (*Juridische levering*) yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Kepala kantor Pendaftaran tanah. Selaku *overschrijvings ambtenaar* menurut *overschrijvings ordonnantie* (S 1834 No. 27).

Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli dan penyerahan hak merupakan dua perbuatan hukum yang berlainan. Penyerahan yuridisnya wajib dilakukan dengan akta *overschrijvings ambtenaar* ,beralihnya hak milik atas tanah yang dibeli itu hanya dapat dibuktikan dengan akta tersebut. Perbuatan hukun itu lazim disebut "Balik Nama (*overschrijvings*)" akatanya disebut Akta Balik Nama dan pejabatnya pejabat balik nama.

D. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak milik Atas Tanah

1) Sertifikat Hak Atas tanah

Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan sah hak atas tanah yang ditentukan oleh Undang-undang dengan melihat ketentuan Pasal 19 UUPA dari pendaftaran tanah yaitu dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan hak yang kuat, menurut Wantjik Saleh dalam bukunya hak atas tanah menyebutkan sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Menurut Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia Sertifikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi dalam sampul dokumen.

2) Sertifikat Pengganti

Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blangko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

Sertifikat pengganti juga merupakan surat tanda bukti hak yang membuktikan bahwa seorang atau badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah tertentu. Sertifikat atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Permohonan sertifikat penggantinya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) PP No. 24/97, atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53 PP No. 24/1997, atau Kuasanya.

Dalam hal pemegang hak atau penerima kuasa meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Pengganti sertifikat dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

Dalam hal penggantian sertifikat karena rusak atau pembaharuan blangko sertifikat, sertifikat yang lama ditahan dan dimusnahkan, permohonan pengganti sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan dibawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan.

E. Macam-Macam Alat Bukti Hak milik Atas tanah

Ada beberapa alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang dikenal sebelum UUPA dan setelah berlakunya UUPA yaitu diantaranya:

1) Sebelum Berlakunya UUPA

a. Letter C/D

Letter C/D adalah dokumen yang dimiliki oleh pemilik tanah (tanah adat) hal tersebut sebelumnya diundangkannya UUPA Tahun 1960 sehingga belum dikenal sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan hak.

Fungsi Letter C/D yaitu dokumen kepemilikan hak yang dipunyai pemilik tanah karena telah mendaftarkan tanah yang dimilikinya di kantor desa sebagai alat bukti telah didaftarkan tanah tersebut yang kemudian dicatat/dibukukan. Letter C/D juga dapat digunakan sebagai alat untuk perpindahan tanah dari satu orang kepada orang lain.

b. Petuk Pajak

Petuk pajak diterbitkan untuk penarikan pajak semata karena pada jaman dahulu belum dilakukan pendaftaran tanah yang dapat menghasilkan alat bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat, Sehingga petuk pajak digunakan sebagai alat bukti bahwa pemilik hak atas tanah adat sudah membayar kewajibannya membayar pajak atas tanah yang dimilikinya. Petuk pajak juga dapat digunakan sebagai alat bukti hak dan dapat dipindah tangankan.

2) Setelah Berlakunya UUPA

Setelah berlakunya UUPA dikenal PBB yang merupakan bukti bahwa penguasa atau pemegang hak atau bangunan telah melakukan kewajibannya untuk membayar pajak terhadap obyek pendaftaran tanah yang telah ditentukan dalam peraturan undang-undang. Sesungguhnya PBB bukan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, karena satu-satunya bukti kepemilikan hak yang diakui oleh undang-undang adalah sertifikat hak atas tanah.

F. Tinjauan Tentang Sertifikat Ganda

1) Sertifikat Palsu

a. Pengertian Sertifikat Palsu

Sertifikat palsu adalah yang data untuk pembuatan sertifikatnya palsu atau dipalsukan, tanda-tangan kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota yang dipalsukan dan blangko yang dipergunakan untuk membuat sertifikatnya merupakan blangko palsu (bukan blangko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional).

b. Macam-Macam Sertifikat Palsu

1. Sertifikat palsu, maknanya bahwa seluruh identitas dari blangko, data dan tanda-tanggannya dipalsukan.
2. Sertifikat Asli tapi palsu, maknanya hanya sebagian identitasnya dari blangko, data dan tanda-tanggannya yang dipalsukan.

c. Upaya Pencegahan Pemalsuan Sertifikat Asli Tetapi Palsu

Upaya pencegahan pemalsuan sertifikat asli tetapi palsu antara lain dengan meningkatkan kecermatan dan ketelitian aparat yang memproses pembuatan dan penerbitan sertifikat.

