

Penulisan Hukum

(Skripsi)

**KAJIAN YURUDIS PENYELESAIAN SENGKETA DATA FISIK SERTIFIKAT
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PACITAN**



**Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Derajat Sarjana Dalam Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret
Surakarta**

Oleh

HANIF TRI ARDIANZAH

E1105012

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA**

2010

commit to user

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Penulisan Hukum (Skripsi)

**KAJIAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA DATA FISIK SERTIFIKAT
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PACITAN**

Oleh

HANIF TRI ARDIANZAH

NIM.E1105012

**Disetujui untuk dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Penulisan Hukum
(Skripsi) Fakultas Hukum Sebelas Maret Surakarta**

Surakarta, 2 September 2010

Dosen Pembimbing

Pius Triwahyudi S.H.,M.Si.

NIP. 195602121985031004

commit to user

PENGESAHAN PENGUJI

Penulisan Hukum (Skripsi)

**KAJIAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA DATA FISIK SERTIFIKAT
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PACITAN**

Oleh

HANIF TRI ARDIANZAH

NIM. E1106170

Telah diterima dan dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Penulisan Hukum (Skripsi)

Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 2 September 2010

DEWAN PENGUJI

1. : Bp. Lego Karjoko, S.H., M.H.
Ketua
2. : Bp. Poerwono Sungkowo Raharjo, S.H.
Sekretaris
3. : Bp. Pius Triwahyudi, S.H., M.Si.
Anggota



Mengetahui

Dekan,

Mohammad Jamin, S.H., M.Hum

PERNYATAAN

Nama : Hanif Tri Ardianzah

NIM : E1105012

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan hukum (skripsi) berjudul: Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Data Fisik Sertifikat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan adalah betul – betul karya sendiri. Hal – hal yang bukan karya saya dalam penulisan hukum (skripsi) ini diberikan tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka. Apabila kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan penulisan hukum (skripsi) dan gelar yang saya peroleh dari penulisan hukum (skripsi) ini.

Surakarta, 2 September 2010
yang membuat pernyataan

Hanif Tri Ardianzah

NIM. E1105012

ABSTRAK

commit to user

Hanif Tri Ardianzah , E1105012. 2010. kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Data Fisik Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur Penerbitan Sertifikat azas Aman yang di lakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah ,penyebab terjadinya sengketa data fisik sertifikat oleh adanya kesalahan dalam penggambaran bidang tanah pada saat proses permohonan sertifikat dan upaya penyelesaian sengketa data fisik mediasi sebagai jalur alternatif penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat diskriptif, dengan maksud memberikan data yang selengkap mungkin mengenai Prosedur penerbitan sertifikat azas aman Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan penyebab terjadinya sengketa data fisik sertifikat dan upaya penyelesaian sengketa data fisik sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder digunakan sebagai data utama dalam penulisan. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data ini didapat dari sejumlah keterangan atau fakta-fakta yang diperoleh secara tidak langsung yaitu melalui studi kepustakaan dari dokumen-dokumen, buku-buku literatur, laporan hasil penelitian, peraturan perundang-undangan dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Sumber data meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi kepustakaan serta melalui wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan, Kepala Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, staf bagian Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan, sedangkan studi kepustakaan melalui literatur, buku, Undang – undang, arsip dan sebagainya. Teknik analisa data menggunakan teknik silogisme dan interpretasi.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dihasilkan simpulan. Kesatu,

Untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah ,penyebab terjadinya sengketa data fisik sertifikat oleh adanya kesalahan dalam penggambaran bidang tanah pada saat proses permohonan sertifikat dan kemungkinan kesalahan pemohon pada saat proses pengukuran tanah, dan upaya penyelesaian sengketa data fisik mediasi sebagai jalur alternatif penyelesaian sengketa pertanahan yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.

Kata kunci : sengketa pertanahan, apaya penyelesaian sengketa dan perundang-undangan

ABSTRACT

Hanif Tri Ardianzah, E110512. 2010. A Juridical Study on the Dispute Settlement of Document Physical Data in Pacitan Regency's Land Affairs Office. Law Faculty of Sebelas Maret University.

This research aims to find out the procedure of document publication with Safe principle undertaken by the Pacitan Regency's Land Affairs Office that can give the law certainty guarantee consistent with the objective of land registration, the cause of dispute occurrence about the document physical data in the presence of land area mapping error during the document application process and the attempt of settling the physical data dispute using mediation as the alternative way of settling the lands affairs dispute implemented by the Pacitan Regency's Land Affairs Office.

This study belongs to a descriptive research intended to give data as completely as possible about the procedure of document publication with Safe principle undertaken by the Pacitan Regency's Land Affairs Office causing the document physical data dispute and the attempt of settling the document physical data dispute by the Pacitan Regency's Land Affairs Office with the legislation prevailing. The type of data used was secondary data. The secondary data was used as the main data in writing. Secondary data was the one obtained through library study. This data is obtained from a number of information or facts obtained indirectly through library study from the documents, literatures, research report, legislation and others relevant to the problem studied. The data source included primary, secondary and tertiary law materials. Technique of collecting data used was library study as well as interview with the Chief of Pacitan Regency's Land Affairs Office, the Chief of Land Affairs Dispute, Conflict and Case, the staffs of Land Affairs Dispute in the Pacitan Regency's Land Affairs Office, meanwhile the library study was done through literature, book, Act, archive, and etc. techniques of analyzing data used were syllogism and interpretation techniques.

Considering the result of research and discussion, the following conclusion can be drawn. Firstly, in order to indicate that the land registration should be implemented thoroughly and precisely so that the result can give the law certainty guarantee consistent with the objective of land registration, the cause of dispute occurrence about the document physical data in the presence of land area mapping error during the document application process and the probability of applicant's fault during the land measurement process, and the attempt of settling the physical data dispute using mediation as the alternative way of settling the lands affairs dispute implemented by the Pacitan Regency's Land Affairs Office.

Keywords: land affairs dispute, the attempt of dispute settlement and legislation.

KATA PENGANTAR

Assalamu'allaikum wr. wb.

Alhamdulillahirrabbi'l'allamiin.

Segala puji syukur kehadiran Allah SWT karena atas berkah, hidayah dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum dengan judul **“KAJIAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA DATA FISIK SERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PACITAN”** yang disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar sarjana bidang ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Prosedur penerbitan sertifikat azas aman di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan, penyebab terjadinya sengketa data fisik sertifikat dan upaya penyelesaian sengketa data fisik sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan

Penulis menyadari keberhasilan penulisan hukum ini tidak terlepas dari bantuan, nasehat dan bimbingan yang tidak ternilai dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan penghargaan dan rasa terima kasih kepada :

1. Bapak Mohammad Jamin, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ijin penulisan hukum ini.
2. Bapak Prasetyo Hadi Purwandoko, SH, MS.
3. Ibu Dr Gusti Ayu. SH MH selaku Ketua Bagian Hukum Adminitrasi Negara
4. Bapak Lego Karjoko, S.H., M.H. Ketua Pph Hukum Uns yang telah memberikan ijin dan pembimbingan dalam penulisan hukum ini.
5. Bapak Pius Tri Wahyudi, S.H., MSi selaku pembimbing Skripsi yang memberikan arahan-arahan, pemikiran dan motifasi sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Poerwono Sungkowo Raharjo, S.H. yang memberikan Bantuan maupun pemikiran dan dukungan dalam penulisan skripsi ini.
7. Bapak Harjono, S.H., M.H selaku ketua program Non Reguler di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

commit to user

8. Ibu Erna Dyah Kusama Wati , S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Akademik yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
9. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Sbelas Maret Surakarta yang telah memberikan ilmu dan pengajarannya selama Penulis mengikuti perkuliahan.
10. Bapak Daniel R Masadu selaku Kepala Pertanahan Kabupaten Pacitan yang memberikan ijin penelitian dalam penulisan skripsi ini.
11. Bapak Arief Kurniawan, SE selaku Kepala Seksi Sengketa,Konflik dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan
12. Bapak Supardiayanto selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.
13. Mas Heru, Mbak Nita dan Keponakanku Nesti yang memberikan dukungan Motifasiku .
14. Ugiex *“you are my hearth, my strength, and part of my soul, thank you very much for your love and help “*.
15. Alm.Bapak Boimin yang telah memberikan inspirasi kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini *“wish you rest in peace sweet heart”*.
16. Teman-temanku : Ady, Budi, Amri, Danar, Galih, Joko Ecik , terima kasih atas kebersamaan kita semoga persahabatan ini tidak pernah berakhir.
17. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan penulisan hukum ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini jauh dari sempurna. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang nantinya akan bermanfaat bagi penelitian dan penulisan hukum berikutnya.

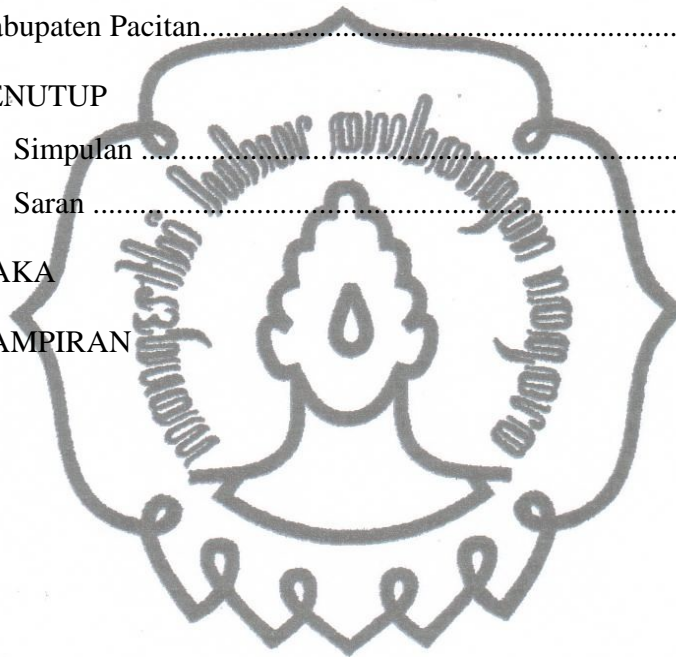
Surakarta, 2 September 2010

commit to user

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian	7
F. Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Kerangka Teori	13
1. Tinjauan pengertian pendaftaran tanah.....	13
2. Tinjauan pengertian sengketa sengketa pertanahan.....	18
3. Tipologi Sengketa tanah	19
4. Definisi sertifikat hak milik atas tanah.....	22
B. Kerangka Pemikiran	31
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	

A. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan. Hasil Penelitian.....	34
B. Prosedur Penerbitan Sertifikat Azas Aman di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.....	41
C. Penyebab terjadinya sengketa data fisik sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.....	53
D. Penyelesaian sengketa data fisik sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.....	56
BAB IV PENUTUP	
A. Simpulan	66
B. Saran	67
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN - LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraria, bumi air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan.

Untuk mencapai cita-cita Negara tersebut diatas, maka dibidang agraria perlu adanya suatu rencana (planning) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. Rencana umum (national planning) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (regional planning) dari tiap-tiap daerah. Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur sehingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

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-besar kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. 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.

Secara konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang

angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Untuk melaksanakan hal tersebut, di bidang pertanahan telah dikeluarkan UUPA. Dari penjelasan umum UUPA dapat diketahui bahwa Undang-Undang ini merupakan unifikasi di bidang Hukum Pertanahan.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut 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 tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagaimana dibahasakan dalam 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 lanjuti hal tersebut, 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.

Kabupaten Pacitan adalah daerah yang penerapan sistem pendaftaran tanah dirasakan telah berhasil, dimana hampir tidak pernah terdengar terjadi sengketa dibidang pertanahan. Hal ini dapat dilihat pada setiap pemilik tanah baik masyarakat kota maupun desa telah mempunyai surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (Sertifikat).

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.

