S
346.046 731 607
Pus
t
C-0308
2007

R 4904
1 4904

TANGGUNG JAWAB ADMINISTRATIF BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH GANDA

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
UPT PERPUSTAKAAN

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat

Untuk dapat menempuh ujian

Sarjana Hukum

Oleh :

ARINA PUSPITA
02033100203

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG
2007

Universitas Sriwijaya

Fakultas Hukum

Palembang

Tanda Persetujuan Skripsi

Nama	**: Arina Puspita**
NIM	**: 02033100203**
Program Studi	**: Ilmu Hukum**
Program Kekhususan	**: Studi Hukum dan Bisnis**
Judul Skripsi	**: Tanggung Jawab Administratif Badan Pertanahan Nasional Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda**

Palembang, 20 Agustus 2007

Menyetujui :

Pembimbing Utama

Hj. Djasmaniar S.H., MS

NIP. 130789431

Pembimbing Pembantu

Sri Turatmiyah S.H., M.Hum

NIP. 132008694

Telah diuji dan lulus pada :

Hari : Sabtu

Tanggal : 28 juli 2007

Tim Penguji

1. **Ketua : H. M. Rasyid Ariman, S.H.,M.H (**)
2. **Sekretaris : Sri Turatmiyah, S.H.,M.Hum (**)
3. **Anggota : 1. Mohjan, S.H.,M.Hum** ( )

   2. Hj. Djasmaniar S.H.,MS ( )

Palembang, 20 Agustus 2007

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Sriwijaya

H. M. Rasyid Ariman, S.H.,M.H

NIP. 130604256

MOTTO :

"Langkahkan kaki untuk terus melangkah maju, karena dengan langkah kaki itulah yang dapat membuat kita dapat menggapai cita-cita yang diharapkan dan yang diinginkan"

Kupersembahkan Untuk :

- *Kedua Orang Tuaku Tercinta*
- *Saudara-saudaraku tersayang*
- *Inspirasiku...*
- *Seluruh keluarga besar*
- *Almamater*

KATA PENGANTAR

Bismillahir Rohmannir Rohim

Puji dan syukur penullis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkah dan rahmat serta ridho-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul "Tanggung Jawab Administratif Badan Pertanahan Nasional Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda". Adapun penulisan skripsi ini dimaksudkan sebagai syarat untuk menempuh ujian akhir Sarjana Hukum di Universitas Sriwijaya.

Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah mengenai proses pendaftaran hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dan tanggung jawab administratif Badan Pertanahan Nasional terhadap sertifikat hak atas tanah ganda.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan kesalahan, mengingat keterbatasan, kemampuan, kesempatan dan ilmu pengetahuan yang penulis miliki, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun dari semua pihak.

Akhir kata penulis berharap kiranya skripsi ini bermanfaat bagi kita semua dan semoga Allah SWT senantiasa memberikan ridho dan karunia-Nya bagi. Amien.

Palembang, Juli 2007

Penulis

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulisan skripsi yang berjudul Tanggung Jawab Administratif Badan Pertanahan Nasional Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda, dimaksudkan untuk menempuh ujian skripsi/komprehensif untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan, petunjuk, penjelasan, bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak baik moril maupun materil. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak H. M. Rasyid Ariman, S.H.,MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
2. Bapak dan Ibu Pembantu Dekan I, II, III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Fikri Salman, S.H., selaku Ketua Bagian Hukum dan Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Muhamad Rasyid, S.H.,M.Hum., selaku Pembimbing Akademik.
5. Ibu Hj. Djasmaniar, S.H.,MS., selaku pembimbing I, yang selalu memberikan masukan dan nasehat.
6. Ibu Sri Turatmiyah, S.H.,M.Hum., selaku pembimbing II, yang memberikan dan mengarahkan masukan dan nasehat.

7. Seluruh staf Dosen, staf Tata Usaha dan staf Perpustakaan di Fakultas Hukum Sore.
8. Bapak Achmad Syahabuddin, S.H., selaku Kasubsi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Nasional kota Palembang.
9. Ibu Desi Arisanti, S.H., selaku Notaris dan PPAT Kota Palembang.
10. Bapak dan Ibu tercinta serta saudara-saudaraku tersayang, mbak yanti-kak firgus, mbak ani-mas marso, mas yudi, adi, dan juga keponakan yang ku sayang adib, serta "kak erik", yang selalu memberikan dukungan dan semangat serta doanya.
11. Sahabat-sahabatku tersayang : kiki, shelly, heny, desti, yang selalu memberikan semangat.
12. Seluruh teman-teman Angkatan 2003 yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat dan Allah SWT senantiasa memberikan rahmat dan rido-Nya bagi kita semua. Amien.

Palembang, Juli 2007

Penulis

UPT PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
NO. DAFTAR : 090848
TANGGAL : 01 JUL 2009

DAFTAR ISI

		HALAMAN
HALAMAN JUDUL	.....	**i**
HALAMAN PENGESAHAN	.....	**ii**
HALAMAN MOTTO	.....	**iv**
KATA PENGANTAR	.....	**v**
UCAPAN TERIMA KASIH	.....	**vi**
DAFTAR ISI	.....	**viii**
BAB I **PENDAHULUAN**	.....	1
A. Latar Belakang	.....	1
B. Permasalahan	.....	7
C. Tujuan Penelitian	.....	7
D. Manfaat Penelitian	.....	8
E. Metode penelitian	.....	8
BAB II **TINJAUAN UMUM**	.....	11
A. Hak Atas Tanah	.....	11
1. Macam-macam hak atas tanah menurut ketentuan UUPA	.....	11
2. Terciptanya Hak Atas Tanah	.....	19
3. Ketentuan Pokok dan Khusus Mengenai Subyek dan Obyek Hak Atas Tanah	.....	22
4. Kewenangan dan Kewajiban Hak Atas Tanah	.....	25
5. Berakhirnya Hak Atas Tanah	.....	27

B. Pendaftaran Hak atas Tanah 39
1. Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah 39
2. Alas Hak Atas Tanah Menurut PP No.24 tahun 1997 42
3. Asas dan Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah 47

C. Sertifikat 53
1. Pengertian sertifikat 53
2. Jenis-jenis Sertifikat 53

BAB III TANGGUNG JAWAB ADMINISTRATIF BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH GANDA 57
A. Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997..... 57
B. Tanggung Jawab Administratif Badan Pertanahan Nasional Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda 75

BAB IV PENUTUP 87
A. Kesimpulan 87
B. Saran 88

DAFTAR PUSTAKA 89
LAMPIRAN-LAMPIRAN

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
UPT PERPUSTAKAAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah di negara kita khususnya di Indonesia mempunyai peran yang sangat penting jika di pandang dari beberapa segi pendapat masyarakat. Karena manusia sangat bergantung penghidupannya dengan tanah yang merupakan sumber nafkah pokok. Begitu juga Indonesia merupakan salah satu negara agraris yang sangat berpengaruh keadaannya pada kondisi masyarakat.

Dalam pembangunan seperti sekarang ini yang semakin lama semakin meningkat, maka tidak sedikit tanah yang diperlukan dan digunakan untuk menunjang pembangunan tersebut, seperti kita ketahui bahwa tanah tersebut sangat terbatas sekali. Di satu pihak pembangunan memerlukan tanah sebagai modal utama, di lain pihak masyarakat juga sangat membutuhkanya sehingga dapat disimpulkam bahwa tanah tersebut sangat penting bagi pembangunan dan kehidupan.

Dalam pembukaan UUD 1945, alinea ke- empat yang berbunyi "…..pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial ….".

Pernyataan tersebut pada hakekatnya adalah pencerminan daripada tujuan nasional yaitu suatu cita-cita menuju masyarakat adil makmur yang ditetapkan dan dirumuskan dalam GBHN, kemudian dituangkan dalam Pola Umum Pembangunan yang merupakan rangkaian program-program yang menyeluruh, terarah dan terpadu yang berlangsung secara terus-menerus.[1]

Jika dikaji lebih lanjut bahwa terdapat tugas-tugas negara yang menyangkut masalah tanah, ini merupakan penjabaran penguasaan negara terhadap tanah yang terdapat dalam ketentuan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, bahwa : " Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat "

Dari bunyi Pasal tersebut diketahui bahwa negara merupakan penguasa tertinggi atas tanah, yang mempunyai kekuasaan dan kewenangan untuk mencabut hak atas tanah yang dimiliki oleh setiap warga negara jika kepentingan tersebut dalam rangka proses pembangunan jadi kepentingan umum harus didahulukan.

[1] Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia No. II/MPR/1988, *Tentang GBHN*

Tugas negara sebagaimana yang diatur didalam Pasal 2 UUPA, secara teoritis adalah :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan pemeliharaannya ;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa ;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang nengenai bumi, air dan ruang angkasa.[2]

Sesungguhnya tidak ada harta kekayaan yang lebih berfungsi dari tanah yang dapat dimiliki oleh manusia. Tanah terkait dengan kehidupan seseorang sejak lahir sampai di liang kubur. Tidak ada kegiatan manusia yang dapat terlaksana terlepas sama sekali dari tanah. Dalam kehidupan sehari-hari, seseorang senantiasa memanfaatkan tanah, seperti berjalan, bepergian, dan lain-lain. Hal-hal seperti ini bisa dilakukan walaupun seseorang itu sama sekali tidak memegang hak atas sebidang tanah dan tidak mengeluarkan biaya apapun untuk kegiatan tersebut.[3]

Pasal 6 UUPA menyebutkan bahwa : "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yang berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan semata-mata untuk kepentingan pribadinya saja.

---

[2] Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya.* Djambatan : Jakarta, 2003. Hlm. 233

[3] Maria S. W. Sumardjono dan Marti Samosir. *Hukum Pertanahan dalam berbagai Aspek.* Bina Media : Medan, 2000. Hlm. 48

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat bagi yang memilikinya dan juga bagi masyarakat dan negara".

Banyak persoalan tentang tanah seperti saat sekarang ini yang sangat mendasar dan mendapat perhatian dari beberapa pihak yang meninjaunya dari berbagai sudut disiplin ilmu. Hal ini dikarenakan masalah tersebut tidak hanya menyangkut masalah ekonomi dan kesejahteraan masyarakat tetapi juga menyangkut dengan masalah sosial, politik, dan yuridis.

Pasal 19 UUPA menyebutkan bahwa :

Untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Dari bunyi pasal tersebut tujuan diadakan pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Kepastian hukum yang dijamin tersebut meliputi :

1. Letak, batas dan luas tanah ;
2. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah ;
3. Pemberian surat melalui sertifikat.

Akan tetapi Peraturan Pemerintah yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA telah berjalan namun pada kenyataanya masih banyak tanah-tanah yang belum mempunyai sertifikat yang disebabkan banyak faktor yang mempengaruhinya.

Salah satu permasalahan dari tanah yang dihadapi saat ini yaitu tentang adanya sertifikat hak atas tanah ganda. Sertifikat hak atas tanah ganda tersebut biasanya terbitan di bawah tahun 1988. Dimana sistem hukum pertanahan yang digunakan masih menggunakan sistem negatif. Meski tanah tersebut sudah ada sertifikatnya, kemudian ada orang lain yang mengatakan bahwa tanah itu miliknya dengan bukti-bukti yang kuat, sertifikat tersebut tidak sah dan bisa dikalahkan. Mungkin sertifikat yang dibuat waktu itu kuasanya tidak benar, dan ahli warisnya bukan ahli waris atas tanah itu. Permasalahan sertifikat tanah, merupakan sesuatu hal yang sering terjadi di masyarakat sehingga membuat masyarakat menjadi resah apabila ingin mengurus surat tanah.[4] Apabila ingin sesuatunya berjalan sesuai dengan prosedur yang ada, masyarakat yang akan mengurus surat tanah tersebut harus mendatangi kantor Pertanahan setempat.

Persoalan kepemilikan tanah sebagai barang berharga tampaknya masih menjadi hal yang membutuhkan pengurusan administrasi yang cukup rumit.Tidak seperti kepemilikan barang dan harta kekayaan lain yang mungkin memiliki sertifikat cukup sederhana. Ini menjadi salah satu dasar kemungkinan munculnya

[4] www.google.com, Berita Jakarta.com, *Warga Diminta Waspadai Sertifikat Ganda.* 17 Januari 2007

sertifikat hak atas tanah ganda. Penyebab terjadinya sertifikat hak atas tanah ganda cukup beragam.

Kemungkinan yang pertama kesalahan akibat kurang telitinya petugas pertanahan saat menjalankan mekanisme pengurusan sertifikat tanah. Biasanya, kekeliruan petugas itu banyak disebabkan kurang menunjangnya data dasar yang dijadikan acuan menetapkan kepemilikan tanah seseorang. Peta dasar dan peta pendaftaran yang dijadikan acuan belum lengkap. Akhirnya tanah yang sebenarnya sudah bersertifikat lalu dibuatkan sertifikat baru lagi.

Kemungkinan kedua, dikarenakan tanah yang bersertifikat ganda tersebut ternyata merupakan tanah yang sedang berada dalam status sengketa, terakhir dan cukup kerap menjadi penyebab sertifikat ganda adalah kesalahan saat pengukuran.[5]

Ketentuan pada Pasal 2 ayat (2) UUPA, menentukan bahwa tugas-tugas negara yang megenai masalah pertanahan dilimpahkan kepada Badan Pertanahan Nasional

Sehingga dari banyaknya permasalahan yang ada maka dalam karya ilmiah ini penulis mengambil tema **"Tanggung Jawab Administratif Badan Pertanahan Nasional Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda".**

[5] www.google.com, *Penyebab Sertifikat Ganda Beragam.* 19 Februari 2005

B. Permasalahan

Atas dasar beberapa pertimbangan, maka pembahasan tentang "Tanggung Jawab Administratif Badan Pertanahan Nasional Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda", perlu dibatasi dengan batasan yang tegas agar tidak terjadi kekaburan wacana dan mencapai fokus yang diharapkan. Oleh karena itu, pembahasan karya ilmiah ini dibatasi hanya pada proses untuk mendapatkan Hak Atas Tanah dan Tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional.

Adapun secara spesifik perumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Menurut PP No. 24 Tahun 1997 ?
2. Bagaimana Tanggung Jawab Administratif Badan Pertanahan Nasional Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda?

C. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan yang diharapkan dari penulisan karya ilmiah ini adalah :

1. Mengetahui bagaimana terjadinya proses pendaftaran hak atas tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 ;
2. Mengetahui Tanggung Jawab Administratif Badan Pertanahan Nasional Terhadap Sertifikat Hak Atsa Tanah Ganda.

D. Manfaat Penulisan

Sedangkan manfaat yang diharapkan dari penulisan karya ilmiah ini adalah :

1. Secara Teoritis

   Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan materi dalam Hukum Agraria, khususnya dalam Hukum tanah yang mengatur tentang tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN).

2. Secara Praktis

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi masyarakat yang mengurus sertifikat tanah melalui Badan Pertanahan Nasional dan juga sebagai masukan bagi Badan Pertanahan Nasional dan instansi-instansi yang berhubungan dengan permasalahan tentang Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda.

E. Metode Penelitian

1. Metode Penelitian

   Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku dan disamping itu juga menggunakan pendekatan lapangan untuk memperoleh informasi sebagai data penunjang.

2. Data dan Sumber Data

   Penelitian ini menggunakan data sekunder dan data primer.

   a. Data Sekunder

Yaitu data yang didapat melalui penelitian kepustakaan (*Library Research)* dengan menelaah bahan-bahan hukum yang terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer

   Yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan permasalahan.

2. Bahan Hukum Sekunder

   Yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer, yang berupa karya ilmiah serta hasil dari penelitian.

3. Bahan Hukum Tersier

   Yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang meliputi Jurnal Ilmu Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, Ensiklopedia.

b. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh langsung dari penelitian lapangan (*Field Research*), yang dilakukan dengan wawancara berstruktur di Kantor Badan Pertanahan Nasional dan di Kantor Notaris/PPAT.

3. Analisis Data

Data sekunder dan data primer yang diperoleh dan dikumpulkan dianalisis dengan metode kualitatif secara deskriftif, dalam arti diuraikan dan dihubungkan dalam bentuk kata-kata secara sistematis untuk menarik suatu kesimpulan yang menggambarkan jawaban dari permasalahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

A. P Parlindungan. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan PPAT PP No. 37 tahun 1998).* Mandar Maju : Bandung, 1999.

_____, *Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah.* Mandar Maju : Bandung, 2001.

Ali Achmad Chomzah. *Hukum Pertanahan.* Prestasi Pustaka Publisher : Jakarta, 2003.

Ali Achmad Chomzah. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2.* Prestasi Pustaka Publisher : Jakarta, 2004.

Budi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya.* Djambatan : Jakarta, 2003.

Effendi Perangin-angin, *Sertifikat Hak Atas Tanah.* Esa Study Club : Jakarta, 1979.

K. Wantjik Saleh. *Hak Atas Tanah* : Ghalia Indonesia, 1982.

Kartasapoetra, G. *Masalah Pertanahan di Indonesia.* Rineka Cipta : Jakarta, 1992.

Kartini Mulyadi, dan Gunawan Widjaya. *Hak-hak Atas Tanah.* Kencana : Jakarta, 2003.

Maria S. W. Sumardjono dan Marti Samosir. *Hukum Pertanahan dalam berbagai Aspek.* Bina Media : Medan, 2000.

Suardi. *Hukum Agraria.* Iblam : Jakarta, 2005.

B. Peraturan Perundang-Undangan dan Peraturan Pemerintah

- Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia No. II/MPR/1988, Tentang GBHN.

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata

- Undang-Undang Pokok Agraria

- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

- Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998

C. Dokumen

- Bursa Pertanahan 2006 Jendela dan Informasi tentang Fungsi dan Data Pertanahan Palembang. Oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang.

- www.google.com, Psikologi-Hikmah, *Pikiran Rakyat Cyber Media*. 31 Januari 2004.

- www.google.com, *Penyebab Sertifikat Ganda Beragam.* 19 Februari 2005.

- www.google.com. Jiptunair. *Sertifikst ganda dan upaya penyelesaiannya.* 17 Januari 2006.

- www.google.com, Berita Jakarta.com, *Warga Diminta Waspadai Sertifikat Ganda.* 17 Januari 2007.