2) Sertifikat Ganda

- a. Sertifikat ganda adalah sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula "Sertifikat Tumpang Tindih (*Overlapping*)", baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut. Tidak termasuk dalam kategori sertifikat ganda yaitu:
 - 1) Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang hilang.
 - 2) Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang rusak.
 - 3) Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang dibatalkan. Hal ini disebabkan karena sertifikatnya dimaksud diatas telah dinyatakan tidak berlaku sebagai tanda bukti.
 - 4) Sertifikat hak guna bangunan diatas hak milik maupun diatas pengelolaan, karena menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal yang dimaksud memang dimungkinkan.
- b. Faktor- Faktor Teknis Timbulnya Sertifikat Ganda
 - 1) Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah.
 - 2) Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.
 - 3) Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.
 - 4) Kasus penerbitan lebih dari satu sertifikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain tidak diketahui oleh anak-anaknya dan telah diterbitkan sertifikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertifikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertifikat ganda, karena sertifikat terdahulu ternyata belum dipetakan.
- c. Upaya untuk mencegah timbulnya sertifikat ganda yaitu melalui program pengadaan peta pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Namun demikian dalam melaksanakan pengadaan peta pendaftaran tanah ini memerlukan dana dan waktu, maka pengadaannya dilakukan secara bertahap melalui pendekatan pengukuran desa demi desa.

3) Proses penyelesaian Sengketa yang berkaitan Dengan Sertifikat Palsu dan Sertifikat Ganda

Secara umum segala permasalahan pertanahan yang laporkan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota dapat diselesaikan dengan beberapa tahapan mekanisme penyelesaian sengketa hak atas tanah tersebut dibagi dalam beberapa tahap yaitu:

- a. Pengaduan
- b. Penelitian
Penelitian kasus tersebut dapat dilakukan dengan:
 - 1) Pengumpulan data administrasi;
 - 2) Penelitian fisik dilapangan;
- c. Pencegahan Mutasi
- d. Musyawarah
- e. Pencabutan / pembatalan surat keputusan tata usaha negara dibidang pertanahan oleh Kepala badan Pertanahan Nasional.

- f. Penyelesaian melalui pengadilan

III. METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan. Pertimbangan memilih lokasi tersebut, karena di Kabupaten tersebut terdapat beberapa tanah yang bersertifikat ganda.

B. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah:

1. Data primer, yakni data yang diperoleh secara langsung melalui penelitian lapangan (wawancara) dan berkaitan langsung dengan objek penelitian. Dalam hal ini data diperoleh melalui pihak Badan Pertanahan Konawe Selatan dan individu masyarakat.
2. Data sekunder, yakni data yang diperoleh secara tidak langsung dan memanfaatkan sumber-sumber yang berkaitan yang dapat mendukung obyek yang akan diteliti juga melalui kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat dokumen bahan hukum yang berkaitan dengan dengan judul penelitian ini.

C. Teknik Pengumpulan data

Dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan melalui beberapa teknik sebagai berikut:

1. *Library Research* (Penelitian kepustakaan)
2. Field Research (penelitian lapangan)
 - a. Interview (wawancara),
 - b. Observasi (pengamatan langsung),
 - c. Dokumentasi

D. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini adalah data yang dihasilkan dikumpulkan diolah secara sistematis dengan teknik deskriptif kualitatif dimana data yang disajikan, meneliti, menelaah data-data yang ada dalam bentuk uraian secara logis dan sistematis untuk menjawab rumusan masalah yang ada.

E. Waktu Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini membutuhkan waktu selama 3 bulan yaitu dari bulan Juni hingga bulan Agustus 2014 dengan perincian:

- Penelitian kepustakaan $\pm$ 1 bulan.
- Penelitian lapangan dan penganalisaan data $\pm$ 2 bulan.