Pada bidang-bidang hukum yang lain ,tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas mudah dan di ketahui ketentuan-ketentuannya serta di

laksanakan secara konsisten oleh para petugas pelaksana, pengadilan dan masyarakat sendiri. pada bidang pertanahan dalam menghadapi kasus-kasus kongkrit, pemberian jaminan kepastian hukum belum dapat diwujudkan secara maksimal, hanya tersedia perangkat hukum tertulis saja. selain perangkat hukum tertulis juga di perlukan penyelenggaraan kegiatan yang di sebut pendaftaran tanah yang merupakan suatu legal cadastre. pengertian dari pendaftaran tanah yang merupakan legal cadastre adalah ;

“suatu rangkaian kegiatan, yang di lakukan oleh Negara/Pemerintahan secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu pengolahan, penyimpanan, dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharanya”

Sebagaimana di uraikan di atas bahwa fungsi tanah sangat penting bagi kehidupan masyarakat. namun dengan meningkatnya pembanguna dan bertambahnya jumlah penduduk permasalahanya dan sengketa di bidang pertanahan semakin bertambah sekalipun peraturan sudah semakin sempurna. di tambah lagi dengan kenyataan sekarang ini bahwa tanah yang sudah di punyai seseorang tetapi sebagian besar belum terdaftar dan belum mempunyai alat bukti berupa sertifikat. padahal pendaftaran tanah tersebut adalah sangat penting di mana fungsi dari pendaftaran tanah tersebut adalah:

1. Mereka mempunyai tanah dengan mudah akan dapat membuktikan haknya atas tanah yang di kuasai dan di punyainya. kepada mereka masing-masing di berikan surat tanda bukti hak oleh pemerintah :
2. Mereka yang memerlukan keterangan yang di maksudkan di atas, yaitu calon pembeli dan calon kreditur yang akan menerima tanah sebagai jaminan akan dengan mudah memperoleh, karena keterangan tersebut yang di simpan di Kantor Penyelenggaraan pendaftaran tanah, terbuka bagi umum. dalam arti untuk boleh mengetahui, dengan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau meminta keterangan tertulis mengenai data yang di perlukan dari Kantor tersebut.

Permasalahan sengketa data fisik berkaitan erat dengan sistim pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia.

Namun kita dapat meyalahkan penyebab terjadinya sertifikat ganda adalah sistim,akan tetapi ada faktor-faktor yang menimbulkan terjadinya sertifikat ganda,dengan melihat latar belakang masalah tersebut penulis tertarik meneliti dengan judul”Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Data Fisik Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.

B. Perumusan Masalah

Untuk memperjelas agar permasalahan yang ada nanatinya dapat di bahas lebih terarah dan sesuai dengan sasaran yang di harapkan maka pentingnya bagi penulis untuk merumuskan permasalahan yang akan di bahas.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yang di rumuskan penulis adalah:

1. Bagaimana Prosedur Penerbitan Sertifikat Azas Aman di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan?
2. Apakah yang menjadi Penyebab Terjadi Sengketa data Fisik Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan?
3. Upaya Penyelesaian Sengketa Data Fisik Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini di laksanakan agar dengan tujuan dapat memberikan suatu manfaat ini dapat menemukan inti sari hukum dari gejala-gejala hukum yang terkandung dari materi atau obyek yang di teliti melalui suatu kegiatan ilmiah.

Kegiatan ilmiah tersebut di lakukan berdasarkan pada metode-metode,sistematika dan pemikiran tertentu yang pada akhirnya dapat di tarik kesimpulan mengenai gejala-gejala hukum tersebut dengan cara menganalisa secara seksama.

Pemeriksaan terhadap fakta hukum juga di lakukan untuk kemudian di usahakan mengenai suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang terjadi di dalam gejala yang bersangkutan.

Berdasarkan hal tersebut diatas penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Tujuan Obyektif

- a. Untuk mengetahui Prosedur Penerbitan Sertifikat Azas Aman di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan
- b. Untuk mengetahui apakah yang Menyebabkan terjadi Sengketa Data Fisik di Kantor Pertanahan kabupaten Pacitan.
- c. Untuk mengetahui sejauh mana Penyelesaian sengketa antara para pihak mengenai Data Fisik Sertifikat..

2. Tujuan Subyektif

Untuk memperoleh pengetahuan yang lengkap dan jelas dalam menyusun penulisan hukum, sebagai salah satu prasyarat yang diwajibkan dalam mencapai gelar kesarjanaan di bidang Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Untuk memperoleh menambah, memperluas, mengembangkan pengetahuan dan pengalaman serta pemahaman aspek hukum di dalam teori dan praktik laporan hukum yang sangat berarti bagi penulis.

Untuk memberi gambaran pemikiran bagi ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan Hukum Administrasi Negara. Untuk melatih kemampuan dan ketrampilan penulisan hukum penulis.

D. Manfaat penelitian

Berdasarkan hal tersebut di atas, manfaat yang hendak di capai oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan sumbanagan pengetahuan dan pemikiran dalam Penyeleseian Sengketa Data Fisik Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan

Hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk mendalami teori-teori yang telah di tulis selama menjalani kuliah strata satu Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta. serta memberikan landasan untuk penelitian lebih lanjut.

Hasil penelitian ini di harapkan dapat di pergunakan sebagai salah satu materi mengajar mata kuliah Hukum Administrasi Negara.

2. Manfaat Praktis

Peneliti ini diharapkan dapat menjadi masukan untuk penelitian-penelitian yang serupa di masa mendatang.

Untuk memberi jawaban atas permasalahan yang diteliti. Untuk mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dan sekaligus untuk mengetahui sejauh mana kemampuan penulis dalam melakukan penerapan ilmu hukum untuk menganalisa suatu permasalahan.

E. Metode Penelitian

Pemilihan jenis metode tertentu dalam suatu penelitian sangat penting karena akan berpengaruh pada hasil penelitian nantinya. Suatu penelitian, metode penelitian merupakan salah satu faktor penting yang menunjang suatu kegiatan dan proses penelitian. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya (Soerjono Soekanto, 2006 : 6)

Metode penelitian adalah cara atau jalan yang ditempuh sehubungan dengan penelitian yang dilakukan, yang memiliki langkah-langkah yang sistematis yang menyangkut masalah kerjanya yaitu cara kerja untuk dapat memahami yang menjadi sasaran penelitian yang bersangkutan, melalui prosedur penelitian dan teknik penelitian (M. Iqbal Hasan, 2002:20)

Adapun metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif atau penelitian doktrinal, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka (Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001:13-14).

2. Sifat Penelitian

Dalam penelitian hukum ini, sifat penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru (Soerjono Soekanto, 1986:10). Dari pengertian tersebut dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diteliti dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan objek atau subjek yang diteliti pada saat sekarang berdasarkan fakta yang tampak atau sebagaimana adanya. Jadi dari pengertian tersebut penulis berusaha untuk melukiskan keadaan dari suatu objek yang dijadikan permasalahan

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian dalam penulisan hukum ini adalah pendekatan dengan Perundang -undangan

4. Jenis Data

Dalam penelitian hukum, data yang digunakan dapat dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan bahan-bahan kepustakaan. Data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dinamakan data primer (data dasar), sedangkan yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka lazimnya dinamakan data sekunder. (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001:12).

Berkaitan dengan jenis penelitian yang dilakukan penulis yang merupakan penelitian normatif, maka jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui Studi Kepustakaan atau studi dokumen. Data sekunder didapat dari sejumlah keterangan atau fakta-fakta yang diperoleh secara tidak langsung, yaitu melalui studi kepustakaan yang terdiri dari dokumen-dokumen, buku-buku literatur, hasil penelitian terdahulu dan sumber tertulis lainnya yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

5. Sumber Data

Sumber data adalah tempat dimana penelitian ini diperoleh. Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder, yaitu tempat dimana diperoleh data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu semua bahan atau materi hukum yang mempunyai kedudukan mengikat secara yuridis, yaitu bisa berupa norma atau kaidah dasar, peraturan perundang-undangan, dan lain-lain. Dalam hal ini yang menjadi bahan hukum primer antara lain :

- a) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria,(UUPA).
- b) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- c) Keputusan Presiden No 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan.
- d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1999.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001:13). Bahan hukum sekunder ini meliputi : jurnal, literatur, buku, koran, laporan penelitian dan lain sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tertier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001:13). Bahan hukum tersier seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, Kamus Politik, dan Ensiklopedi

6. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam suatu penelitian merupakan hal yang sangat penting dalam penulisan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

- a. Wawancara, adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan tersebut dilakukan dengan dua orang pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang

commit to user

mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. (lexy J. Moleong.1990: 103). Wawancara dilakukan dengan cara terpimpin, yaitu metode wawancara dengan menggunakan catatan-catatan pokok kepada:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan
Bapak Drs.Daniel.R.Masadu.
 - 2) Kepala Seksi Hak Tanah & Pendaftaran Tanah
Bapak Widodo SH.
 - 3) Kepala Subseksi & Sengketa Dan Konflik Perkara
Bapak Arief Kurniawan SE.
 - 4) Kepala Sub Bagian Tata Usaha.
Bapak Supardiyanto
 - 5) Kepala Urusan Perencanaan dan Keuangan
Bapak Santoso.A.Ptnh
- b. Studi kepustakaan, yaitu suatu bentuk pengumpulan data lewat membaca buku literatur, mengumpulkan, membaca dokumen yang berhubungan dengan obyek penelitian, dan mengutip dari data-data sekunder yang meliputi peraturan perundang-undangan, dokumen, dan bahan-bahan kepustakaan lain dari beberapa buku-buku referensi, artikel-artikel dari beberapa jurnal, arsip, hasil penelitian ilmiah, peraturan perundang-undangan, laporan, teori-teori, media massa seperti koran, internet dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang relevan dengan masalah yang diteliti.

7. Teknik Analisis Data

Teknik pengolahan data adalah bagaimana caranya mengolah data yang berhasil dikumpulkan untuk memungkinkan penelitian bersangkutan melakukan analisa yang sebaik-baiknya (Seorjono dan Abdurrahman, 2003: 46). Penulis menggunakan model Silogisme dan model Interpretasi.

Silogisme adalah suatu proses penarikan kesimpulan secara deduktif. Silogisme disusun dari dua proposisi (pernyataan) dan sebuah konklusi. Interpretasi mempunyai dua bentuk, yaitu: arti sempit dan arti luas. Interpretasi

dalam arti sempit (deskriptif) yaitu interpretasi data yang dilakukan hanya sebatas pada masalah penelitian yang diteliti berdasarkan data yang dikumpulkan dan diolah untuk keperluan penelitian tersebut. Sedang interpretasi dalam arti luas (analik) yaitu interpretasi guna mencari makna dan hasil penelitian dengan jalan tidak hanya menjelaskan/menganalisis data hasil penelitian tersebut, tetapi juga melakukan intervensi (generalisasi) dari data yang diperoleh dengan teori-teori yang relevan dengan hasil-hasil penelitian tersebut.

F. Sistematika Penulisan Hukum

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh tentang sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan baru dalam penulisan hukum maka penulis menggunakan sistematika penulisan hukum. Adapun sistematika penulisan hukum ini terdiri dari 4 (empat) bab yang tiap bab terbagi dalam sub-sub bagian yang dimaksudkan untuk memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian ini. Sistematika keseluruhan penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan mengemukakan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab yang kedua ini memuat dua sub bab, yaitu kerangka teori dan kerangka pemikiran. Dalam kerangka teori penulis akan menguraikan Tinjauan Pendaftaran Tanah , Tinjauan tentang Sengketa Tanah Sedangkan dalam kerangka pemikiran penulis akan menampilkan bagan kerangka pemikiran.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis mencoba untuk menyajikan pembahasan berupa jawaban atas pertanyaan dalam perumusan masalah, yaitu :

- a. Untuk mengetahui Proses Penerbitan Sertifikat Azas Aman di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.
- b. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya Sengketa data Fisik Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.
- c. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Data Fisik Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan. .

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini memuat mengenai kesimpulan dan saran penulis atas pembahasan permasalahan tersebut dalam bab-bab sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi sumber-sumber pustaka yang dikutip dan dijadikan bahan pemikiran dalam penulisan hukum ini.

LAMPIRAN

- Lampiran 1 Permohonan Surat Ijin Penelitian.
- Lampiran 2 Surat Keterangan Penelitian Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.
- Lampiran 3 Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Reuplik Indonesia
No : 26 Tahun 2007.
- Lampiran 4 Surat Kesepakatan Bersama Antara Badan Pertanahan Nasional Republik
Indonesia Dengan Kepolisian Negara Republik Indonesia
No : 3-SKB –BPN RI-2007
No.Pol.B./576/III/2007
Tentang Penanganan Masalah Pertanahan
- Lampiran 5 Fotocopy Sertifikat Hak Milik An.Djumanı dkk Sebanyak 10 Bidang
Tanah

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1 Tinjauan Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 1 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 data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya." Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Sehubungan dengan itu Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang bunyinya adalah:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) meliputi :

- i. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan.
- ii. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan pemeliharaan hak-hak atas tanah tersebut.
- iii. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (9) disebut bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah

untuk pertama kali yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No.10 Tahun 1961. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui dua cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis menurut PP No.24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (10) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah/bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

Selanjutnya dalam ayat (11) dijelaskan bahwa pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, maka menimbulkan akibat hukum bahwa terhadap hak atas tanah tersebut akan diterbitkan sertifikat tanah atas nama pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat (2) huruf.

Sertifikat hak atas tanah adalah salinan buku tanah yang dijilid menjadi satu kesatuan dengan surat ukur atau gambar situasi yang memuat data fisik dan data yuridis atas suatu bidang tanah. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. (PP No.24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (19)). Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. (PP No.24/1997 Pasal 1 ayat (17)). Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. (PP No. 24/1997 Pasal 1 ayat(6)).

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dansatuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pemegang hak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.(PP No.14/1997 Pasal 1 ayat (7)).12

b. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang terdapat dalam Pasal 19 yang memerintahkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum.

- a. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana tercantum di dalam Pasal 13 mengenai pendaftaran tanah untuk pertama kali yang menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara
- b. sistematis dan sporadis.
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997, yang tercantum dalam Pasal 46-47 mengenai pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis dalam Pasal 73-93.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
- e. Instruksi Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat.

c. Tujuan Pendaftaran Tanah

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, Pasal 3 yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas satuan bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanahbidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada angka 1 merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 UUPA. Disamping itu terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang sudah didaftar.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

d. Obyek Pendaftaran Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 9 ayat (1), obyek pendafrtan tanah meliputi:

- a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b) Tanah hak pengelolaan;
- c) Tanah wakaf;
- d) Hak milik atas satuan rumah susun;
- e) Hak tanggungan;
- f) Tanah negara;

e. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah system pendaftaran hak (“registration of titles”), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP No.10 Tahun 1961. Bukan sistem pendaftaran tanah akta. Hal tersebut tampak adanya 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. Sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP No.10 Tahun 1961. Yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) UUPA.

Menurut sistem negatif ini bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang Pengadilan. Dalam hal yang demikian maka pengadilanlah yang memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Kalau ternyata bahwa keterangan dari pendaftaran tanah tanahlah yang tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Dalam kalimat sederhana Boedi Harsono mengutarakan, seseorang yang merasa lebih berhak atas tanah dapat membantah kebenaran surat tanda bukti hak dengan perantaraan Pengadilan. Jadi terserah kepada putusan Pengadilan, mana yang dianggap benar. Ciri pokok dari sistem negatif ini adalah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidaklah merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah. Dengan kata lain buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya melalui putusan Pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap. Dr. Ny. Mariam Darus Badruzaman, SH. dalam bukunya Bab-bab Tentang Hypotheek, halaman 44 dan 45 mengemukakan bahwa hak dari mana yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan satu mata rantai. Menyelidiki apakah telah memenuhi ketentuan undang-undang atau tidak. Adapun kebaikan-kebaikan sistem negatif ini adalah:

commit to user

- 1) Adanya perlindungan pada pemegang hak yang sebenarnya.
- 2) Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum sertifikatnya diterbitkan

2 Tinjauan Tentang Pengertian Sengketa

Pengertian Sengketa Pengertian sengketa dalam kamus Bahasa Indonesia, berarti pertentangan atau konflik, Konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan. Senada dengan itu Winardi mengemukakan :

Pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain. (2007: 1)

Sedangkan menurut Ali Achmad berpendapat :

Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. (2003: 14)

Dari kedua pendapat diatas maka dapat dikatakan bahwa sengketa adalah perilaku pertentangan antara dua orang atau lebih yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum dan karenanya dapat diberi sanksi hukum bagi salah satu diantara keduanya. Kemudian sebagaimana definisi sengketa diatas terdapat beberapa bentuk sengketa yang sering dijumpai yakni :

- a. Sengketa dibidang Ekonomi
- b. Sengketa dibidang Pajak
- c. Sengketa dibidang Internasional
- d. Sengketa dibidang Pertanahan

Sebagaimana bentuk-bentuk sengketa yang dipaparkan diatas maka yang menjadi pokok dalam pembahasan ini adalah sengketa dibidang pertanahan. sengketa dibidang pertanahan dapat didefinisikan menurut Irawan Surojo yakni :

Sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya. (12:2006)

Senada dengan hal tersebut diatas Edi Prajoto mengatakan Bahwa :

Sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua orang atau lebih yang sama mempunyai kepentingan atas status hak objek tanah antara satu atau beberapa objek tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum tertentu bagi para pihak. (2006:21)

Dari definisi diatas maka dapat dikatakan bahwa sengketa tanah adalah merupakan konflik antara beberapa pihak yang mempunyai kepentingan yang sama atas bidang-bidang tanah tertentu yang oleh karena kepentingan tersebut maka dapat menimbulkan akibat hukum.

3 Tipologi Sengketa Tanah

Adapun beberapa tipologi sengketa di bidang pertanahan yang marak menjadi perhatian dewasa ini adalah :

- a. Pendudukan tanah perkebunan atau non perkebunan atau tanah kehutanan dan atau tanah aset Negara/pemerintah, yang dianggap tanah terlantar;
- b. Tuntutan pengembalian tanah atas dasar ganti rugi yang belum selesai, mengenai tanah-tanah perkebunan, non perkebunan, tanah bekas tanah partikelir, bekas tanah hak barat, tanah kelebihan maksimum dan pengakuan hak ulayat;
- c. Tumpang tindih status tanah atas dasar klaim bekas eigendom, tanah milik adat dengan bukti girik, dan atau Verponding Indonesia, tanah obyek landreform dan lain-lain;
- d. Tumpang tindih putusan pengadilan mengenai sengketa tanah.

B Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah

Sertifikat hak atas tanah adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. dalam proses sertifikasi tanah untuk pertama kali maka melalui pasal 32 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa :

1. Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat

didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dalam buku tanah hak yang bersangkutan

2. Dalam hal 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 atas tanah tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.
3. Sertifikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu, sedangkan sertifikat hak tanggungan membuktikan, seseorang atau badan hukum, sebagai kreditur mempunyai hak tanggungan/jaminan atas suatu atau beberapa bidang tanah tertentu.

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

1. 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.
2. 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.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Yakni dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. (Maura SW, Sumardjono, 2001).

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diadakan perbedaan menurut obyek sehubungan dengan kegiatan pendaftaran yaitu untuk pertama

kali, secara sistematis dan secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis untuk pertama kali adalah semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal.

Dalam hal bentuk pemisahan dan perbedaan dari sistem pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka secara jelas dapat digambarkan pemisahannya antara pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis dapat dilihat pada bagan berikut

Dilihat dari pentingnya hubungan tanah bagi eksistensi kelangsungan hidup manusia ditinjau dari segi sosial, budaya, religius, ekonomi. maka sesuai dengan pasal 19 UUPA (UU no. 5 Tahun 1960) yang mengatur tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Di Bidang Agraria, memerintahkan untuk diselenggarakan pendaftaran tanah dalam upaya menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah diatas, berdasarkan peraturan pemerintah (PP No. 24 Tahun 1997) dimana sistem pendaftaran tanah yang dianut yaitu : "positif bertendensi negatif" dimana sertifikat sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah oleh seseorang / badan hukum adalah merupakan bukti yang "kuat" jadi bukan merupakan bukti yang bersifat mutlak (final).

Artinya: sepanjang tidak ada bukti lain yang membantah apa yang tertera pada data fisik dan data yuridis, adalah merupakan alat bukti yang sah dan kuat. Ini berarti bahwa sertifikat hak milik masih dapat digugat, apabila ada pihak-pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya sertifikat tersebut, melalui proses peradilan sebagai upaya hukumnya.

Sedangkan azas yang dianut oleh PP. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

1. Azas sederhana, artinya: Agar ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak - pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Azas aman, maksudnya: Untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.
3. Terjangkau, yaitu keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
4. Mutahir, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan erkesinambungan, sehingga data yang ada di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan yang ada di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar di setiap saat.
5. Terbuka, Maksudnya dapat diperoleh keterangan yang sama di setiap saat.

Dengan melihat azas dan sistem pendaftaran tanah serta tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan dengan sertifikat sesuai dengan PP. Nomor 24 Tahun 1997, maka masih diberikan kesempatan untuk melakukan upaya hukum, bagi pihak yang merasa dirugikan, sehingga sistem pendaftaran tersebut masih mengandung kelemahan-kelemahan, Sedangkan tujuannya sudah pasti yaitu menjamin kepastian hukum sehingga terjadi kekaburan norma. Disinilah dengan pengaburan tersebut akan memberikan penyalahgunaan wewenang sehingga akhirnya bisa menerbitkan sertifikat ganda.

Hal ini terjadi bertitik tolak dari ketidakcermatan dan kehati-hatian serta perbuatan-perbuatan yang melanggar hukum sehingga sulit dijamin kepastian hukum atas kepemilikan atas tanah berdasarkan sertifikat.

4 Definisi Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Mengenai pengertian sertifikat, dalam beberapa literatur kamus memberi arti yang berbeda-beda, sebagai berikut :

1. Kamus Bahasa Inggris yang ditulis E. Pino dan Wittermans : tahun 1953, sertifikat dalam teks aslinya *certificate*, diartikan sebagai “surat keterangan, surat lulusan, atau ijazah “. (E. Pino dan Wittermans, 1953)
2. Kamus Bahasa Indonesia populer yang ditulis Bambang Marhijanto tahun 1996, dimana sertifikat diartikan sebagai ‘surat keterangan yang menguatkan kedudukan sesuatu (menurut hukum yang sah), surat tanda bukti. Maksudnya,

commit to user

ialah dengan sertifikat itu seseorang dapat membuktikan kedudukannya, posisinya, pembuktian mana dikuatkan oleh apa yang tersurat didalam sertifikat itu. (Bambang Marhijanto, 1996)

3. Kamus Hukum yang ditulis oleh J.C.T Simorangkir, dkk tahun 2000 dalam teks aslinya *certificat* (BLD) dimana sertifikat diartikan sebagai surat tanda bukti, maksudnya ialah dengan sertifikat itu orang dapat membuktikan kedudukannya apakah sebagai pemilik suatu benda dan sebagainya. (J.C.T Simorangkir : 2000)

Berdasarkan pengkajian literatur yang dilakukan penulis, sertifikat yang diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah terdapat catatan-catatan menyangkut data fisik atau data yuridis maka penerbitan sertifikat ditanggguhkan.

Sesuai dengan Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa :

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.

Sertifikat berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 yaitu 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.

a. Tujuan Penerbitan Sertifikat

Untuk memahami lebih mendalam tujuan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah kita harus kembali mempelajari klasifikasi benda sebagaimana diatur dalam KUHPerdara (Ketentuan Pasal 612-616). Pada prinsipnya benda dapat diklasifikasikan menjadi 2 bagian yaitu :

Benda bergerak

Barang bergerak karena sifatnya adalah barang yang dapat berpindah

commit to user

sendiri atau dipindahkan (Pasal 509 KUHPdt). Kapal, perahu, sampan tambang, kincir dan tempat penimbunan kayu yang dipasang di perahu atau yang terlepas dan barang semacam itu adalah barang bergerak.(Pasal 510 KUHPdt)

Yang dianggap sebagai barang bergerak karena ditentukan undang-undang adalah:

1. Hak pakai hasil dan hak pakai barang-barang bergerak;
2. Hak atas bunga yang dijanjikan, baik bunga yang terus-menerus, maupun bunga cagak hidup;
3. Perikatan dan tuntutan mengenai jumlah uang yang dapat ditagih atau mengenai barang bergerak;
4. Bukti saham atau saham dalam persekutuan perdagangan uang, persekutuan perdagangan atau persekutuan perusahaan, sekalipun barang-barang bergerak yang bersangkutan dan perusahaan itu merupakan milik persekutuan. Bukti saham atau saham ini dipandang sebagai barang bergerak, tetapi hanya terhadap masing-masing peserta saja, selama persekutuan berjalan;
5. Saham dalam utang negara Indonesia, baik yang terdaftar dalam buku besar, maupun sertifikat, surat pengakuan utang, obligasi atau surat berharga lainnya, berserta kupon atau surat-surat bukti bunga yang berhubungan dengan itu.
6. Sero-sero atau kupon obligasi dari pinjaman lainnya, termasuk juga pinjaman yang dilakukan negara-negara asing. (Pasal 511 KUHPdt)

Benda tetap/tak bergerak.