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-faktor Penyebab Timbulnya Sertifikat Ganda Atas sebidang Tanah

Permasalahan tersebut adalah konflik horisontal antara pemilik tanah pertama sebagai pemilik yang sah dan pihak pengembang atau pembeli ke tiga yang merasa surat tanah yang dimilikinya juga sah sehingga banyak kasus yang sampai ke tingkat kasasi dan berakhir pada kekalahan salah satu pihak yang bersengketa padahal pemilik tanah pertama tidak pernah merasa menjual tanah yang mereka miliki.

Sebenarnya, jika ditilik dari permasalahan sertifikat tanah, tentu saja berasal dari proses sewaktu melakukan pembelian. Karena biasanya, pihak yang melakukan transaksi menghadirkan saksi-saksi, baik dari masyarakat yang berbatasan tanah, selain itu juga mesti diketahui pamong setempat. Dalam prosesnya kedua belah pihak sudah menyiapkan surat perjanjian jual beli tanah dilengkapi batas-batas, materai, kemudian dibubuhi tanda tangan serta stempel kepala desa/lurah. Bahkan harus dilengkapi dengan kwitansi pembelian yang dilengkapi dengan materai.

Jika tidak berdasarkan pembelian biasanya harus pula menunjukkan bukti berupa surat keterangan hibah maupun wakaf yang diketahui pamong setempat. Setelah proses tersebut dilewati kemudian pihak pembeli atau pemilik tanah yang baru akan mendapatkan surat keterangan tanah dari desa yang menjelaskan bahwa tanah tersebut sudah berpindah tangan disertai dengan Batas-batas wilayah dan tanda tangan dari saksi yang memiliki batas tanah yang bersangkutan. Jika surat keterangan tanah (SKT) atau disebut juga surat keterangan atas hak kepemilikan tanah sudah diterbitkan, kemudian diterbitkan Akta tanah yang dikeluarkan oleh PPAT (Pejabat pembuat Akta Tanah) sebagaimana dalam PP No. 24 Tahun 1998.

Dari hasil wawancara menurut Rahman di kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan bahwa tentang peraturan jabatan pejabatan pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa di dalam pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanah yang tercatat di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridisnya. Dalam hubungan pencatatan data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangatlah penting.

Menurut ketentuan di dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Sehingga yang mempengaruhi terjadinya sertifikat ganda atas hak milik antara lain adalah:

1) Sengketa Tanah

Sengketa berarti pertentangan atau konflik, konflik dapat terjadi karena adanya pertentangan antara orang, kelompok, ataupun organisasi.

Dari hasil wawancara menurut Winardi adalah salah satu masyarakat desa Ambaipua berpendapat Bahwa pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu atau kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.

Adapun tujuan seseorang dalam memperkarakan sengketa adalah untuk menyelesaikan masalah yang konkret dan memuaskan. Tanah dapat didefinisikan menurut ilmu pastinya adalah kumpulan tubuh alam yang menduduki sebagian besar daratan planet bumi, yang mampu menumbuhkan berbagai tanaman dan sebagai tempat makhluk hidup lainnya untuk melangsungkan kehidupan. Dapat disimpulkan sengketa tanah merupakan perebutan hak atas kepemilikan tanah yang jelas maupun karena kepemilikan tanah yang tidak jelas dan sengketa tanah terjadi karena ada sebuah kepentingan dan hak. Sengketa tanah banyak terjadi karena adanya sebuah benturan kepentingan antara siapa dengan siapa. Sadar akan pentingnya tanah untuk tempat tinggal atau kepentingan lainnya menyebabkan tanah yang tidak jelas kepemilikannya diperebutkan bahkan ada yang sudah jelas kepemilikannya pun masih ada yang

diperebutkan, hal ini terjadi karena masyarakat sadar akan kepentingan dan haknya, selain itu harga tanah yang semakin meningkat.

Menurut *Rusdi Murad* Kepala Desa Ambaipua Kabupaten Konawe Selatan dari hasil wawancara bahwa timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan-ketentuan.

Peraturan yang berlaku kasus pertanahan timbul karena adanya klaim/ pengaduan /keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara dibidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh pejabat Tata usaha Negara dilingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari pejabat yang berwenang untuk itu kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan tata usaha Negara dibidang pertanahan (Sertifikat/ Surat Keputusan Pemberian Hak atas tanah), pada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kasus pertanahan dapat berupa permasalahan status tanah, masalah kepemilikan, masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.

2) Fungsi Tanah Bagi Kehidupan.

Ada banyak sekali fungsi dan manfaat tanah, tetapi fungsi tanah yang dimaksud dalam pembahasan skripsi ini adalah fungsi tanah dari segi sosial. Tanah semakin bagus fungsinya serta akan sangat bernilai tinggi jika terletak ditempat yang strategis seperti dekat dengan jalan raya, dekat dengan pasar, tempat hiburan dan tempat-tempat penting lainnya yang merupakan sumber kehidupan dan kebutuhan sosial masyarakat .

Menurut Saidin (2002: 11) fungsi tanah selain sebagai tempat untuk tinggal, tanah juga digunakan sebagai tempat mengadakan aktivitas ekonomi, jalan untuk kegiatan lalu lintas, perjanjian dan yang pada akhirnya sebagai tempat tinggal masa depan (kuburan). jadi, tanah itu sangat bernilai untuk kehidupan, sehingga banyak orang memperebutkan tanah dan tidak heran jika satu keluarga (kakak-adik) bertengkar karena urusan tanah, khususnya tanah warisan.

3) Faktor Pendorong Terjadinya Sengketa Tanah.

Menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Konawe Selatan setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah:

- a) Persoalan administrasi sertifikat tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memilikisertifikat masing-masing.
- b) Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata, ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.
- c) Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (Sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya. Secara legal (de jure), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh Perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah

membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera dicarikan solusinya.

Indonesia adalah Negara yang berdasar hukum, maka semua aspek kehidupan bermasyarakat diatur oleh hukum yang diwujudkan dalam peraturan perundang-undangan. Masyarakat dalam suatu negara hukum akan menyelesaikan masalahnya dalam suatu lembaga peradilan yang diatur khusus oleh Undang-Undang. Begitu pula dengan pertanahan yang mempunyai undang-undang politik agrarian (UUPA).

Namun, sengketa tanah yang terjadi di Indonesia tidak pernah berakhir, selalu ada permasalahan terkait masalah kepemilikan tanah dan hak guna pakainya. Menurut Saidin (2002: 11) bahwa catatan statistik pengadilan Indonesia, kasus-kasus sengketa pertanahan diperadilan formal menempati urutan pertama bila dibandingkan dengan kasus-kasus lainnya. Masalah sengketa tanah tidak akan ada habisnya karena tanah mempunyai arti sangat penting bagi kehidupan manusia.

menurut Lovetya (2008), faktor penyebab dari konflik di bidang pertanahan antara lain adalah keterbatasan ketersediaan tanah, ketiadaan persepsi yang sama antara sesama pengelola negara mengenai makna pengurusan tanah oleh negara, inkonsistensi, dan ketidaksinkronisan antara undang-undang dengan kenyataan di lapangan seperti terjadinya manipulasi pada masa lalu yang mengakibatkan pada era reformasi sekarang ini muncul kembali gugatan, dualisme kewenangan (pusat-daerah) tentang urusan pertanahan serta ketidakjelasan mengenai kedudukan hak ulayat dan masyarakat hukum adat dalam sistem perundang-undangan agraria.

4) Faktor-Faktor Intern dan Ekstern

a. Faktor Intern antara lain:

1. Tidak dilaksanakannya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan tanggung jawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
2. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai jabatannya.
3. Ketidaktepatan 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 perundang-undangan yang berlaku.

b. Faktor ekstern antara lain:

1. Masyarakat masih kurang mengetahui Undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah.
2. Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah.
4. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian mengakibatkan harga tanah melonjak.

B. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Akibat Adanya Sertifikat Ganda.