Barang tak bergerak adalah :

1. Tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
2. Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510;
3. Pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum dipetik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama barang-barang itu belum dipisahkan dan digali dari tanah;

4. Kayu belukar dari hutan tebangan dan kayu dari pohon yang tinggi, selama belum ditebang;
5. Pipa dan saluran yang digunakan untuk mengalirkan air dari rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku pada bangunan. (Pasal 506 KUHPdt)

Yang termasuk barang tak bergerak karena tujuan adalah:

1. Pada pabrik; barang hasil pabrik, penggilangan, penempaan besi dan barang tak bergerak semacam itu, apitan besi, ketel kukusan, tempat api, jambangan, tong dan perkakas-perkakas sebagainya yang termasuk bagian pabrik, sekalipun barang itu tidak terpaku;
2. Pada perumahan: cermin, lukisan dan perhiasan lainnya bila dilekatkan pada papan atau pasangan batu yang merupakan bagian dinding, pagar atau plesteran suatu ruangan, sekalipun barang itu tidak terpaku;
3. Dalam pertanian: lungkang atau tumbuhan pupuk yang dipergunakan untuk merabuk tanah; kawanan burung merpati; sarang burung yang biasa dimakan, selama belum dikumpulkan; ikan yang ada di dalam kolam;
4. Runtuhan bahan bangunan yang dirombak, bila dipergunakan untuk pembangunan kembali; dan pada umumnya semua barang yang oleh pemiliknya dihubungkan dengan barang tak bergerak guna dipakai selamanya. (Pasal 507 KUHPdt)

Pemilik dianggap telah menghubungkan barang-barang itu dengan barang tak bergerak guna dipakai untuk selamanya, bila barang-barang itu dilekatkan padanya dengan penggalian, pekerjaan perkayuan dan pemasangan batu semen, atau bila barang-barang itu tidak dapat dilepaskan tanpa membongkar atau merusak barang itu atau bagian dari barang tak bergerak di mana barang-barang itu dilekatkan.

Yang juga merupakan barang tak bergerak adalah hak-hak sebagai berikut;

commit to user

1. Hak pakai hasil dan hak pakai barang tak bergerak.
2. Hak pengabdian tanah;
3. Hak Numpang karang;
4. Hak guna usaha;
5. Bunga tanah, baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk barang;
6. Hak sepersepuluhan;
7. Bazar atau pasar yang diakui oleh pemerintah dan hak Istimewa yang berhubungan dengan itu;
8. Gugatan guna menuntut pengembalian atau penyerahan barang tak bergerak. (Pasal 508 KUHPdt)

Pembagian kedua jenis benda tersebut bukan hanya dilakukan tanpa tujuan tetapi justru memiliki konsekuensi yuridis yaitu :

- A. Dalam hal jaminan benda bergerak digadaikan sebaliknya benda tak bergerak dihipotikkan
- B. Asas yang terkandung dalam ketentuan Pasal 1977 KUHPdata hanya berlaku terhadap benda bergerak, sebaliknya benda tak bergerak tidak berlaku.

Asas yang terkandung dalam ketentuan Pasal 1977 yaitu sebagai berikut :

Terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga maupun piutang yang tidak harus dibayar kepada sipembawa maka barang siapa yang menguasainya dianggap sebagai pemiliknya.

Dari uraian tersebut di atas ada yang menjadi anggapan/sangkaan hukum bahwa setiap yang menguasai benda bergerak harus dianggap ia sebagai pemilik, konsekuensinya ialah barang siapa yang menyatakan bahwa benda yang dikuasai orang tersebut sebagai miliknya maka dialah yang dibebani pembuktian. Yang patut di garis bawahi disini ialah sangkaan/anggapan hukum tersebut hanya berlaku terhadap benda bergerak berarti kalau kita menggunakan metode konstruksi hukum *Argument a Contrario* kita dapat menarik kesimpulan bahwa terhadap benda tetap (termaksud tanah) tidak berlaku.

Hubungan antar asas tersebut dengan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dapat dijelaskan karena asas dimaksud tidak berlaku terhadap benda tak bergerak maka bagi yang menguasai benda tak bergerak (termaksud tanah) belum dianggap sebagai pemilik, sehingga dengan kata lain membuktikan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah tertentu tidak cukup dengan cara menguasainya secara *defacto* melainkan diperlukan bukti tertentu sebagai pendukungnya. (Abdurrahman, 1995: 109)

Bukti tersebut tidak lain adalah sertifikat hak milik atas tanah. Sebagai bukti alas hak yang sah dan dimiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dengan diterbitkannya sertifikat, kepastian hukumnya akan lebih terjamin yang meliputi :

1. Kepastian hukum tentang subyeknya, maksudnya adalah dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah secara yuridis telah terjamin bahwa orang yang namanya tersurat di dalam sertifikat sebagai pemilik atas tanah tertentu.
2. Kepastian tentang obyeknya, maksudnya dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah, baik letak, luas maupun batas-batas tanah lebih terjamin karena didalam sertifikat hal-hal yang berkenaan dengan suatu bidang tanah termaksud gambar situasi termuat didalamnya.

Dengan terciptanya kedua kepastian hukum di atas kita mengharapkan sengketa atau konflik di bidang pertanahan lambat laun akan semakin berkurang dan inilah sebenarnya tujuan akhir dari penerbitan sertifikat. (Abdurrahman, 1995: 120) menyatakan bahwa :

Lebih parah lagi adalah timbulnya dua atau lebih sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang sama. Kondisi demikian tidak hanya menciptakan ketidakpastian hukum melainkan juga merugikan bagi pemegang bukti hak sebab diantara sekian banyak sertifikat mungkin hanya satu yang sah, selebihnya cacat hukum dan ini akan teruji kalau antara mereka telah terjadi sengketa di pengadilan.

3. Fungsi Sertifikat Bagi Pemegangnya

Sebagai konsekuensi dari terciptanya kepastian hukum mengenai subyek dan obyek maka dengan diterbitkannya sertifikat tersebut dapat menimbulkan beberapa fungsi bagi pemiliknya yaitu :

a. Nilai ekonomisnya (harga jual) lebih tinggi

Dalam jual beli pada umumnya pembeli (konsumen) memiliki pandangan, lebih baik kalah dalam membeli tetapi menang dalam pemakaian daripada menang membeli tetapi kalah dalam memakai. Bertolak dari pandangan seperti itulah sehingga tanah yang telah bersertifikat memiliki harga yang jauh lebih tinggi ketimbang tanah yang belum bersertifikat. Kenapa demikian, karena tanah yang telah bersertifikat telah memiliki jaminan kepastian hukum baik subyek maupun obyeknya. Kepastian hukum mengenai subyek, dalam hal ini ada jaminan oleh hukum bahwa penjual adalah pemilik tanah yang sesungguhnya. Dengan begitu telah menepiskan keragu-raguan dari pembeli atas gangguan pihak ketiga. Kepastian hukum mengenai obyek, bahwa luas dan batas-batas tanah tidak perlu diragukan lagi karena kedua hal tersebut telah tersurat di dalam sertifikat tanah. (Efendi, 1983: 73)

b. Tanah lebih mudah dijadikan sebagai jaminan utang

Tidak setiap orang memiliki kemampuan ekonomi yang cukup, sering ditemukan orang dalam mempertahankan hidupnya harus meminjam uang dari pihak/orang lain. Demikian juga halnya dengan para pelaku usaha, bahwa tidak setiap pelaku usaha memiliki modal yang cukup untuk tetap bertahan atau mengembangkan usahanya, terkadang harus membutuhkan dana yang cukup besar, sementara dana dimaksud tidak dimilikinya. Suatu alternatif yang dapat ditempuh ialah dengan cara meminjam dana dari orang/pihak lain.

Bertolak dari kenyataan tersebut pemerintah bahkan pihak swasta membentuk lembaga-lembaga keuangan misalnya, lembaga perbankan dimana salah satu fungsinya memberi kredit bagi setiap orang yang membutuhkannya.

Suatu keraguan lalu muncul, bagaimana kalau debitur terlambat atau tidak mengembalikan uang pinjaman nya, kalau ini terjadi kreditur akan menderita kerugian. Untuk mengatasi hal ini lalu kreditur membuat persyaratan bahwa

dalam perkreditan disyaratkan adanya jaminan (garansi) maksudnya para debitur hanya akan diberi kredit jika ada barang yang dijaminkan.

Barang yang menjadi obyek jaminan tersebut meliputi segala macam barang yang memiliki nilai ekonomi, termasuk tanah. Dengan adanya barang yang dijaminkan kreditur tidak perlu ragu akan pengembalian uang pinjaman sebab sekalipun debitur wanprestasi barang dimaksud dapat dijual lelang dan hasil penjualannya digunakan untuk pelunasan utang. Keraguan yang muncul berikutnya adalah bagaimana kalau barang yang dijaminkan tersebut bukan milik debitur, kalau ini terjadi proses pelelangan akan terhambat oleh gangguan pihak ketiga sebagai pemilik tanah yang sesungguhnya. Konsekuensinya ialah pelelangan tidak dapat dilakukan sehingga uang pinjaman tidak dapat dikembalikan oleh debitur apa bila secara yuridis pihak ketiga itu mampu membuktikan bahwa barang jaminan sebagai miliknya.

Terbayang oleh dampak terburuk itu lalu muncul pemikiran bahwa kalau sebidang tanah yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang disyaratkan dengan sertifikat tanah dimaksud agar ada kepastian hukum, bahwa debitur adalah benar-benar sebagai pemilik atas tanah yang dijaminkan itu .(Efendi, 1983: 74)

c. Potensi untuk menang dalam perkara lebih terbuka

Ada pepatah dalam bahasa latin yang berbunyi “*Sivis Pacem Para Bellum*” yang berarti hendak damai siapkan perang. Rupanya pepatah tersebut tidak hanya dapat diterapkan pada perang dalam arti yang sesungguhnya tetapi justru cukup memberi inspirasi dalam dunia hukum, dalam hal ini perkara di pengadilan. (Harsono, 1997: 431)

Sertifikat hak milik atas tanah dapat diklasifikasikan dalam golongan alat bukti tertulis/surat. Bagi kita di indonesia hingga kini alat bukti primer (utama) lebih khusus lagi akta otentik. Apa yang dinamakan akta otentik tidal lain adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Berdasarkan rumusan diatas maka sertifikat memenuhi syarat untuk digolongkan kedalam akta otentik karena dibuat oleh pejabat tertentu.

Akta otentik dinamakan alat bukti primer karena memiliki keunggulan tersendiri yang tidak dimiliki alat bukti lain. Suatu keunggulan bagi akta otentik

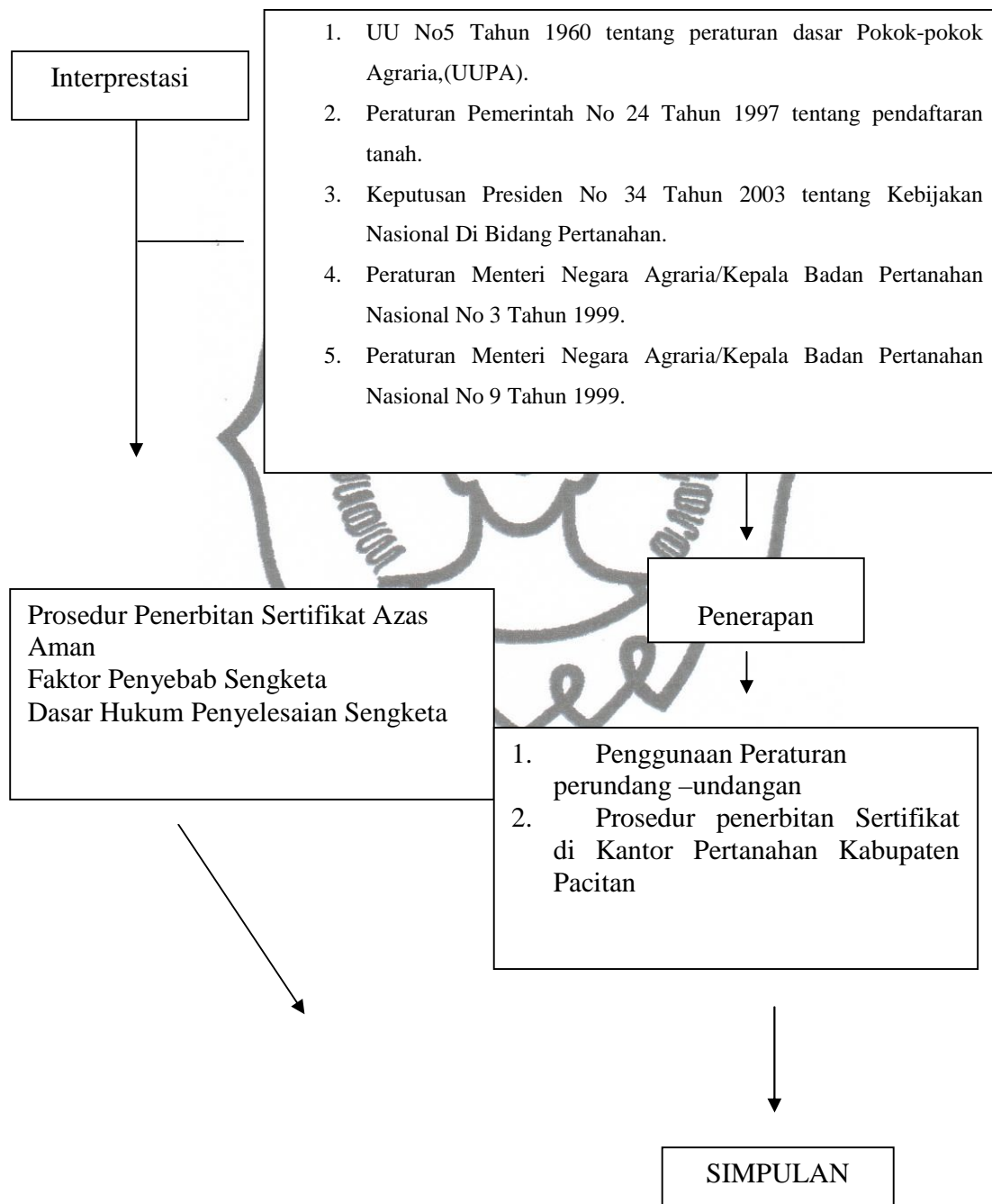
dibanding dengan alat bukti lain ialah dari segi kekuatan pembuktiannya (Vis Probandi) bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna (Volledige Bewijs Kracht) artinya kekuatan pembuktian yang memberikan kepastian hukum yang cukup, kecuali terbukti sebaliknya. Sehingga menurut hukum akta otentik (termasuk sertifikat hak milik atas tanah) untuk sementara harus dianggap sebagai suatu yang benar sepanjang belum terbukti kepalsuan nya. Konsekuensinya ialah barang siapa yang membantah keaslian nya pihak inilah yang harus membuktikan nya bahwa akta itu palsu, berarti kalau tidak terbukti kepalsuan nya maka pihak ini harus kalah dalam perkaranya. .(Harsono, 1997: 432)

d. Dapat memberi proteksi yuridis bagi pemegangnya

Seseorang yang bukan pemilik tanah menerbitkan sertifikat hak milik terhadap tanah tersebut atas namanya tanpa seizing pemilik sesungguhnya jika keduanya terlibat sengketa di pengadilan dimana sertifikat dijadikan sebagai alat bukti hampir dapat dipastikan pemegang sertifikat ini akan memenangkan perkara, sebab paling tidak secara yuridis ia telah membuktikan hak-haknya terhadap tanah tersebut. Kebenaran hukum itu terkadang tidak mencapai kebenaran yang sesungguhnya, dengan kata lain “pengertian yang benar” menurut hukum ialah pihak yang mampu membuktikan dalil-dalilnya dan mampu membuktikan dalil-dalil sangkalannya yang diajukan pihak lawan dengan menggunakan alat-alat bukti yang sah. Sebaliknya bagi pihak lawannya sekalipun ia sebagai pemilik tanah yang sesungguhnya tetapi karena dalam perkara, para pihak mampu membuktikan haknya atas tanah yang dipersengketakan. .(Harsono, 1997: 428)

Sertifikat sebagai salah satu bukti kepemilikan hak, menjadi salah satu hal penting dalam pembangunan kesadaran hukum masyarakat. Oleh karena itu penerbitan sertifikat, menjadi sangat penting dalam sebuah negara hukum.

B.Kerangka Pemikiran



Keterangan:

Proses Penerbitan Sertifikat azas aman azas yang dianut oleh PP. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu: Dengan melihat azas dan sistem pendaftaran tanah serta tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan dengan sertifikat sesuai dengan PP. Nomor 24 Tahun 1997, maka masih diberikan kesempatan untuk melakukan upaya hukum, bagi pihak yang merasa dirugikan, sehingga sistim pendaftaran tersebut masih mengandung kelemahan-kelemahan. Sedangkan tujuannya sudah pasti yaitu menjamin kepastian hukum sehingga terjadi kekaburan norma. Disinilah dengan pengaburan tersebut akan memberikan penyalahgunaan wewenang sehingga akhirnya bisa menerbitkan sertifikat ganda.

Hal ini terjadi bertitik tolak dari ketidakcermatan dan kehati-hatian serta perbuatan-perbuatan yang melanggar hukum sehingga sulit dijamin kepastian hukum atas kepemilikan atas tanah berdasarkan sertifikat.

- a) Penyelesaian sengketa pertanahan khususnya yang ditempuh melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan diselenggarakan dan dilaksanakan sebagai alternatif penyelesaian sengketa dalam hal persengketaan tanah. Proses penyelesaian tentu saja harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang dijadikan sebagai acuan dasar hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Interpretasi atas dasar hukum dan proses penyelesaian sengketa pertanahan adalah UUPA, UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria,(UUPA),Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah,Keputusan Presiden No 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan,Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1999.

penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi yang kemudian peraturan perundang-undangan diterapkan dalam setiap mekanisme atau proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan baik yang dilaksanakan di lapangan maupun di Kantor Pertanahan itu sendiri. Dalam faktanya baik dasar hukum dan proses penyelenggaraan penyelesaian sengketa yang ditempuh dengan jalur mediasi dilaksanakan sesuai dengan peraturan-

peraturan undang-undang yang berlaku. Dari proses dan mekanisme mediasi atau musyawarah yang diselenggarakan maka akan didapat dan disusun kesimpulan sebagai hasil dari mediasi yang oleh para pihak-pihaknya disetujui dan dilaksanakan.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.

Hasil Penelitian

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/ Kota yang berada di bawah dan tanggung jawab kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Dimana mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi BPN di Kabupaten/Kota yang bersangkutan yang dipimpin oleh seorang kepala. Dalam menyelenggarakan tugas, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi :

1. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan.
2. Pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan.
3. Pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survey potensi tanah.
4. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu.
5. Pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah asset pemerintah.
6. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
7. Penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan.
8. Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah.
9. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS).
10. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat,
11. pemerintah dan swasta. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan.
12. Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan.
13. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang- undangan serta pelayanan pertanahan.
14. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes (lihat daftar gambar) terdiri dari seorang kepala yang dibantu :

1. Kepala Sub Bagian Tata Usaha

Tugasnya adalah :

- a) Pengelolaan data dan informasi
- b) Penyusunan rencana program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah
- c) Pelaksanaan urusan kepegawaian
- d) Pelaksanaan urusan keuangan dan anggaran
- e) Pelaksanaan urusan tata usaha, rumah tangga, sarana dan prasarana
- f) Penyiapan bahan evaluasi kegiatan dan penyusunan program
 - a. Koordinasi pelayanan pertanahan.

Kepala Sub Bagian Tata Usaha membawahi:

b) Kepala urusan perencanaan dan keuangan Tugasnya adalah :

Menyiapkan penyusunan rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah, keuangan dan penyiapan bahan evaluasi.

c) Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian Tugasnya adalah :

Melakukan urusan surat menyurat, kepegawaian, perlengkapan, rumah tangga, sarana dan prasarana, koordinasi pelayanan pertanahan serta pengelolaan data dan informasi.

d) Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan

Tugasnya adalah :

Melakukan survei, pengukuran, dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan

Perapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan/wilayah, pemetaan tematik dan survei potensi tanah, penyiapan pembinaan surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah.

1. Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan

Tugasnya adalah :

Menyiapkan perapatan kerangka dasar orde 4, penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan/wilayah, kerjasama teknis surveyor berlisensi pembinaan surveor dan memelihara peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur dan daftar-daftar lainnya di bidang pengukuran.

2) Kepala Sub Seksi Tematik dan Potensi Tanah

Tugasnya adalah :

Menyiapkan survei, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik, survei potensi tanah, pemeliharaan peralatan teknis komputerisasi dan pembinaan pejabat penilai tanah.

e) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Tugasnya adalah :

Menyiapkan bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak tanah, pengadaan tanah, perijinan, pendataan dan penertiban berkas tanah hak

Pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah serta pembinaan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).

2. Kepala sub Seksi Penetapan Hak Tanah

Tugasnya adalah :

Menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan mengenai penetapan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak, perijinan, peralihan hak atas tanah

Penetapan dan/rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan atau pendaftaran hak tanah perorangan.

3. Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah

Tugasnya adalah :

Menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, sarana dan pertimbangan mengenai penetapan hak milik dan hak pakai, Hak Guna Bangunan dan hak pengelolaan bagi instansi pemerintah, badan hukum pemerintah, perpanjang jangka waktu, pembaharuan hak, perijinan, peralihan hak atas tanah.

Rekomendasi pelepasan dan tukar menukar tanah pemerintah.

4. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak

Tugasnya adalah :

Menyiapkan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, pengakuan dan penegasan konversi hak-hak lain, hak milik atas satuan rumah susun, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, data yuridis lainnya, data fisik bidang tanah, data komputerisasi pelayanan pertanahan serta pemeliharaan daftar buku tanah, daftar nama, daftar hak atas tanah, dan warkah serta daftar lainnya di bidang pendaftaran tanah.

5. Kepala Sub Seksi PPH dan PPAT

Tugasnya adalah :

Menyiapkan pelaksanaan pendaftaran, peralihan, pembenanan hak atas hak tanah, pembebanan hak tanggungan dan bimbingan PPAT serta sarana daftar isian di bidang pertanahan.

6. Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan

Tugasnya adalah :

Menyiapkan bahan dan melakukan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya.

7. Kepala Sub Seksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu

Tugasnya adalah :

Menyiapkan bahan penyusunan rencana persediaan, peruntukan, pemeliharaan dan penggunaan tanah, rencana penataan kawasan, pelaksanaan koordinasi, monitoring dan evaluasi dan pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi kawasan, penerbitan pertimbangan teknis penatagunaan tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penyusunan neraca penatagunaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta melaksanakan pengumpulan dan pengolahan pemeliharaan data tekstual dan spasial.

8. Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah

Tugasnya adalah :

- a) Menyiapkan bahan usulan penetapan atau penegasan tanah menjadi objek landreform.
- b) Penguasaan tanah-tanah objek landreform.
- c) Pemberian ijin peralihan hak atas tanah dan ijin redistribusi tanah kawasan tertentu.
- d) Usulan penerbitan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari objek landreform.
- e) Monitoring dan evaluasi redistribusi tanah, ganti kerugian, pemanfaatan tanah bersama dan penerbitan administrasi landreform serta fasilitas bantuan keuangan atau permodalan, teknis dan pemasaran.
- f) Usulan penegasan objek penataan tanah bersama untuk permukiman permukiman kumuh, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta permukiman kembali.
- g) Penyediaan tanah dan pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan.
- h) Perkembangan teknis dan metode.
- i) Promosi dan sosialisasi.
- j) Pengorganisasian dan pembimbingan masyarakat.
- k) Kerjasama dan fasilitasi.
- l) Pengelolaan basis data dan informasi.
- m) Monitoring dan evaluasi serta koordinasi pelaksanaan konsolidasi tanah.

9. Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan

Tugasnya adalah :

Menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat.

Kepala Sub Sekasi Pengendalian Pertanahan

Tugasnya adalah :

- a) Menyiapkan pengelolaan basis data dan melakukan inventarisasi dan identifikasi, penyusunan saran dan tindak penanganan, serta menyiapkan bahan koordinasi usulan penerbitan pendayagunaan dalam rangka penegakan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah.
- b) Pemantauan, evaluasi, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah Negara, penanganan tanah terlanjar dan tanah kritis.

10. Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan

Tugasnya adalah :

Menyiapkan bahan inventarisasi potensi, asistensi, fasilitasi dalam rangka penguasaan, dan melaksanakan pembinaan partisipasi masyarakat, lembaga masyarakat, mitra kerja teknis dalam pengelolaan pertanahan, serta melakukan kerjasama pemberdayaan dengan pemerintah kabupaten/ kota, lembaga keuangan dan dunia usaha, serta bimbingan dan pelaksanaan kerjasama pemberdayaan.

11. Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara

Tugasnya adalah :

Menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

Tugasnya adalah :

Menyiapkan pengkajian hukum, sosial budaya ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang atau dan/atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternative penyelesaian sengketa melalui media mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik

12) Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan

Tugasnya adalah :

- a) Menyiapkan penanganan dan penyelesaian perkara, koordinasi penanganan perkara usulan rekomendasi pembatalan dan pemberhentian hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan.

- b) Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota memiliki tugas sebagai sumber data pertanahan dan sumber pelayanan. Dalam melaksanakan tugas tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan dilaksanakan sesuai dengan Intruksi Menteri Agraria/kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 yaitu tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat dibidang Pertanahan. Dimana untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat terutama dibidang pertanahan, Kantor Pertanahan kabupaten Brebes selalu berupa memberikan pelayanan prima melalui system loket. Adapun loket yang dimaksud adalah sebagai berikut:

Loket 1 : Informasi Pelayanan Setiap permohonan yang datang ke loket informasi dapat menerima penjelasan mengenai jenis pelayanan yang diinginkan oleh petugas loket.

Loket 2 : Pendaftaran Hak Pemohon menyerahkan berkas melalui loket ini, yang terlebih dahulu diteliti oleh petugas mengenai kelengkapan persyaratan. Adapun loket penerahan berkas permohonan terbagi dalam beberapa loket pelayanan menurut jenis pelayanan pertanahan yang diberikan, antara lain:

Loket pengambilan formulir permohonan

Loket pengecekan sertifikat tanah

Loket pelayanan konversi dan pengakuan hak

Peralihan hak, pembenanan hak dan PPAT

Loket permohonan ijin lokasi

Loket 3 : Penerimaan Biaya Pembayaran dilaksanakan melalui loket ini pada Bendaharawan Khusus Penerima (BKP) dan kepada pemohon diberikan tanda bukti pembayaran berupa kwitansi.

Loket 4 : Pengambilan Produk Segala produk pelayanan pertanahan dapat diambil pada loket ini. Adapun jenis produk pelayanan antara lain:

1. Sertifikat tanah
2. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
3. Surat Keputusan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah,
4. Dan lain-lain.

B. Bagaimana Prosedur Penerbitan Sertifikat Azas Aman di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.

Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah

Sertifikat hak atas tanah adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. dalam proses sertifikasi tanah untuk pertama kali maka melalui pasal 32 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa :

1. Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dalam buku tanah hak yang bersangkutan
2. Dalam hal 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 atas tanah tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.
3. Sertifikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu, sedangkan sertifikat hak tanggungan membuktikan, seseorang atau badan hukum, sebagai kreditur mempunyai hak tanggungan/jaminan atas suatu atau beberapa bidang tanah tertentu.

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

- 1) 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.

- 2) 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.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. (Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

Tim yang dibentuk oleh BPN tersebut diberi nama Panitia Ajudikasi. Terdiri dari dua komponen pokok, yaitu tim yuridis dan tim teknis. Tim yuridis melaksanakan tugas dalam rangka pengumpulan surat-surat yang berkaitan dengan data kepemilikan tanah. Sedangkan tim teknis melaksanakan tugas pengukuran.

Target waktu penyelesaian pelaksanaan ajudikasi adalah 1 tahun anggaran, dengan target bidang yang telah ditetapkan oleh Kepala BPN. Satu Panitia Ajudikasi dapat meliputi beberapa desa. Sistem pendaftaran yang

commit to user

digunakan disebut system pendaftaran secara sistematis, artinya pengukuran yang dilaksanakan merupakan satu rangkaian system koordinat.

Ajudikasi merupakan salah satu implementasi dari peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan khususnya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah serta peraturan dan ketentuan lainnya.

Berdasarkan wawancara (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan), menjelaskan bahwa :

"Berpedoman ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis di dasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan Sumber pembiayaannya berasal dari rupiah murni dan bantuan luar negeri (Bank Dunia)"

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Pacitan, menyatakan bahwa :

"ajudikasi merupakan salah satu proyek dari BPN Pusat dan terdapat daerah-daerah untuk wilayah pelaksanaan proyek tersebut dengan kuota yang dimilikinya pula, proyek ajudikasi mirip dengan proyek PRONA yang pernah juga dilaksanakan oleh BPN"

Mewujudkan hal tersebut merupakan beban kerja sangat berat, namun tekad dan kuat, motivasi yang tinggi serta optimisme dan tanggung jawab penuh, oleh karena itu panitia dan tim ajudikasi merupakan pelaksana tim yang bekerja dengan cermat, teliti dan akurat sebab ini bersangkutan dengan sertifikat hak atas tanah yang merupakan tanda bukti hak yang berkekuatan hukum. Badan Pertanahan Negara dalam mengumpulkan dan menetapkan kebenaran data fisik

serta data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya membentuk tim adjudikasi.

Susunan Panitia Adjudikasi terdiri dari:

1. Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional.
2. Beberapa orang anggota yang terdiri dari:
 - Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah.
 - Seorang pegawai Badan pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah.
 - Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya

Keanggotaan Panitia Adjudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa :

“Program sertifikasi hak atas tanah yang dilaksanakan melalui Adjudikasi mempunyai sasaran kegiatan sertifikasi bidang tanah yang dipunyai masyarakat, sehingga diharapkan seluruh lapisan masyarakat dapat menikmati manfaat dan arti pentingnya sertifikat tersebut dapat meningkatkan kesejahteraan hidup dan kemakmuran masyarakat”

Tanah obyek Adjudikasi adalah:

1. Tanah-tanah yang belum bersertifikat
2. Tanah milik adat (terdaftar pada Buku C Desa) dan Tanah Negara
3. Tanah tidak sengketa
4. Tanah tidak sedang dijaminkan

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, adapun tahap pelaksanaan adjudikasi :

1. Usulan lokasi desa yang disesuaikan dengan kriteria

commit to user

2. Penetapan lokasi desa sebagai lokasi Ajudikasi oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI.
3. Pembentukan Tim Panitia Ajudikasi Oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI
4. Penyuluhan oleh Tim Ajudikasi dan Tim Penyuluh Kantor Pertanahan
5. Pembentukan Satuan Tugas Pengumpul Data Yuridis oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
6. Pendataan oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis dibantu oleh Satgas Kemitraan untuk kelengkapan berkas permohonan dan penyerahan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD)
7. Pemasangan Titik Dasar Teknis orde IV dan pengukuran kerangka dasar teknis
8. Penetapan batas bidang tanah oleh pemilik tanah dengan persetujuan tetangga yang berbatasan di setiap sudut bidang tanah dan dilaksanakan pemasangan tanda batasnya.
9. Pengukuran bidang-bidang tanah berdasarkan tanda batas yang telah ditetapkan dan terpasang.
10. Sidang Panitia Ajudikasi untuk meneliti subyek dan obyek tanah yang dimohon dengan memperhatikan persyaratan yang dilampirkan
11. Pembuktian hak melalui PENGUMUMAN yang diumumkan selama 1 (satu) bulan, guna memberikan kesempatan para pihak untuk mengajukan sanggahan/keberatan
12. Pengesahan atas pengumuman
13. Pembukuan hak dan proses penerbitan sertipikat hak atas tanah
14. Penyerahan sertipikat hak atas tanah di setiap Desa, peserta membawa KTP asli atau surat kuasa bila dikuasakan.

Persyaratan yang harus dipenuhi para pemohon/peserta ajudikasi, hasil wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan , (Wawancara, Bapak Widodo ,) menerangkan bahwa:

1. Perolehan Tanah sebelum Tahun 1997.
 - a. Surat Permohonan

- b. Surat Pernyataan penguasaan fisik sistimatis bermeterai Rp. 6.000,
 - c. Identitas pemohon (KTP) yang dilegalisir oleh yang berwenang
 - d. Surat Kuasa bermeterai Rp. 6.000,-bila dikuasakan kepada pihak lain
 - e. Surat perwalian bila masih dibawah umur bermeterai Rp. 6.000,-- diketahui Kades
 - f. Salinan Letter D/C yang dilegalisir oleh yang berwenang
 - g. Bukti Perolehan tanahnya (segel jual beli, segel hibah, surat keterangan warisan dll).
 - h. Foto copy SPPT dilegalisir oleh yang berwenang.
 - i. Berita Acara kesaksian diketahui 2 orang saksi
 - j. Surat pernyataan lain yang diperlukan bermeterai Rp. 6.000,--
 - k. Memasang patok tanda batas. Permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No.3/1997)
2. Perolehan Tanah sesudah Tahun 1997.
- Tanah yang diperoleh melalui :
- Jual Beli / Hibah
1. Surat Permohonan
 2. Surat Pernyataan penguasaan fisik sistimatis bermeterai Rp. 6.000,-
 3. Foto copy KTP para pihak dilegalisir oleh yang berwenang
 4. Foto copy SPPT dilegalisir oleh yang berwenang.
 5. Akta jual beli / hibah meterai 2 buah Rp. 12.000,--
 6. Salinan Letter C yang dilegalisir oleh yang berwenang
 7. Bukti SSB BPHTB
 8. Bukti SSP PPh kalau kena pajak PPh
 9. Sketsa pemecahan bidang tanah
 10. Surat pernyataan pemilikan tanah pertanian bermetersi Rp.6.000,--
 11. Memasang patok tanda batas. Permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No. 3/1997)
- Warisan
1. Foto copy KTP para ahli waris dilegalisir oleh yang berwenang

2. Surat Pernyataan penguasaan fisik sistimatis bermeterai Rp. 6.000,-
3. Surat kematian
4. Surat keterangan Warisan bermeterai Rp. 6.000,-
5. Surat Perwalian / surat pengampunan
6. Salinan Letter C yang dilegalisir oleh yang berwenang
7. Foto copy SPPT dilegalisir oleh yang berwenang.
8. Surat pernyataan lain bermeterai Rp. 6.000,--
9. Memasang patok tanda batas. Permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No. 3/1997)

Warisan dan pembagian hak bersama

1. Foto copy KTP para ahli waris dilegalisir oleh yang berwenang
2. Surat Pernyataan penguasaan fisik sistimatis bermeterai Rp. 6.000,--
3. Surat kematian
4. Surat keterangan Warisan bermeterai Rp. 6.000,-
5. Foto copy SPPT dilegalisir oleh yang oleh yang berwenang
6. Salinan Letter C yang dilegalisir oleh yang berwenang
7. Akta Pembagian Hak bersama (APHB) materai 2 buah Rp. 12.000,-
8. Bukti SSB BPHT
9. Surat pernyataan lain bermeterai Rp. 6.000,--
10. Memasang patok tanda batas. Permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No. 3/1997)

Dalam pelaksanaan kegiatan Ajudikasi berdasarkan wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan , menjelaskan bahwa :

“semua biaya berupa Biaya Pendaftaran Hak, Biaya Pengukuran Biaya Pemeriksaan Tanah adalah GRATIS (PEMOHON TIDAK DIPUNGUT BIAYA/BEBAS BIAYA), dengan ketentuan semua persyaratan sebagaimana diatas telah lengkap dan benar. Biaya yang timbul sebagai akibat dari pemenuhan persyaratan yang harus dipenuhi sebagaimana diatas menjadi tanggung jawab pemohon/peserta Ajudikasi (TIDAK BEBAS BIAYA). Kantor Pertanahan Kota Kendari pada tahun anggaran 1997 mendapatkan alokasi target sebanyak 6.000 bidang tanah”

Adanya pemberian biaya gratis tersebut tidak lepas dari beberapa asas pendaftaran tanah yaitu :

1. Azas sederhana

Azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

2. Azas Terjangkau

Azas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

3. Azas mutakhir

Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

4. Azas Terbuka

Azas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula azas terbuka.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran
commit to user

Tanah, menjelaskan :

“untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan”

Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. (Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan menyatakan :

“Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya, diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran”

Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diatur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.

Untuk keperluan pendaftaran hak:

Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

1. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.
2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- 1) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- 2) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- 3) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- 4) Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Kasubsi Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan memberikan penjelasan bahwa :

“untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”

Daftar isian beserta peta bidang atau bidang- bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan menjelaskan bahwa :

“Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala

commit to user

Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di kantor pertanahan dan kantor kepala desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu. Selain pengumuman, dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa”

Dalam jangka waktu pengumuman tersebut ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat atau melalui jalur pengadilan. (Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis disahkan dengan suatu berita acara.

Bila jangka waktu pengumuman berakhir dan masih ada kekurangan kelengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk :

- A. Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah.
- B. Pengakuan hak atas tanah.
- C. Pemberian hak atas tanah.

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.

Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan

commit to user

bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar .
(Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Setelah semua kegiatan tersebut maka, sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud di atas.

Pendaftaran Tanah sebagai salah satu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur dalam rangka pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan (Panitia Ajudikasi) telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bukti tersebut tidak lain adalah sertifikat hak milik atas tanah. Sebagai bukti alas hak yang sah dan dimiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dengan diterbitkannya sertifikat, kepastian hukumnya akan lebih terjamin yang meliputi :

1. Kepastian hukum tentang subyeknya, maksudnya adalah dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah secara yuridis telah terjamin bahwa orang yang namanya tersurat di dalam sertifikat sebagai pemilik atas tanah tertentu.
2. Kepastian tentang obyeknya, maksudnya dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah, baik letak, luas maupun batas-batas tanah lebih terjamin karena didalam sertifikat hal-hal yang berkenaan dengan suatu bidang tanah termaksud gambar situasi termuat didalamnya.

Dengan terciptanya kedua kepastian hukum di atas kita mengharapkan sengketa atau konflik di bidang pertanahan lambat laun akan semakin berkurang dan inilah sebenarnya tujuan akhir dari penerbitan sertifikat

C. Faktor Penyebab terjadinya Sengketa Data fisik (Sengketa Tanah) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.

Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan Berita
Acara Penelitian Nomor : 01 / BAP / VI / 2009

Pada Hari Jumat Tanggal 5 Juni 2009 yang Bertanda Tangan di Bawah ini
Siti Rahayuningrum&Imam Suyuri,SH

Berdasarkan surat tugas Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan Tanggal 21
Oktober 2008 Nomor 029.00 / 455 / X / 2008 telah melakukan penelitian dan
pemeriksaan data yuridis,administratif pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan
dan pemeriksaan atau penelitian data fisik di Kelurahan Pacitan Kecamatan
Pacitan Kabupaten Pacitan dengan hasil temuan pemeriksaan dan penelitian
sebagai berikut :

Status dan Letak Tanah yang Dipermasalahan

Bahwa tanah yang di permasalahan adalah 10 (sepuluh) bidang tanah
yang terletak di Kelurahan Pacitan Kecamatan Pacitan,Kabupaten Pacitan dengan
data sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik

No : 630
Luas : 723 M2
Atas Nama : DJUMANI
Tahun Penerbitan :1984

2. No : 601
Luas : 739 M2
Atas Nama : DULRAHMAN
Tahun Penerbitan :1984

3. No : 1029
Luas : 750 M2
Atas Nama : SUTARNO
Tahun Penerbitan :1984

4. No : 290

- Luas : 738 M2
Atas Nama : SOEMARTO Alias Slamet
Tahun Penerbitan :1977
5. No : 151
Luas : 743 M2
Atas Nama : SOEMOKLIWON
Tahun Penerbitan :1972
6. No : 577
Luas : 738 M2
Atas Nama : BUJONO
Tahun Penerbitan :1972
7. No : 554
Luas : 741 M2
Atas Nama : SLAMET HARIJANTO
Tahun Penerbitan :1984
8. No : 594
Luas : 739 M2
Atas Nama : SUKIMAN
Tahun Penerbitan :1984
9. No : 578
Luas : 757 M2
Atas Nama : MISDI
Tahun Penerbitan :1984
10. No : 582
Luas : 750 M2

Atas Nama : ISMADI

Tahun Penerbitan :1984

Penyebab terjadinya sengketa data fisik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.

Uraian Permasalahan

1. Bahwa antara kurun waktu tahun 1972 sampai dengan 1993 masyarakat di Dusun gantung Kelurahan Pacitan Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan mengajukan pemohon sertifikat sejumlah 10 (sepuluh) bidang tanah;
2. Bahwa bidang tanah sejumlah 10 (sepuluh) bidang yang terletak di kelurahan Pacitan Kecamatan Pacitan Kabupaten pacitan terjadi tumpang tindih (sertifikat ganda) dalam pemetaan sertifikat, sehingga antara bidang tanah yang di kuasai oleh pemohon tidak sesuai dengan sertifikat tanda hak milik;
3. Bahwa hal terjadi di sebabkan oleh adanya kesalahan dalam penggambaran bidang tanah pada saat proses permohonan sertifikat dan kemungkinan kesalahan pemohon pada saat proses pengukuran tanah
4. Setelah di ketahui ada bidang tanah yang tidak sesuai antara tanah yang di kuasai dengan sertifikat tanda bukti hak yang di miliki, para pihak mengadukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan untuk memperoleh solusi pemecahan masalah tersebut melalui surat pengaduan oleh Djumani dkk pada tangga 27 Maret 2008
5. Pada tanggal 18 April 2008 para pihak di pertemuan di Balai Kelurahan Pacitan Untuk Musyawarah dan mengatasi masalah tersebut dengan cara menyesuaikan letak bidang tanah dengan pemegang hak
6. Bahwa setelah di adakan per temuan para pihak pengadu untuk bersedia untuk menyerahkan sertifikat tanda bukti yang di miliki untuk di lakukan pembetulan terhadap gambar bidang tanah melaui proses penetapan batas oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.

Dengan memperhatikan tata cara dan penerbitan sertifikat menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. pasal 32 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa :

“Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya,

commit to user

sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dalam buku tanah hak yang bersangkutan”

Maka faktor penyebab terjadinya Sengketa Data Fisik Sertifikat Tumpang Tindih di Kelurahan Pacitan Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan oleh adanya kesalahan dalam penggambaran bidang tanah pada saat proses permohonan sertifikat dan kemungkinan kesalahan pemohon pada saat proses pengukuran tanah, Setelah di ketahui ada bidang tanah yang tidak sesuai antara tanah yang di kuasai dengan sertifikat tanda bukti hak yang di miliki, para pihak mengadukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan untuk memperoleh solusi pemecahan masalah tersebut melalui surat pengaduan oleh Djumani dkk pada tanggal 27 Maret 2008 Pada tanggal 18 April 2008 para pihak di pertemuan di Balai Kelurahan Pacitan Untuk Musyawarah dan mengatasi masalah tersebut dengan cara menyesuaikan letak bidang tanah dengan pemegang hak.

Bahwa setelah di adakan per temuan para pihak pengadu untuk bersedia untuk menyerahkan sertifikat tanda bukti yang di miliki untuk di lakukan pembetulan terhadap gambar bidang tanah melauai proses penetapan batas oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.

D. Penyelesaian Sengketa Data Fisik di Kantor pertanahan (penyelesaian sengketa data fisik yang terjadi di Dusun Gantung Kelurahan Pacitan Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan.

Penanganan dan Penyelesaian Sengketa di Kantor Pertanahan mengenai Sengketa Data Fisik .

Status dan Letak Tanah yang di Permasalahan

Bahwa tanah yang di permasalahan adalah 10 (sepuluh) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Pacitan Kecamatan Pacitan, Kabupaten Pacitan

Riwayat tanah yang di permasalahan

- a) Tanah tersebut adalah tanah Hak Milik sebanyak 10 (sepuluh) bidang atas nama Jumani dkk, yang terletak di Kelurahan Pacitan, Kecamatan Pacitan, Kabupaten Pacitan.
- b) Bahwa telah terjadi kesalahan antara bidang tanah dan tanda bukti hak (sertifikat) yang di miliki oleh pemegang hak sehingga para pemegang hak mengajukan

commit to user

pengaduan untuk menyelesaikan masalah tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.

Kenyataan Penguasaan dan Penggunaan Tanah

- a) Bahwa tanah yang terletak di kelurahan pacitan sebanyak 10 (sepuluh) bidang tanah yang di adukan oleh Sdr Djumani dkk sesuai antara gambar yang ada di sertifikat dengan subyek dan obyeknya.
- b) Bahwa setelah di adakan penelitian telah terjadi kesalahan dalam menentukan tanah dan subyek hak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan, sehingga keadaan sekarang di lapang ada bidang tanah yang tidak sesuai antara tanah yang di kuasai dengan sertifikat tanda bukti hak yang di miliki.

Dengan upaya penyelesaian masalah tumpang tindih atau sertifikat ganda di kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan,

Pada tanggal 25 Juni 2009 telah di laksanakan mediasi Musyawarah yang di hadiri oleh para pemegang hak dan Perangkat Kelurahan Pacitan yang menghasilkan :

1. Berita Acara Mediasi Tanggal 25 Juni 2009 No: BAM / 01/VI ? 2009 / PPSKP (terlampir)
2. Laporan Hasil Mediasi tanggal 25 Juni 2009 No : LHM / 01 VI / 2009 /PPSKP (terlampir)

Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan Surat Perintah Tugas Nomor : 029.00 /182/VI/2009

Dengan pertimbangan

Bahwa dalam rangka penanganan masalah penguasaan dan pemilikan tanah terletak di Kelurahan Pacitan Kecamatan Pacitan, maka di pandang perlu untuk segera diselesaikan.

Bahwa memperhatikan hal tersebut pada angka 1 (satu) di atas, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan perlu menugaskan para pegawai seperti tersebut di bawah ini

Dasar Peraturan perundang-undangan

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
2. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006;

commit to user

3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 ;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999;
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006;
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006;

Memerintahkan Kepada :

1. Nama : Siti Rahayuningrum
Nip : 19651017 1989903 2009
Pangkat /Golongan : Penata muda Tingkat I (III/b)
Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa,konflik Pertanahan
2. Nama : Imam Suyuri,SH
Nip : 19651017 1989903 1 005
Pangkat /Golongan : Penata / (III/a)
Jabatan : Staf Sub Seksi Sengketa,Konflik Pertanahan

Baik sendiri maupun bersama-sama dalam menyelesaikan sengketa tanah.

Untuk ;

- a) Melakukan penelitian dan pengumpulan data dalam rangka penyelesaian masalah penguasaan tanah dan pemilikan tanah kelurahan Pacitan,Kabupaten Pacitan
- b) Melakukan koordinasi dengan instansi terkait lainnya dalam rangka pengumpulan data guna penyelesaian masalah tanah di maksud
- c) Membuat Laporan penelitian Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan

- d) Pembiayaan pelaksanaan tugas ini di bebaskan kepada DIPA Tahun Anggaran 2009

Di tetapkan di pacitan pada tanggal 5 juni 2009 An Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan Kepala Sub Bagian Tata Usaha Bapak Supardiyanto.selanjutnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan sesuai Keputusan Kepala Pertanahan kabupaten Pacitan Nomor 49 Tahun 2009 tentang tim Penanganan penyelesaian Sengketa,Konflik dan Perkara Pertanahan.

Memperhatikan

Surat Permohonan dari saudara Djumani Dkk 10 Bidang tanggal 27-3-2008

Menimbang

1. Bahwa dalam penyelesaian permasalahan sengketa,konflik dan perkara perlu di bentuk tim penannganan penyelesaian permasalahan sengketa,Konflik dan Perkara Pertanahan
2. Bahwa petugas yang di tunjuk dalam tim penanganan penyelesaian permasalahan sengketa,konflik dan Perkara Pertanahan di pandang mampu dan cakap untuk menyelesaikan tugas-tugasnya,bahwa dalam penunjukan tim penanganan penyelesaian permasalahan sengketa,konflik dan perkara perlu di tetapkan dalam surat keputusan.

Mengingat

1. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960;
2. PP Nomor 24 Tahun 1997;
3. Keputusan Presiden Nomor 98 / M Tahun 2005;
4. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006;
5. PMNA /KEPALA BPN Nomor 3 Tahun 1997
6. PMNA /KEPALA BPN Nomor 3 Tahun 1999
7. PMNA /KEPALA BPN Nomor 9 Tahun 1997
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006;

Memutuskan

Menetapkan pertama membentuk Tim Penanganan Penyelesaian permasalahan penguasaan dan pemilikan tanah terletak di Kelurahan Pacitan Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan dengan Susunan Tim sebagai berikut:

1. Arief Kurniawan,SE

Kepala seksi Sengketa ,konflik dan perkara Pertanahan Sebagai Ketua merangkap anggota;

2. Siti Rahayuningrum

Kepala Sub tanahseksi sengketa,konflik Pertanahan sebagai anggota

3. Ari Rusmanto Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan sebagai Skretaris merangkap anggota;

4. Imam Suyuri,SH

Staf Sub Seksi Sengketa konflik Pertanahan sebagai Sekretaris merangkap anggota;

Kedua

Tim Bertugas

1. Melakukan penelitian Pada Warkah Permohonan dan Peninjauan Lapangan di Kelurahan Pacitan Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan

2. Merumuskan penyelesaian permasalahan penguasaan dan pemilikan tanah Kelurahan Pacitan Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan

3. Melakukan koordinasi antar seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan

4. Membuat laporan mengenai pelaksanaan tugasnya kepada kepala kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan

5. Menyerahkan semua berkas penyelesaian kepada kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan

Ketiga

Dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana di maksud dalam Diktum Kedua keputusan ini,tim melaporkan hasil kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan

Keempat
Dalam melaksanakan tugas tim di dampingi oleh Nara Sumber Pejabat Terkait di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan

Kelima

Segala biaya yang di perlukan dalam pelaksanaan keputusan ini di bebaskan pada anggaran DIPA tahun anggaran 2009

Keenam

Keputusan ini berlaku sejak di tetapkan dan apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapan maka Keputusan ini akan di tinjau kembali

Di tetapkan pada Tanggal 2 Juni 2009 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan Drs.Daniel.R.Masadu .

Sesuai Dengan Laporan Hasil Mediasi Nomor : LHM / 01 / VI / 2009 / PPSKP .Merimberikan kesimpulan setelah di laksanakan Mediasi tanggal 25 Juni 2009 yang di hadiri oleh kedua belah pihak dan pihak Pemerintah kelurahan Pacitan dapat di hasilkan kesepakatan sebagai berikut :

1. Pihak pengadu (Djumani dkk) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan bersepakat bahwa tanah di maksud akan di lakukan penyesuaian letak dan bidang tanah dengan proses sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Pihak pengadu bersedia untuk segera menyerahkan asli Sertifikat hak milik untuk di proses di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.

Dari hasil Mediasi Nomor :LHM / 01 /VI / 2009 / PPSKP.Kasus Permasalahan Sengketa Tanah Batas / letak Bidang Tanah Batas /Letak Bidang Tanah Hak Milik An Jumani dkk (10 Bidang) yang Terletak di Kelurahan Pacitan Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan.

- A. Laporan pengaduan tanggal 27 Maret 2008,tentang ketidak sesuaian antara letak tanah dengan sertifikat tanda bukti hak sebanyak 10 bidang atas nama Jumani dkk,terletak di Kelurahan Pacitan Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan.
- B. Undangan Rapat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan tanggal 24 Juni 2009 nomor : 570.35-507 a

Memberikan Kesimpulan Mediasi Setelah di laksanakan Mediasi Tanggal 25 Juni 2009 yang di hadiri oleh kedua belah pihak Pemerintah Kelurahan Pacitan,dapat di hasilkan Kesepakatan Sebagai berikut:

1. Pihak pengadu (Jumani dkk) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan bersepakat bahwa tanah di maksud akan di lakukan penyusaian letak dan pemilikan bidang tanah dengan proses sesuai ketentuan yang berlaku.

commit to user

2. Pihak pengadu bersedia untuk segera menyerahkan asli sertifikat hak milik untuk proses di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.

Penyelesaian sengketa

Hasil perubahan luas tanah yang di lakukan pengukuran ulang oleh Kepala Seksi

Pengukuran dan Pemetaan Tanah sebagai Berikut :

Sertifikat Hak Milik

1. No : 630
Luas : 723 M2 Berubah Menjadi 748 M2
Atas Nama : DJUMANI
Tahun Penerbitan :1984
2. No : 601
Luas : 739 M2 Berubah Menjadi 717 M2
Atas Nama : DULRAHMAN
Tahun Penerbitan :1984
3. No : 1029
Luas : 750 M2 Berubah Menjadi 706M2
Atas Nama : SUTARNO
Tahun Penerbitan :1984
4. No : 290
Luas : 738 M2 Berubah Menjadi 693 M2
Atas Nama : SOEMARTO Alias Slamet
Tahun Penerbitan :1977
5. No : 151
Luas : 743 M2 Berubah Menjadi 718 M2
Atas Nama : SOEMOKLIWON
Tahun Penerbitan :1972

6. No : 577
Luas : 738 M2 Berubah Menjadi 688 M2
Atas Nama : BUJONO
Tahun Penerbitan :1972

7. No : 554
Luas : 741 M2 Berubah Menjadi 666 M2
Atas Nama : SLAMET HARIJANTO
Tahun Penerbitan :1984

8. No : 594
Luas : 739 M2 Berubah Menjadi 679 M2
Atas Nama : SUKIMAN
Tahun Penerbitan :1984

9. No : 578
Luas : 757 M2 Berubah Menjadi 706 M2
Atas Nama : MISDI
Tahun Penerbitan :1984

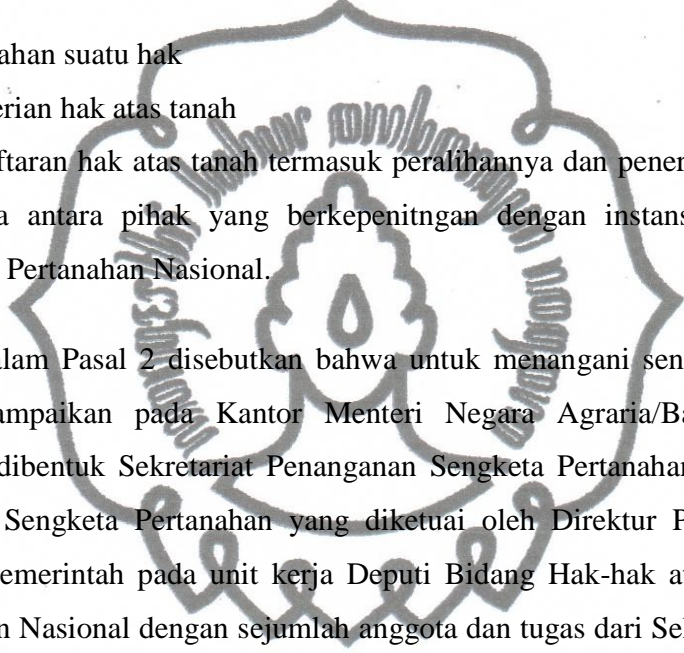
10. No : 582
Luas : 750 M2 Berubah Menjadi 700 M2
Atas Nama : ISMADI
Tahun Penerbitan :1984

Dengan Denah sebagai berikut:

**Gb. Denah Tanah***commit to user*

1 Memperhatikan penyelesaian sengketa yang dilakukan ,bila di kaji dengan ketentuan penyelesaian sengketa pertanahan menurut ketentuan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan No 49 Tahun 2009 Pembentukan Tim Penanganan Penyelesaian Sengketa,Konflik dan Perkara Pertanahan.

Tahun 1999 tanggal 29 Januari 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan. Dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan ini disebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

- 
- a. Keabsahan suatu hak
 - b. Pemberian hak atas tanah
 - c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Pasal 2 disebutkan bahwa untuk menangani sengketa pertanahan yang disampaikan pada Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan dan Tim Kerja Pengolah Sengketa Pertanahan yang diketuai oleh Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah pada unit kerja Deputy Bidang Hak-hak atas Tanah Badan Pertanahan Nasional dengan sejumlah anggota dan tugas dari Sekretariat dan Tim Kerja dimaksud.

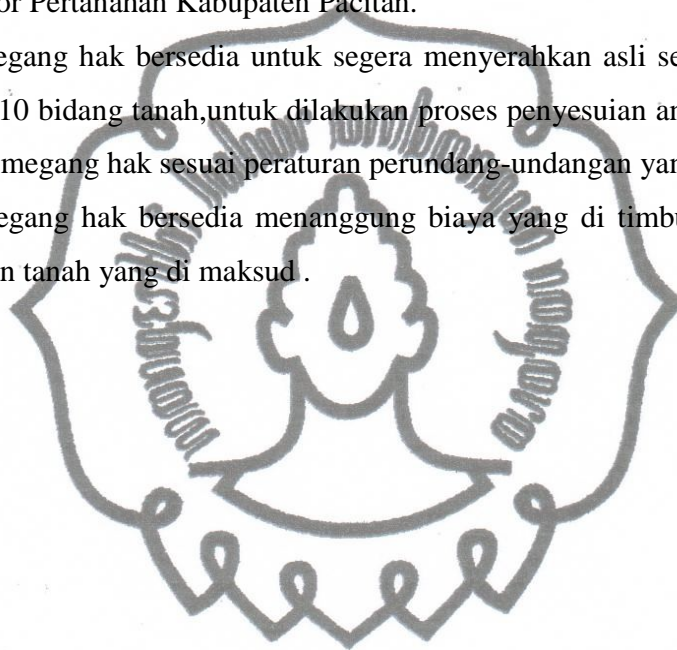
2.Tata Cara Penyelesaian Sengketa dan langkah penanganan

- A. Mengupayakan pengembangan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan di luar Badan Peradilan { Alternative Dispute Resolutian)
- B. Mempercepat Upaya Penyelesaian Sengketa,Konflik dan Perkara Pertanahan melalui :
 - a) Mفاوضات dilakukan apabila para pihak yang bersengketa bersedia untuk saling terbuka dan berdialog
 - b) Koordinasi antar instansi / sektor

Badan peradilan yang dilakukan terhadap kasus-kasus pertanahan yang pokok sengketa adalah masalah hak dan tidak dapat di selesaikan melalui musyawarah

1. Dari penyelesaian Sengketa Pertanahan sudah mencerminkan rasa keadilan dan keabsahan dapat di simpulkan sebagai berikut :

- a) Para pemegang hak bersepakat untuk menyelesaikan permasalahan tanah di maksud melauai jalur musyawarah dan menyerahkan sepenuhnya penyelesaian oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.
- b) Para pemegang hak bersedia untuk segera menyerahkan asli sertifikat hak milik sebanyak 10 bidang tanah, untuk dilakukan proses penyesuaian antara bidang tanah dengan pemegang hak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c) Para pemegang hak bersedia menanggung biaya yang di timbulkan oleh proses penyusunan tanah yang di maksud .



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Proses Penerbitan Sertifikat Azas Aman di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan
 - a) Kepastian tentang obyeknya, maksudnya dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah, baik letak, luas maupun batas-batas tanah lebih terjamin karena didalam sertifikat hal-hal yang berkenaan dengan suatu bidang tanah termaksud gambar situasi termuat didalamnya.
 - b) Kepastian hukum tentang subyeknya, maksudnya adalah dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah secara yuridis telah terjamin bahwa orang yang namanya tersurat di dalam sertifikat sebagai pemilik atas tanah tertentu.
2. Faktor penyebab terjadinya sengketa data fisik Bahwa hal terjadi di sebabkan oleh
 - a. Adanya kesalahan dalam penggambaran bidang tanah pada saat proses permohonan sertifikat dan kemungkinan kesalahan pemohon pada saat proses pengukuran tanah.
 - b. Kesalahan dalam penggambaran bidang tanah pada saat proses permohonan sertifikat dan kemungkinan kesalahan pemohon pada saat proses pengukuran tanah.
3. Dalam penyelesaian sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan yang terjadi di Desa Pacitan Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan telah di laksanakan mediasi Musyawarah yang di hadiri oleh para pemegang hak dan Perangkat Kelurahan Pacitan menghasilkan
 - a) Para pemegang hak bersepakat untuk menyelesaikan permasalahan tanah di maksud melauai jalur musyawarah dan menyerahkan sepenuhnya penyelesaian oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.
 - b) Para pemegang hak bersedia untuk segera menyerahkan asli sertifikat hak milik sebanyak 10 bidang tanah, untuk dilakukan proses

penyesuaian antara bidang tanah dengan pemegang hak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- c) Para pemegang hak bersedia menanggung biaya yang di timbulkan oleh proses penyusunan tanah yang di maksud .

B. Saran

1. Melihat perkembangan pembangunan Indonesia yang semakin pesat dan kebutuhan akan tanah meningkat, sehingga sekarang ini tiap-tiap Kantor Pertanahan sudah seharusnya memiliki peta pendaftaran
2. Perlunya di tingkatkan Sumber Daya Manusia (SDM) Pegawai Kantor Pertanahan dan peningkatan kedisiplinan di bidang waktu tugas terutama petugas yang melakukan pengukuran sebab hasil dan pengukuran tersebut adalah merupakan hal yang sangat penting untuk penerbitan sertifiakat.
3. Proses penyesuaian sertifikat dari permasalahan tersebut di atas perlu untuk mejadi prioritas Penyelesaian oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan mengingat para pemegang hak telah dengan antusias dan kesadaran yang tinggi untuk segera mendapatkan kepastian hukum atas tanahnya.