Dalam pembangunan nasional sangat memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pendaftaran tanah dan oleh karena PP. Nomor 10 Tahun 1961 dipandang tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Dengan menimbang hal-hal tersebut, maka pemerintah memandang perlu membuat suatu aturan yang lengkap mengenai pendaftaran tanah yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk adanya jaminan kepastian hukum dan akhirnya pada tanggal 8 Juli 1997, pemerintah telah mengeluarkan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan berlakunya PP. No. 24 tahun 1997 tidak serta merta menggantikan PP. No. 10 tahun 1961, akan tetapi PP. No.10 Tahun 1961 tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan atau diubah atau diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 (Pasal 64 ayat 1 PP, No. 24 Tahun 1997).

Objek pendaftaran tanah ini bila dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah maka menggunakan sistem pendaftaran tanah bukan pendaftaran akta, karena sistem pendaftaran tanah ditandai/dibuktikan dengan adanya dokumen buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar, sedangkan pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya pembuatan-pembuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian.

Dengan adanya PP. Nomor 24 Tahun 1997 ini, kelihatannya program atau kegiatan pendaftaran tanah mulai meningkat, saat ini pendaftaran tanah sudah berjalan, namun perlu ditingkatkan dan mencari solusi yang efektif agar tujuan hakiki dari pendaftaran tanah terutama bagi tanah yang akan didaftar secara sistematis dan sporadic dapat tercapai.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh PP. No.10 Tahun 1961 adalah sistem negatif. Sistem ini disempurnakan atau dikembangkan oleh PP. No. 24 Tahun 1997 adalah asas negatif mengandung unsur positif, menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pemerintah harus terus mencari cara dan sistem dalam rangka optimalisasi. Tujuan pendaftaran tanah terutama mengenai asas sederhana, aman dan terjangkau, sehingga golongan ekonomi lemahpun dapat termotivasi untuk mendaftarkan tanahnya terutama secara sistematis dan sporadik, walaupun saat ini sudah ada program larasita yang lebih mendekatkan pada pelayanan dan bantuan biaya.

Jadi kalau dilihat dari tujuan pendaftaran tanah baik melalui peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Nomor 24 Tahun 1997 maka status kepemilikan hak atas tanah bagi warga Negara Indonesia akan terjamin dan akan tercipta suatu kepastian baik mengenai, subjeknya, objeknya maupun hak yang melekat diatasnya termasuk dalam hal ini peralihan hak atau tanah.

Kantor Pertanahan harus lebih aktif lagi mensosialisasikan kegiatan pendaftaran tanah baik mengenai tata cara, prosedur maupun biayanya serta pentingnya pendaftaran tanah ini bagi pemegang hak. Dan yang lebih penting lagi kantor pertanahan harus senantiasa melakukan pemutakhiran data tanah agar tidak terjadi overlapping dalam pemberian haknya atau pendaftaran haknya yang dapat menimbulkan masalah hukum yaitu sengketa/perkara yang disebabkan oleh adanya sertifikat ganda atau sertifikat palsu.

Kantor pertanahan haruslah senantiasa memutakhirkan datanya terutama buku tanah sebagai pedoman data. Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

1. 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.
2. Dalam hal diatas 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 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.

Ketentuan Pasal ayat (1) peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 1997 mempunyai kelemahan, yaitu Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Hal pokok yang penting diluar perlindungan masalah hukum dan kekuatan bukti dari daftar - daftar umum ialah masalah arti hukum dari suatu pendaftaran hak ataupun pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Pasal 1 angka (20) sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf (c) UUPA. 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.

Pasal 4 :

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat atas tanah.
2. Untuk melaksanakan informasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf b data fisik, data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum
3. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah atas satuan rumah susun wajib didaftar dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam sistem publikasi, yaitu:
 - a. Sistem publiaksi positif yaitu apa yang terkandung dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Artinya pihak ketiga

bertindak atas bukti-bukti tersebut diatas, mendapatkan perlindungan yang mutlak, biarpun dikemudian hari ternyata keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar. Bagi mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi ganti rugi dalam sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Dalam sistem ini, Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar.

- b. Sistem publikasi negatif, sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya alat pembuktian yang lain.

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di bab sebelumnya, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah dalam menelaah Tinjauan hukum terjadinya sertifikat ganda atas sebidang tanah hak milik:

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda terhadap sebidang tanah yaitu karena adanya peta pendaftaran belum berbentuk atau belum lengkap, faktor manusianya baik disebabkan karena human eror maupun adanya itikad tidak baik dari pemohon, adanya pemecahan atau pemekaran wilayah, adanya administrasi yang tidak benar di desa dan adanya perubahan tata ruan oleh pemerintah kabupaten dari kesemua faktor tersebut diatas disebabkan karena ketidak cermatan dan ketidak telitian kantor pertanahan dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung dilapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan warkah yang ada di kantor pertanahan.
2. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah akibat adanya sertifikat ganda yaitu upaya pemerintahan untuk memberikan suatu bentuk perlindungan dan jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana rumusan pasal 19 ayat 1 undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria. Adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi setiap masyarakat secara tegas dinyatakan pasal 19 ayat (1) bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik indonesia yang disempurnakan dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

B. Saran

1. Hendaknya kantor pertanahan mempunyai tenaga lapangan yang lebih propesional dan memperbaiki sistem administrasinya dengan baik atau tertib administrasi, baik dalam hal penerimaan dan peneltian berkas-berkas permohonan pendaftaran tanah serta pengelolaan, arsip-arsip atas data-data pertanahan yaitu penyimpanan buku tanah, surat ukur maupun warkah, sehingga kepastian hukum yang merupakan tujuan pendaftaran tanah dapat terwujud.
2. Perlu adanya aturan hukum yang mewajibkan perangkat desa mengikuti pendidikan bidang pertanahan sehingga memiliki kapasitas tinggi tentang tanah dan sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Sistem ini pada dasarnya kurang memberikan kepastian hukum apalagi perlindungan hukum baik pemegang sertifikat, maupun pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah. Untuk dapat lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 2006. *Praktik Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. CV. Rajawali, Jakarta.
- , 2001. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. CV. Rajawali, Jakarta.
- Achmad Rubaie, 2007. *Hukum Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum*. Bayu Media, Malang.
- Boedi Harsono, 2001. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta.
- , 2007. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pemenuhan Undang-undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat, 2003. *Pelaksanaan Landreform dan Jual Gadaai Tanah Berdasarkan Undang-undang No. 56 (Prp) Tahun 1960*. Amico, Bandung.
- Florianus SP Supriadi, 1997. *Tata cara mengurus sertifikat tanah*. Visi media, jakarta
- Imam Sudiyat, 2002. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang (BPHN) Departemen Kehakiman*. Liberty, Yogyakarta.
- Kartasapoetra.G, 2006. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Bina Aksara, Jakarta.
- Maria S. Sumardjono, 2002. *Puspita Serangkum (Aneka Masalah Hukum Agraria)*. Andi Offset, Yogyakarta.
- Marmin Rosadijo .M, 2009. *Tinjauan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah, dan Benda-benda Yang Ada di atasnya*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Parlindungan AP, 1998. *Dilema Pembatalan Sertifikat Tanah. Majalah Varia Peradilan*. Ikatan Hakim Indonesia, Jakarta.
- , 2004. *Pedoman Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. CV. Mandar Maju, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 2001. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Alumni, Bandung.
- Soehadi, 2000. *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria*. Karya Anda Surabaya-Indonesia, Jember.
- Susanto, R. 2003. *Hukum Pertanahan (Agraria) Cetakan Kedua*. Pradya Paramita, Jakarta.
- Sudaryo Soimin, 1993. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Supranowo, 2002. *Sertifikat dan permasalahannya (Dalam hasil seminar nasional kegunaan sertifikat dan permasalahannya)*. Kerjasama Badan Pertanahan Nasional dan Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta.
- Urip Santoso, 2012. *Hukum Agraria Kajian Konprehensif*. Kencana, Jakarta.
- Wantjik Saleh, 1997. *Hak Anda Atas Tanah*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Yamin Lubis dan Rahim Lubis, 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. CV. Mandar Maju, Jakarta.

Undang-Undang

- Undang – Undang Dasar Tahun 1945
- Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang – Undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah