



**PENYELESAIAN KASUS SERTIPIKAT GANDA
(OVERLAPPING) OLEH KANTOR PERTANAHAN
KOTA SEMARANG**

TESIS

Disusun untuk memperoleh Gelar Magister Hukum

Oleh :

**FANNY AGUSTINA SRI RAHAYU
0811522050**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
2024**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Tesis yang berjudul **“PENYELESAIAN KASUS SERTIPIKAT GANDA (OVERLAPPING) OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG”**

disusun oleh Fanny Agustina Sri Rahayu telah disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk dipertahankan di hadapan sidang Ujian Tesis Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada :

Hari : Senin

Tanggal : 29 Juli 2024

Semarang, 29 Juli 2024

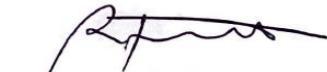
Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Drs. Suhadi, S.H., M.Si
NIP : 196711161993091001



Dr. Rini Fidivani, S.H., M.Hum.
NIP : 197011022009122001

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum



Dr. Duhita Drityah Suprapti, S.H., M.Hum
NIP : 197212062005012002

PENGESAHAN KELULUSAN

Tesis dengan judul "**PENYELESAIAN KASUS SERTIPIKAT GANDA (OVERLAPPING) OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**"
karya disusun oleh Fanny Agustina Sri Rahayu telah dipertahankan dalam Sidang
Panitia Ujian Tesis Program Magister Ilmu Hukum, Universitas Negeri Semarang,
pada :

Hari : Senin
Tanggal : 29 Juli 2024

Penguji Utama

Dr. Rofi Wahanisa, S.H., M.H.
NIP : 198003122008012032

Pembimbing I

Dr. Drs. Suhadi, S.H., M.Si
NIP : 196711161993091001

Pembimbing II

Dr. Rini Fidiyani, S.H., M.Hum
NIP : 197011022009122001



PERNYATAAN KEASLIAN

Saya menyatakan bahwa yang tertulis dalam tesis yang berjudul "**PENYELESAIAN KASUS SERTIPIKAT GANDA (*OVERLAPPING*) OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**" adalah karya milik saya sendiri dan bukan merupakan karya milik orang lain. Pendapat atau temuan orang lain yang ada dalam tesis ini dirujuk atau dikutip berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, 29 Juli 2024
Peneliti,



Fanny Agustina Sri Rahayu
NIM. 0811522050

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang :

Nama : Fanny Agustina Sri Rahayu

NIM : 0811522050

Jenis Karya : Tesis

Menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang untuk pengembangan ilmu pengetahuan atas tesis saya dengan judul "**PENYELESAIAN KASUS SERTIPIKAT GANDA (OVERLAPPING) OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**" maka dengan ini Universitas Negeri Semarang memiliki hak pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tesis saya selama masih tetap mencantumkan nama saya sebagai pencipta dan juga pemilik Hak Cipta, dengan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Semarang, 29 Juli 2024

Yang menyatakan,



Fanny Agustina Sri Rahayu

NIM. 0811522050

ABSTRAK

Penyelesaian Kasus Sertipikat Ganda (Overlapping) Oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Fanny Agustina Sri Rahayu. fannyagustina1608@students.ac.id. Suhadi. suhadi@mail.unnes.ac.id. Rini Fidiyani. rinif@mail.unnes.ac.id

Kata Kunci: Kebijakan, Penyelesaian Sengketa, Sertipikat Ganda

Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi makhluk hidup terutama manusia, manusia sangat bergantung dan memerlukan tanah sehingga hal ini menjadikan setiap manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki tanah dengan segala cara, dengan adanya keinginan untuk menguasai tanah menjadi salah satu faktor yang menimbulkan adanya sengketa pertanahan. Tujuan penulisan tesis ini pertama untuk mengidentifikasi dan menganalisis penyebab terjadinya kasus Sertipikat ganda (*overlapping*) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, kedua untuk menganalisis penyelesaian kasus Sertipikat ganda (*overlapping*) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian hukum yuridis empiris dan sumber data primer, sekunder, tersier. Dalam kasus ini telah terjadi Sertipikat yang objeknya mengalami tumpang tindih yang tercatat di data Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, hal ini menjadikan tanah tersebut tidak dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Adapun faktor yang menyebabkan terjadinya kasus Sertipikat *overlapping* diantaranya 1. Sertipikat yang terbit sebelum tahun 1997 belum terkomputerisasi oleh BPN, 2. Prosedur dari awal hingga akhir tidak berjalan dengan baik, 3. BPN tidak memiliki Peta Induk. Maka dalam hal ini diperlukan adanya kepastian hukum bagi masyarakat untuk memberikan jaminan mengenai kejelasan produk yang berkaitan dengan hukum positif sesuai dengan teori Gustav Radbruch yang penulis gunakan. Dengan adanya faktor terjadinya kasus Sertipikat ganda menjadikan Kantor Pertanahan harus memberikan kebijakan atas permasalahan tersebut diantaranya 1. Mempermudah dalam validasi Sertipikat, 2. Penyempurnaan mekanisme pengukuran, 3. Prosedur pendaftaran tanah lebih diper mudah (dengan menggunakan pendaftaran online), 4. Penerbitan Sertipikat dan pemberian hak lebih diper ketat, 5. Upaya musyawarah sebelum dilakukannya mediasi. Dalam penelitian ini permasalahan yang peneliti ambil sedang dalam proses musyawarah kedua belah pihak.

ABSTRACT

Overlapping Certificate Case Settlement Policy by Semarang City Land Office.
Fanny Agustina Sri Rahayu. fannyagustina1608@students.ac.id. Suhadi.
suhadi@mail.unnes.ac.id. Rini Fidiyani. rinif@mail.unnes.ac.id

Keywords: Policies, Dispute Resolution, Dual Certificates

Soil has a very important role for living beings, especially humans, humans are very dependent and need land so that they can use the land. This makes every human being compete to control and own land by all means. land by all means, with the desire to control land being one of the factors that lead to land disputes. one of the factors that lead to land disputes. The purpose of writing this thesis is firstly to identify and analyse the causes of overlapping (overlapping) by the Semarang City Land Office, secondly to Semarang City Land Office, secondly to analyse the policy on the settlement of cases of overlapping certificates by the Semarang City Land Office (overlapping) by the Semarang City Land Office. This research uses a qualitative approach method with empirical juridical legal research type and primary, secondary, tertiary data sources. and primary, secondary, tertiary data sources. In this case there has been. In this case there has been a certificate that the object has overlapped recorded in the data of the National Land National Land Agency of Semarang City, this makes the land cannot be used properly. can not be used as it should. As for the factors factors that cause the occurrence of overlapping certificate cases include 1. Certificates that were issued before 1997 have not been computerised by the BPN, 2. Procedures from beginning to end is not running well, 3. BPN does not have a Map Master Map. So in this case it is necessary to have legal certainty for the community to provide assurance regarding the clarity of products related to positive law in accordance with Gustav Radbruch's theory that the author uses. With the factors of the occurrence of multiple certificate cases, the Land Office must provide policies on these problems including 1. Making it easier to validate certificates, 2. Improving measurement mechanisms, 3. Making land registration procedures easier (by using online registration), 4. Issuing certificates and granting rights is more tightened, 5. Deliberation efforts before mediation. In this study, the problems that researchers took were in the process of deliberation between the two parties.

MOTO DAN PERSEMBAHAN

Moto :

Keputusanmu saat ini akan menentukan masa depanmu dan jangan ragu untuk mengambil keputusan besar dalam hidupmu.

Persembahan :

Saya menyampaikan terimakasih kepada dan mempersembahkan tesis ini kepada :

1. Kedua Orangtua Bapak Misgiyanto dan Ibu Fatmi yang sudah memberikan banyak dukungan baik moral maupun materiil.
2. Adik-Adik saya Galih Surya Kusumo, Prayogo Satriyo Pangestu dan Fadhila Widya Sari yang selalu memberikan dukungan dan hiburan selama proses penggerjaan tesis.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Alhamdulillah atas rahmat, hidayah dan karunia yang telah dilimpahkan oleh Allah SWT dalam proses penyelesaian penulisan Tesis ini sebagai salah satu syarat dalam penyelesaian Magister Ilmu Hukum UNNES. Dalam proses terselesaiannya tesis ini tidak terlepas dari doam bantuan dan juga bimbingan banyak pihak. Oleh karena itu saya mau mengucapkan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. S Martono, M.Si. selaku Rektor Universitas Negeri Semarang;
2. Dr. Ali Masyhar, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
3. Dr. Indah Sri Utari, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
4. Dr. Duhita Driyah Suprapti, S.H., M.Hum, Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Negeri Semarang;
5. Dr. Ristina Yudhanti, S.H., M.Hum, selaku Dosen Wali yang sudah memberikan arahan kepada Penulis;
6. Dr. Drs. Suhadi S.H., M.Si, dan Dr. Rini Fidiyani, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar dan tulus telah membimbing, mengarahkan dan memberikan motivasi kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
7. Segenap informan yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk dapat membantu dan melengkapo penulisan tesis ini diantaranya Bapak Dian Puri Winasto selaku Penata Pertanahan Pertama di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, S.H, Bapak Ign Haryono selaku Site Manager di Perumahan Graha Estetika, dan Ibu Notaris Mariati Hurip, S.H., M.H.

8. Rekan-Rekan Magister Ilmu Hukum Angkatan 2022 yang selalu memberikan support dan dukungan selama proses penggeraan tesis.

Semarang, 29 Juli 2024



Fanny Agustina Sri Rahayu
NIM. 0822522050

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
PENGESAHAN KELULUSAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
MOTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR BAGAN	xv
LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	8
1.4.1 Manfaat Secara Teoritis	8
1.4.2 Manfaat Secara Praktis	9
BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN	10
2.1 Penelitian Terdahulu	10
2.2 Landasan Konseptual	17
2.2.1 Penyelesaian Sengketa	18
2.2.2 Sertipikat Ganda	21
2.2.3 Hak-Hak Atas Tanah	24
2.2.4 Pendaftaran Tanah	25
2.2.5 Sertipikat Sebagai Bukti Hak Kepemilikan	28
2.2.6 Badan Pertanahan Nasional	30
2.2.7 Jaminan Kepastian Hukum	33
2.3 Landasan Teori	36
2.3.1 Kebijakan	36

a.	Pengertian Kebijakan	36
b.	Tujuan Kebijakan.....	37
c.	Sifat Kebijakan.....	37
d.	Implementasi Kebijakan	38
e.	Faktor Pendukung Implementasi Kebijakan	39
	2.3.2 Teori Kepastian Hukum	41
a.	Gustav Radbruch.....	44
b.	O. Notohamidjojo.....	45
c.	Sudikno Mertokusumo.....	46
	2.3.3 Teori Pendaftaran Tanah Jaap Zevenbergen	47
2.4	Kerangka Berfikir.....	49
	BAB III METODE PENELITIAN.....	51
3.1	Pendekatan Penelitian	51
3.2	Jenis Penelitian.....	53
3.3	Fokus Penelitian.....	53
3.4	Lokasi Penelitian.....	54
3.5	Sumber Data.....	54
3.6	Teknik Pengambilan Data.....	56
3.7	Verifikasi Data	60
3.8	Validitas Data.....	59
3.9	Analisis Data	60
3.10	Jadwal Penelitian.....	63
	BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	64
4.1	Kondisi Geografis Kota Semarang.....	65
4.2	Kondisi Topografis Kota Semarang.....	67
4.3	Kondisi Demografis Kota Semarang.....	69
4.4	Pokok Permasalahan Sertipikat ganda (<i>overlapping</i>) antara CandiGolf dan Graha Estetika.....	70
4.5	Faktor yang menyebabkan terjadinya Kasus Sertipikat ganda (<i>overlapping</i>) oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang....	79
4.6	Penyelesaian Kasus Sertipikat ganda (<i>overlapping</i>) oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.....	100
	BAB V.....	111
5.1	Simpulan.....	112

5.2 Saran.....	114
DAFTAR PUSTAKA	114

DAFTAR TABEL

Table	Halaman
1.1 Rekapan Perkara Sertipikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional Semarang pada Tahun 2018-2022.....	5
2.1 Perbandingan penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan.....	10
2.3.2 Teori Kepastian Hukum.....	42
4.3.1 Jumlah Penduduk Pria dan Wanita di Kota Semarang Tahun 2023.....	68
4.4.1 Luas Keseluruhan Tanah <i>Overlapping</i>	74
4.4.2 Proses Musyawarah antara CandiGolf dan Graha Estetika.....	74
4.5.1 Faktor-Faktor terjadinya Sertipikat ganda (overlapping).....	78
4.5.2 Tugas, Wewenang dan Tanggung Jawab Divisi Struktur Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	82
4.61 Upaya Hukum Mediasi Non Hukum.....	100
4.6.2 Proses Penyelesaian Sengketa Hasil olah data dalam penelitian tahun 2023-2024.....	102

DAFTAR GAMBAR

Gambar		Halaman
4.1.1	Gambar Peta Geografis Kota Semarang.....	65
4.2.1	Gambar Topografis.....	67
4.4.1	Struktur Organisasi Kantor Pertanahan.....	70
4.4.2	Lokasi Tumpang Tindih antara Graha Estetika dan CandiGolf.....	73
4.4.3	Puzzle Tumpang Tindih Candi Golf dan Graha Estetika.....	73
4.4.4	Denah Ukur SHGB 455.....	76
4.4.5	Denah Ukur SHGB 483.....	77
4.5.1	Struktur Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	81
4.6.1	Alur Layanan Pendaftaran Tanah secara <i>online</i> Sumber: Halaman Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.....	109
4.6.1	Layanan Aplikasi Pendaftaran Tanah Sumber : https://kot-semarang.atrKantorPertanahan.go.id/	109

DAFTAR BAGAN

Bagan	Halaman
4.5.1 Faktor Struktur Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang	81

LAMPIRAN

- Lampiran 1 : SK Penetapan Dosen Pembimbing Tesis
- Lampiran 2 : Surat Ijin Penelitian
- Lampiran 3 : Surat Selesai Penelitian
- Lampiran 4 : Foto Wawancara

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan suatu negara hukum yang memiliki acuan pada kesejahteraan rakyat yang tertuang dalam UUD 1945, dengan ini Indonesia tidak terlepas dari permasalahan sengketa tanah yang menjadi permasalahan dasar dalam masyarakat. Masyarakat akan mempertahankan apa yang sudah menjadi haknya. Dengan adanya kasus-kasus sengketa tanah dibutuhkan perlindungan hukum terhadap penyelenggara kepentingan masyarakat.

Tanah merupakan suatu tempat untuk berkembangnya setiap manusia atau tempat berlangsungnya kehidupan makhluk hidup. Tanah merupakan sumber daya alam bagi manusia, dimana tanah dapat menghasilkan barang dan jasa serta menjadi kebutuhan dasar bagi setiap kehidupan manusia maupun makhluk hidup lainnya. Peran tanah sangat penting dalam kehidupan manusia yang mana hal ini dapat menyebabkan keinginan setiap individu untuk menguasai tanah dengan menggunakan berbagai macam cara sehingga dapat menimbulkan perselisihan dan permasalahan. Maka cara efektif untuk meminimalisir timbulnya perselisihan atas pertanahan, perlu adanya pendaftaran tanah yang sudah diatur sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 Ayat (1) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang pada intinya menjelaskan bahwa tujuan dari adanya pendaftaran tanah ini untuk memberikan jaminan hukum bagi pemilik tanah tersebut.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu setiap individu maka hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya dan memiliki beberapa fungsi yaitu :

- a. Berfungsi sebagai perkebunan, peternakan dan pertanian;
- b. Berfungsi sebagai tempat membangun gedung, lapangan, perumahan dan lain sebagainya.¹

Dalam membuktikan dokumen formil mengenai kepemilikan atas tanah maka diperlukan adanya Sertipikat, Sertipikat merupakan suatu dokumen yang konkret dan terdaftar oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang atas dasar Undang-Undang. Sertipikat mempunyai fungsi yang sangat penting salah satunya sebagai alat bukti yang kuat dan memberikan rasa aman bagi yang mempunyai hak tersebut. Namun pada kenyataannya seringkali ditemukan adanya sengketa hak atas tanah akibat Sertipikat ganda pada suatu objek yang sama dimana terdapat lebih dari satu pemegang Sertipikat yang berbeda. Dengan adanya permasalahan ini pastinya menimbulkan suatu konflik dan saling mengakui atas tanah yang tercatat sesuai dengan Sertipikat yang dimiliki setiap individu.

Pendaftaran tanah dilakukan atas dasar asas terjangkau, asas kemananan dan asas mutakhir. Pendaftaran tanah merupakan suatu tindakan administratif dari Lembaga Pemerintahan guna memberikan tanda bukti atau dokumen formil yang sah dan konkret bagi pemegang hak Sertipikat. Maka dengan adanya bukti berupa Sertipikat yang sah merupakan cara dan langkah yang paling kuat untuk

¹ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta. Djambatan

mendapatkan pengamanan jaminan hukum dan setiap pemegang hak milik wajib mendaftarkan alas hak tersebut sebagai bukti kepemilikan.

Intisari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 mengenai tanggung jawab Pemerintah dalam melakukan pendaftaran tanah yang mempunyai tujuan jaminan hukum meliputi :

- a. Kepastian setiap badan/orang hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut dengan kepastian subyek hak atas tanah;
- b. Kepastian batas, letak, panjang dan lebar yang disebut dengan kepastian obyek tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan mengenai pendaftaran Tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur mencakup pengumpulan, pembukuan, pengolahan pemeliharaan data fisik dan data yuridis serta pengumpulan dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang atas tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.² Proses penerbitan Sertifikat dapat melibatkan beberapa pihak seperti pemohon, pemilik tanah, perangkat desa dan pihak instansi yang berkaitan guna mendapatkan informasi dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan permohonan penerbitan Sertifikat. Selanjutnya dijelaskan secara lisan maupun tertulis mengenai kemungkinan terjadinya apabila Sertifikat kadaluwarsa, pemalsuan Sertifikat dan yang menimbulkan Sertifikat tersebut menjadi cacat

² Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang *Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, Psl 1

hukum atau tidak sah di mata hukum. Dikarenakan dalam penerapannya seringkali terjadi adanya Sertifikat ganda maupun Sertifikat palsu maka bagi pemegang hak atas tanah harus mencari informasi mengenai kebenaran data yuridis maupun data fisik secara detil di Badan Pertanahan Nasional. Mengingat kebutuhan tanah di Indonesia semakin tinggi dengan ini tidak menutup kemungkinan terjadinya adanya indikasi untuk mendapatkan bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah menggunakan Sertifikat palsu sehingga menimbulkan kekhawatiran dikarenakan data yang tidak sesuai dengan buku tanah di Lembaga Pertanahan.

Adapun yang dimaksud dengan Sertifikat ganda merupakan Sertifikat yang dipecah atas satu bidang tanah yang sama, bidang tanah tersebut dipecah dengan dua Sertifikat dan menggunakan data yang berbeda, hal ini dapat dikatakan sebagai Sertifikat tumpang tindih atau *overlapping*. Dikarenakan Sertifikat merupakan suatu produk pemerintah yang memberikan jaminan kepastian hukum, sudah seharusnya Lembaga yang berwenang membuat Sertifikat tersebut harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan dilakukan dengan teliti sehingga tidak menimbulkan permasalahan serta kerugian salah satu pihak.

Berdasarkan data dari Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang mengenai jumlah kasus Sertifikat ganda yang sudah ditangani dari tahun ketahun sangat bervariasi. berikut tabel kasus Sertifikat ganda dari tahun 2018 hingga tahun 2022 :

Tabel 1.1
Rekapan Perkara Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional
Semarang pada Tahun 2018-2022

No	Tahun	Jumlah Kasus	PN	PTUN
1	2018	42	36	6
2	2019	43	35	8
3	2020	41	37	4
4	2021	39	34	5
5	2022	37	33	4
Total		202	175	27

Sumber Data : Kantor Pertanahan Kota Semarang

Salah satu tanda kepastian suatu obyek hak atas tanah adalah dengan adanya letak suatu bidang tanah yang terlihat pada georeferensi di dalam peta pendaftaran tanah, selain itu salah satu tanda kepastian suatu subyek hak atas tanah adalah dengan adanya nama pemegang hak atas suatu tanah di dalam buku tanah yang dikeluarkan oleh Lembaga Pertanahan yaitu Sertifikat. Di dalam Sertifikat tanah memuat keterangan data fisik seperti, luas tanah, letak dan batas suatu bidang tanah serta memuat keterangan data yuridis seperti, nama pemegang hak atas tanah, status tanah, beban yang ada di atas tanah dan bangunan yang terdaftar di atas tanah tersebut. Dengan adanya keterangan-keterangan data fisik dan data yuridis pada Sertifikat tanah sudah cukup jelas bahwa hak pemegangnya menjadi nyata dan memiliki nilai lebih apabila ketika ada pihak ketiga yang mengakui hak nya atas suatu bidang tanah tersebut tanpa adanya bukti yang kuat dan autentik. Sertifikat dapat dikatakan sebagai alat bukti yang kuat di mata hukum dengan memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Dikeluarkan atau diterbitkan secara sah oleh Lembaga yang berwenang dengan atas nama orang, birokrasi atau badan hukum;
- b. Tanah tersebut di dapatkan dengan itikad baik tanpa adanya paksaan;
- c. Tanah dikuasai secara nyata dalam memang hak tersebut;
- d. Bebas dari pengakuan atau pengajuan keberatan atas terbitnya Sertipikat tersebut dari pihak manapun dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya Sertipikat.

Pemahaman adanya Sertipikat ganda menurut Tjahjo Arianto dikarenakan kekeliruan di dalam aturan pertanahan, hal ini dapat ditafsirkan oleh Sertipikat sementara dilakukan tanpa adanya surat ukur yang dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengakibatkan Sertipikat tidak diberikan gambar suatu bidang tanah. Selain itu ada beberapa faktor yang mengakibatkan terbitnya Sertipikat ganda dan menimbulkan beberapa implikasi di bidang hukum pada suatu bidang tanah.³

Sedangkan pemahaman adanya Sertipikat ganda menurut Sudarwanto dikarenakan adanya faktor eksternal dan internal, dimana faktor internal ini dimaksud dengan tidak adanya pemetaan suatu bidang tanah yang terdaftar pada peta pendaftaran tanah dan mengabaikan asas penting yaitu *condratictoir delimitatie* dalam pengukuran suatu bidang tanah sedangkan yang dimaksud dengan faktor eksternal yaitu pemalsuan data yang didapatkan dari apparat desa, selain itu pemilik tanah juga membiarkan suatu bidang tanah tersebut sehingga

³ Sudarwanto, 2018, *Studi tentang Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur*, Jurnal Pertanahan STPN, Yogyakarta

tidak terurus dan diklaim oleh pihak ketiga serta rendahnya kesadaran masyarakat akan pentingnya asas *condractic or delimitatie*.

Faktor tuntutan dalam kemajuan ekonomi merupakan suatu resiko yang berdampak pada tingginya kebutuhan tanah setiap orang atau badan hukum untuk dipergunakan dengan berbagai fungsi seperti pembangunan perumahan dan pengembangan ekonomi, hal ini menyebabkan adanya pengakuan hak atas tanah dengan menerbitkan Sertifikat ganda. Dengan adanya kasus Sertifikat ganda maka secara otomatis status suatu bidang tanah menjadi tanah sengketa, hal ini sangatlah merugikan bagi pemegangnya maupun pihak-pihak lainnya dikarenakan tanah tersebut tidak dapat digunakan atau difungsikan oleh pihak manapun. Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk menghasilkan perkebunan maupun pertanian dan tidak dapat pula dijadikan sebagai jaminan bagi pihak yang membutuhkan. Maka dengan adanya kasus tersebut harus bisa segera diselesaikan agar tidak merugikan pemegangnya secara ekonomi dengan jangka waktu yang lama. Dengan adanya kasus ini sekaligus menjadi salah satu penilaian oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang serta dapat melihat bagaimana kebijakan yang dikeluarkan oleh Lembaga yang berwenang dalam penyelesaian permasalahan ini. Maka dengan adanya kasus tersebut, penulis tertarik untuk mencari informasi dan membuat Tesis dengan judul : **PENYELESAIAN KASUS SERTIPIKAT GANDA (OVERLAPPING) OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG.**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang sudah dikemukakan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

- a. Faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya kasus Sertifikat Ganda (*Overlapping*) di Kota Semarang?
- b. Bagaimana kebijakan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam penyelesaian Kasus Sertifikat Ganda (*Overlapping*) di Kota Semarang?

1.3 Tujuan Penelitian

Dengan adanya rumusan masalah dalam melakukan penelitian, maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

- a. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis penyebab terjadinya Sertifikat ganda (*overlapping*) di Kota Semarang.
- b. Untuk menganalisis kebijakan Kantor Pertanahan dalam penyelesaian Sertifikat ganda (*overlapping*) di Kota Semarang.

1.4 Manfaat Penelitian

Selain untuk mendapatkan gelar Magister, diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat memberikan manfaat baik itu bagi penulis, tenaga akademis maupun masyarakat umum yang membaca tulisan ini, manfaat dari penelitian ini yaitu :

1.4.1 Manfaat Secara Teoritis

Mengembangkan ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan Penyelesaian Kasus Sertipikat ganda (overlapping) dan diterapkan dalam penulisan ini sehingga tidak terjadi lagi hal serupa di kemudian hari.

1.4.2 Manfaat Secara Praktis

- a. Bagi Pemilik Sertipikat Hak Milik (SHM);

Dapat memberikan solusi atau titik terang serta menjadi jawaban dalam menyelesaikan permasalahan bagi pihak-pihak yang memiliki sengketa Sertipikat Ganda.

- b. Bagi Aparat Badan Pertanahan Nasional;

Dapat memberikan wawasan dan pengetahuan kepada Kantor Pertanahan, tentang bagaimana Penyelesaian Kasus Sertipikat ganda (overlapping) oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

- c. Bagi Masyarakat Kota Semarang;

Dapat memberikan pengetahuan, pencerahan serta wawasan kepada masyarakat khususnya Kota Semarang mengenai bagaimana cara atau solusi ketika Sertipikat diterbitkan lebih dari satu atau yang disebut dengan Sertipikat ganda (overlapping).

BAB II

TINJAUAN KEPUSTAKAAN

2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan cara yang dilakukan oleh penulis untuk mencari perbandingan seperti perbedaan dan persamaan antara penelitian terdahulu dan penelitian yang akan dilakukan untuk mendapatkan kebaharuan penelitian yang akan membantu penulis dalam mendapatkan orisinalitas dari penelitian yang dilakukan. Pada bagian ini, penulis akan menjelaskan beberapa penelitian terdahulu dengan perbandingan yang dilakukan secara ringkas dalam bentuk tabel sebagai berikut :

Tabel 2.1
Perbandingan penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan

No	Nama Peneliti	Bentuk Penelitian dan Tahun Penelitian	Judul Penelitian	Orisinalitas	Keterangan
1	B. Belladina, Y. Pujiwati, B. Rubiati	Jurnal (2021) Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Juris and Society Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora, Vol. 1 No. 1 (2021)	Kepastian Hukum Produk Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL) Terkait Tumpang Tindih Sertifikat (<i>Overlapping</i>) serta Penerapan Asas Itikad Baik dalam Penguasaan dan Pemanfaatan Lahan <i>Overlap</i>	Penelitian ini berfokus untuk mendapatkan kepastian hukum dari produk PTS defense dalam kondisi tumpang tindih atau (overlapping) dan mengetahui mengenai implementasi asas itikad baik dalam memanfaatkan dan menguasai tanah overlap dalam rangka PTS defense.	Relevansinya dengan penelitian ini yaitu sama-sama membahas mengenai Sertifikat <i>Overlapping</i>

2	Baiq Rika Septina Wardani, Rodliyah, Aris Munandar	Jurnal Risalah Kenotariatan (2023) Universitas Mataram Jurnal Risalah Kenotariatan, Vol. 4 No. 1 (2023)	Akibat Hukum Atas Terbitnya Sertipikat Sertipikat ganda (overlapping) dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat)	Penelitian ini berfokus untuk menganalisa akibat hukum dari diterbitkannya Sertipikat <i>overlapping</i> dalam program PTSL.	Relevansinya dengan penelitian ini yaitu sama-sama membahas mengenai Sertipikat <i>Overlapping</i>
3	Samuel Defa Wagiu, Merry E. Kalalo, Renny N. S. Koloay	Artikel (2023) Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Lex Administratum, Vol. 11 No. 4 (2023)	Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertipikat Ganda yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional	Penelitian ini berfokus pada bagaimana penyelesaian kepemilikan hak atas tanah yang memiliki Sertipikat ganda dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, serta mengidentifikasi bagaimana mekanisme hukum yang digunakan untuk menanganinya.	Relevansinya dengan penelitian ini yaitu membahas mengenai bagaimana penyelesaian terhadap Sertipikat Ganda yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.
4	Prima Novianti Salma, Habib Adjie	Artikel (2023) Fakultas Hukum Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai Jurnal Pendidikan dan Konseling (JPDK) Vol. 5 No. 1 (2023)	Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertipikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah	Penelitian ini berfokus dan memiliki tujuan untuk memberikan perlindungan hukum pada pihak yang mengalami Sengketa Sertipikat Ganda akibat Mafia Tanah, sehingga diperoleh bahan masukan yang untuk membenahi kebijakan hukum pertanahan dan keadilan.	Relevansi dengan penelitian ini yaitu sama mengkaji mengenai penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda

5	Bethari Laksita Rahmania Luhri Sukoco, Adi Sulistiyono, Rahayu Subekti	Artikel (2022) Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum (2022)	Kepastian Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Pengganti yang Sudah Terbit dan Sertipikat yang Hilang Ditemukan Kembali	Penelitian ini memiliki tujuan untuk memastikan dan menemukan kepastian hukum Sertipikat yang hilang dan Sertipikat yang menjadi pengganti agar kedepannya tidak menimbulkan Sengketa yang mengakibatkan Sertipikat Ganda	Relevansi dengan penelitian ini yaitu sama-sama mengkaji mengenai Sertipikat Ganda yang timbul akibat Sertipikat hilang ditemukan kembali.
---	--	--	--	---	--

PENELITIAN SEKARANG					
No	Nama Peneliti	Bentuk Penelitian dan Tahun Penelitian	Judul Penelitian	Orisinalitas	Keterangan
1	Fanny Agustina Sri Rahayu	Tesis (2024) Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Negeri Semarang	Penyelesaian Kasus Sertipikat ganda (overlapping) Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang	Penelitian ini berfokus pada bagaimana kebijakan ataupun strategi dari Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang dalam menangani kasus Sertipikat ganda (overlapping), yang bertujuan untuk meminimalisir terjadinya sengketa Sertipikat Ganda di Kota Semarang.	Metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis empiris dengan pendekatan penelitian kualitatif.

Penelitian terdahulu yang pertama, penelitian ini merupakan jenis penelitian jurnal yang dilakukan oleh B. Belladina, Y. Pujiwati, B. Rubiati pada tahun 2021 yang berjudul “Kepastian Hukum Produk Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL) Terkait Tumpang Tindih Sertipikat (*Overlapping*) serta Penerapan Asas

Itikad Baik dalam Penguasaan dan Pemanfaatan Lahan *Overlap*” yang menjelaskan:

1. Sertifikat yang memiliki status *overlapping* dapat menimbulkan akibat hukum yang tidak memiliki kepastian hukum dari pihak yang berwenang dan hasil dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini menimbulkan kerugian dan dapat terjadi pembatalan Sertifikat hal ini dikarenakan penetapan bidang tanah belum dilakukan sesuai dengan prosedur.
2. Dalam mengimplementasikan asas itikad baik dapat memberikan jaminan perlindungan kepada individu untuk mendapatkan hak dari orang yang memang dianggap sebagai pemegang hak secara keseluruhan dan secara sah. Apabila terjadi overlapping maka pihak yang memiliki itikad baik dapat mengadukan kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pemeriksaan kembali terkait dengan letak pada bidang tanah.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian jurnal yang dilakukan oleh B. Belladina, Y. Pujiwati, B. Rubiati yaitu sama-sama mengkaji tentang Sertifikat *overlapping*. Kebaharuan dalam penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh B. Belladina, Y. Pujiwati, B. Rubiati yaitu fokus, lokasi, dan waktu penelitian berbeda. Penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu mengkaji tentang Penyelesaian Kasus Sertifikat ganda (*overlapping*) oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

Penelitian terdahulu yang kedua, penelitian ini merupakan jenis penelitian jurnal yang dilakukan oleh Baiq Rika Septina Wardani, Rodliyah, Aris Munandar

tahun 2023 yang berjudul “Akibat Hukum Atas Terbitnya Sertipikat Sertipikat ganda (overlapping) dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat)” yang menjelaskan :

1. Pendaftaran Sertipikat dengan sistematis lengkap merupakan semua pendaftaran tanah secara keseluruhan mulai bidang per bidang secara lengkap, dengan melakukan pendaftaran maka tanah yang di daftarkan tersebut akan memiliki jaminan kepastian hukum yang dimiliki.
2. Akibat hukum adanya Sertipikat *overlapping* yaitu tidak dapat memberikan kepastian hukum, karena pada dasarnya tujuan dilakukannya pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan yang dilindungi dengan kepastian hukum dari pihak yang berwenang memberikan kepastian tersebut.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian jurnal yang dilakukan oleh Baiq Rika Septina Wardani, Rodliyah, Aris Munandar yaitu sama-sama mengkaji tentang Sertipikat *overlapping*. Kebaharuan dalam penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Baiq Rika Septina Wardani, Rodliyah, Aris Munandar yaitu fokus, lokasi, dan waktu penelitian berbeda. Penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu mengkaji tentang Penyelesaian Kasus Sertipikat ganda (*overlapping*) oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

Artikel terdahulu yang ketiga, Artikel penelitian yang dilakukan oleh Samuel Defa Wagiu, Merry E. Kalalo dan Renny N. S. Koloay pada tahun 2023 yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertipikat Ganda yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional” yang menjelaskan :

1. Faktor terjadinya Sertifikat ganda yaitu karena kesalahan Pihak Badan Pertanahan Nasional dengan minimnya data peta pertanahan memberikan kemungkinan besar terjadinya Sertifikat ganda lebih besar namun tidak lain juga kesalahan dari pemilik tanah dikarenakan tidak memanfaatkan tanah dengan baik sehingga muncul Sertifikat baru.
2. Penyelesaian sengketa Sertifikat tanah dapat diselesaikan melalui pembuktian di Kantor Badan Pertanahan Nasional yaitu mediasi dan akan mengugurkan salah satu Sertifikat antara kedua belah pihak. Apabila dengan cara mediasi tidak menemukan titik terang maupun solusi maka akan diselesaikan melalui proses lembaga peradilan.

Persamaan penelitian yang dilakukan Samuel Defa Wagiu, Merry E. Kalalo dan Renny N. S. Koloay dengan penelitian ini yaitu sama-sama mengkaji tentang Sertifikat ganda. Kebaharuan dalam penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Samuel Defa Wagiu, Merry E. Kalalo dan Renny N. S. Koloay yaitu fokus, lokasi, dan waktu penelitian berbeda. Penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu mengkaji tentang Penyelesaian Kasus Sertifikat ganda (overlapping) oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

Artikel terdahulu yang keempat, Artikel penelitian yang dilakukan oleh Prima Novianti Salma dan Habib Adjie pada tahun 2023 yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertifikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah” yang menjelaskan :

1. Dalam meminimalisir terjadinya Sertifikat ganda akibat dari praktik mafia tanah sudah diatur di dalam aturan yang tertulis yaitu Petunjuk Teknis

Pencegahan Mafia Tanah Nomor : 01/JUKNISI/D.VII/2018, selain itu Badan Pertanahan Nasional juga harus membentuk tim satgas mafia tanah demi memberantas terjadinya praktik mafia tanah yang menimbulkan Sertifikat ganda.

2. Modus atau cara yang dilakukan mafia tanah yaitu kepemilikan bukti girik. tanah adat merupakan tanah dengan kepemilikan yang dibuktikan dengan girik hal ini menjadi celah mafia tanah untuk menimbulkan Sertifikat ganda. girik merupakan bukti pembayaran pajak tanah zaman dulu.

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Prima Novianti Salma dan Habib Adjie dengan penelitian ini yaitu sama-sama mengkaji tentang Sertifikat ganda yang diakibatkan oleh Mafia Tanah. Kebaharuan dalam penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Prima Novianti Salma dan Habib Adjie yaitu fokus, lokasi, dan waktu penelitian berbeda. Penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu mengkaji tentang Penyelesaian Kasus Sertifikat ganda (overlapping) oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

Artikel terdahulu yang kelima, Artikel penelitian yang dilakukan oleh Bethari Laksita Rahmania Luhri Sukoco, Adi Sulistiyono, Rahayu Subekti pada tahun 2022 yang berjudul “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Tanah Pengganti yang Sudah Terbit dan Sertifikat yang Hilang Ditemukan Kembali” yang menjelaskan :

1. Apabila Sertifikat pengganti dilakukan permohonan pengajuan telah terbit dan Sertifikat lama dinyatakan hilang namun Sertifikat yang dinyatakan hilang tersebut ternyata ditemukan kembali maka Sertifikat yang lama dimusnahkan atau diserahkan ke Kantor Pertanahan dan masa berlaku

Sertifikat lama harus dibatalkan dan Sertifikat pengganti yang telah terbit yang dapat dianggap berlaku.

2. Sertifikat dapat menjadi tanda bukti yang sah dengan syarat data fisik dan data yuridis sudah sesuai dengan data yang ada di buku tanah dan surat ukur, apabila suatu tanah sudah memiliki Sertifikat maka di dalam Sertifikat tersebut tercantum nama pemegangnya secara sah.

Persamaan penelitian yang dilakukan Bethari Laksita Rahmania Luhri Sukoco, Adi Sulistiyono, Rahayu Subekti dengan penelitian ini yaitu sama-sama mengkaji tentang Sertifikat ganda. Kebaharuan dalam penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Bethari Laksita Rahmania Luhri Sukoco, Adi Sulistiyono, Rahayu Subekti yaitu fokus, lokasi, dan waktu penelitian berbeda. Penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu mengkaji tentang Penyelesaian Kasus Sertifikat ganda (overlapping) oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

2.2 Landasan Konseptual

Landasan Konseptual merupakan konsep yang memiliki hubungan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Kerangka dalam berfikir dijelaskan dalam beberapa definisi yang digunakan sebagai dasar penelitian hukum ini (Soekanto, 2003;7). Konsep merupakan suatu kata yang menjelaskan tentang abstraksi yang diambil kesimpulannya dari hal-hal yang khusus.

2.2.1 Penyelesaian Sengketa

a. Pengertian Penyelesaian Sengketa

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja baik itu secara individu dengan individu, individu dengan kelompok, kelompok dengan kelompok dan birokrasi dengan negara. Sengketa memiliki sifat publik dan keperdataan yang dapat terjadi di lingkup lokal, nasional dan internasional. Black's Law Dictionary yang menyatakan bahwa sengketa merupakan suatu permasalahan atau konflik yang menimbulkan tuntutan hukum tertentu.⁴

Sengketa merupakan suatu posisi dimana satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain yang kemudian permasalahan ini diadukan oleh pihak yang berwenang dalam menerima aduan. Apabila dalam posisi tidak menunjukkan keselarasan dalam berpendapat atau perbedaan pendapat maka dapat dikatakan terjadi sengketa. Dalam konteks pertanahan, apabila suatu tanah yang memiliki dua kepemilikan dengan dibuktikan surat atau dokumen berupa Sertifikat dan keduanya sama-sama sah dimata hukum maka akan terjadi sengketa.

b. Penyebab Munculnya Sengketa

Sengketa dapat terjadi akibat adanya faktor hubungan masyarakat, negosiasi prinsip, identitas, kesalahan antar budaya dan kepentingan tiap individu.

⁴ Black, Hendry Campbell. 1991. *Black's Law Dictionary*, Eagan: West Publishing Co. Paul Minnesota

1. Hubungan Masyarakat, dengan adanya ketidakpercayaan dalam masyarakat dapat menyebabkan sengketa, solusi untuk faktor ini yaitu dengan meningkatkan komunikasi dan pengertian antara individu maupun kelompok yang mengalami sengketa dan toleransi masyarakat agar dapat menerima keberagaman masing-masing (Takdir Rahmadi, 2011 : 8).
2. Negosiasi Prinsip, permasalahan yang terjadi dikarenakan adanya perbedaan pemikiran atau pendapat antara para pihak. Dengan ini diharapkan dapat memisahkan antara perasaan pribadi dengan permasalahan yang ada dan dapat melakukan negosiasi atas dasar kepentingan bersama (Takdir Rahmadi, 2011 : 8).
3. Identitas, dalam hal ini ada beberapa individu yang merasa bahwa identitasnya terancam oleh pihak lain. Maka diharapkan dapat dilakukan melalui fasilitas lokakarya serta komunikasi antara wakil tiap individu yang mengalami sengketa dengan memiliki tujuan untuk mengidentifikasi ancaman dan membangun empati. Pada dasarnya tujuan akhirnya yaitu mencapai kesepakatan bersama yang mengakui identitas masing masing pihak (Takdir Rahmadi : 9).
4. Kesalah pahaman antar budaya, penyebabnya dikarenakan tidak adanya kesepakatan dalam berkomunikasi antara individu yang memiliki latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu diperlukan adanya orang-orang yang dapat memahami budaya tiap individu untuk mengurangi penilaian seseorang terhadap latar belakangnya (Takdir Rahmadi : 9).

5. Kebutuhan Tiap Individu, pada dasarnya sengketa terjadi karena kebutuhan yang tidak dapat terpenuhi atau terhalang karena suatu hal, kebutuhan sendiri dapat dibedakan menjadi tiga yaitu psikologis, substantif dan prosedural. Kebutuhan psikologis seperti yang berhubungan dengan penghargaan maupun empati, substantif yang berhubungan dengan uang, sandang, pangan, sedangkan procedural yang berhubungan dengan pergaulan di dalam masyarakat.

c. Penyelesaian Sengketa

Dalam menyelesaikan sengketa tanah bisa dilakukan melalui mediasi, mediasi merupakan penyelesaian sengketa tanah di luar dari Pengadilan dan mengutamakan cara mufakat, waktu penyelesaian yang kontroversial, jalur terstruktur, orientasi pada tugas, intervensi dengan partisipasi aktif. Hal ini bertujuan untuk mencapai kontribusi hal-hal yang sudah disetujui bersama. Mediator memiliki peran untuk memimpin diskusi, mempertahankan dan menegakkan peraturan undang-undang, berusaha untuk mendorong para pihak agar transparant dan terbuka tentang masalah pokok dan kepentingan yang menyadari bahwa konflik bukan pertempuran tapi mendengarkan, menyelesaikan dan mencatat dan mengajukan pertanyaan yang akan membantu mencapai tujuan yaitu kesepakatan. Menurut Hendry Campbeel Black proses penyelesaian mediasi merupakan proses yang tidak mengikat dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan membantu para pihak yang berselisih untuk mencapai solusi.⁵

⁵ Black, Hendry Campbell. 1991. *Black's Law Dictionary*, Eagen: West Publishing Co. Paul Minnesota

2.2.2 Sertifikat Ganda

a. Pengertian Sertifikat Ganda

Sertifikat merupakan sebuah dokumen yang di dalamnya berisikan fakta dan dapat dibuktikan secara formal.⁶ Sedangkan Sertifikat ganda merupakan Sertifikat yang diterbitkan lebih dari satu dengan data yang berbeda dikarenakan alasan tertentu. Hal semacam itu juga dapat disebut sebagai tumpang tindih atau *overlapping* baik itu sebagian maupun seluruh bidang tanah tersebut. Diduga penyebabnya yaitu adanya kesalahan dalam pendataan pada saat pengukuran pada tanah sehingga terjadi Sertifikat ganda atau *overlapping*. Sehingga semacam hal ini dapat berdampak terhadapnya pemanfaatan lahan apabila tanah tersebut akan segera dipergunakan.

Pada faktanya bahwa setiap pemegang hak yang memiliki bukti berupa buku tanah atau Sertifikat yang berlaku secara hukum kemungkinan sewaktu-waktu dapat menimbulkan sengketa baik bagi subjek maupun objek.

b. Faktor Terjadinya Sertifikat Ganda

Adapun beberapa faktor terjadinya Sertifikat ganda diantaranya :

- a. Kantor Pertanahan tidak memiliki data-data yang berkaitan dengan bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, pada dasarnya suatu bidang tanah apabila sudah terdaftar di Kantor Pertanahan harus segera dilakukan pencatatan pada buku tanah maupun

⁶ Gamer, Bryan A, Black's Law Dictionary, *Abridged Seventh Edition*, ST. Paul Minn, 2000, hlm. 177.

pencoretan di peta, dimana hal tersebut dapat menandakan bahwa tanah tersebut sudah diterbitkan Sertifikat.

- b. Faktor kesengajaan dari pemilik suatu bidang tanah, hal ini terjadi apabila pemilik dari Sertifikat tersebut ingin mengalihkan hak atas tanah, dikarenakan pendaftaran tanah lebih mudah dibandingkan proses peralihan hak atas tanah maka pemilik tanah yang sudah berSertifikat mendaftarkan kembali tanah yang sudah memiliki Sertifikat tersebut.
- c. Faktor kesalahan dalam memberikan batas-batasan atas bidang tanah saat dilakukannya pengukuran tanah, hal ini menjadi salah satu faktor timbulnya Sertifikat ganda.
- d. Faktor tidak adanya gambar tanah pada peta yang mencakup keseluruhan di suatu wilayah, sehingga beberapa bidang tidak dipetakan.

Namun pada dasarnya masih banyak masyarakat yang belum paham mengenai penerbitan Sertifikat tanah hal ini mempermudah oknum dalam memalsukan data yang berkaitan dengan pendaftaran tanah untuk kepentingan pribadi.

c. Upaya Penyelesaian Sertifikat Ganda

Secara umum penyelesaian sengketa tanah dapat dibagi menjadi dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui proses litigasi atau badan peradilan dan melalui proses non litigasi atau alternatif penyelesaian sengketa.⁷ Bagi pihak yang merasa dirinya dirugikan dapat melalui jalur gugatan ke Pengadilan

⁷ Asmawati, 2014, *Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Ilmu Hukum, Hlm 56

Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk mendapatkan keadilan yang sesungguhnya sedangkan apabila pihak yang memiliki hak atas tanah tidak merasa dirugikan maka dapat menggunakan cara yaitu Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrase.

1. Negosiasi merupakan suatu cara untuk menyelesaikan sengketa tanah dengan cara melakukan pertemuan kedua belah pihak tanpa adanya perantara maupun pihak ketiga;
2. Mediasi merupakan suatu cara untuk menyelesaikan sengketa tanah dengan cara dibantu oleh pihak ketiga sebagai mediator yang bersifat netral tidak memihak ke siapapun, dalam hal ini pihak dari Kantor Pertanahan dapat menjadi mediator sekaligus bentuk dari tanggung jawab dalam menerbitkan Sertipikat;
3. Konsiliasi merupakan suatu cara untuk menyelesaikan sengketa tanah setelah tahapan mediasi, yang membedakan hanyalah konsiliator yang bersifat lebih aktif, sehingga diharapkan dapat juga mencari solusi yang akan diajukan kepada para pihak. Jika dalam proses konsiliasi ini para pihak setuju dengan solusi dari konsiliator maka dapat disebut resolution;
4. Arbitrase merupakan suatu cara untuk menyelesaikan sengketa tanah yang dibantu oleh arbiter dimana sebelumnya para pihak sudah sepakat untuk menggunakan arbiter tersebut guna keperluan penyelesaian sengketa.⁸

Pada umumnya penyelesaian sengketa biasa dilakukan dengan cara mediasi diluar dari pengadilan dan Badan Pertanahan Nasional menjadi mediator

⁸ I Made Widnyana, 2009, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT. Fikahati Aneska, Jakarta, hlm 2

namun apabila tidak ada solusi yang didapatkan sehingga bisa dilakukan pengaduan ke Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mendapatkan kepastian hukum dan solusi yang disepakati.

2.2.3 Hak-Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak yang diberikan kepada individu atau pemegangnya untuk dipergunakan atau dimanfaatkan dari tanah menjadi haknya. Tanah merupakan bagian dari lapisan bumi paling atas yang mana terdapat daratan, pulau dan negeri di atas tanah, hal ini dijelaskan dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia. Substansi Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa “macam dari hak atas permukaan bumi atau yang disebut dengan tanah yang bisa diperoleh siapa saja yang memiliki haknya baik itu individu, bersama maupun yang berbadan hukum.” Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan permukaan bumi dalam hal yuridis yaitu tanah. Dimana tanah sendiri memiliki fungsi untuk memberikan perlindungan agar dapat dipakai sebagai sarana masyarakat untuk meningkatkan kehidupan yang layak sesuai dengan intisari Pasal 27 ayat 2 Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Hak atas tanah sendiri memiliki berbagai macam jenis diantaranya :⁹

- a. Hak Guna Bangunan, merupakan hak yang dipakai untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah baik itu di tanah negara maupun di tanah yang memiliki status hak milik dengan jangka waktu 30 tahun, namun apabila masa berlaku hak tersebut telah habis maka hak guna bangunan bisa

⁹ [https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/#:~:text=Pasal%2016%20Ayat%20\(1\)%20UUPA,dan%20hak%20memungut%20hasil%20hutan](https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/#:~:text=Pasal%2016%20Ayat%20(1)%20UUPA,dan%20hak%20memungut%20hasil%20hutan) diakses pada 5 Oktober 2023 pada pukul 18:56 WIB

diperpanjang hingga 20 tahun lamanya, hak guna bangunan bisa didapatkan siapa saja termasuk badan hukum maupun masyarakat Indonesia.

- b. Hak Pakai, merupakan hak yang didapatkan dari tanah yang dimiliki atau dikuasai baik itu oleh negara maupun milik orang lain. Namun pada hak ini tidak ada kaitannya dengan perjanjian maupun sewa menyewa, sehingga siapapun bisa menggunakan hak ini baik itu badan hukum dan warga negara Indonesia.
- c. Hak Guna Usaha, merupakan hak yang didapatkan setiap individu dengan tujuan tertentu seperti peternakan dan pertanian. Hak guna usaha bisa didapatkan setiap warga negara Indonesia maupun perusahaan dengan ketentuan jangka waktu 25 tahun bagi warga negara dan 35 tahun bagi perusahaan, namun jangka waktu tersebut bisa diperpanjang kembali selama 25 tahun.

Tanah mempunyai nilai jual yang tinggi hal ini dikarenakan pembangunan nasional dan pertumbuhan ekonomi terus berkembang. Namun disisi lain tanah juga memiliki nilai sosial yang berarti hak tanah tidak mutlak, dengan demikian setiap warga negara harus tetap menghargai dan menghormati hak atas tanah yang diberikan kepada setiap individu sehingga diperlukan adanya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah yang diatur dalam Undang-Undang.

2.2.4 Pendaftaran Tanah

Setiap warga negara Indonesia yang memiliki tanah atau lahan wajib melakukan pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional setempat hal ini agar tanah yang dimiliki setiap individu memiliki kepastian maupun jaminan hukum di bidang pertanahan, selain itu tujuan dari adanya pendaftaran

tanah untuk memudahkan pihak-pihak yang berkepentingan dalam mendapatkan data maupun informasi yang diperlukan mengenai bidang tanah yang sudah melakukan pendaftaran tanah, sehingga apabila tanah atau lahan tersebut sudah melakukan pendaftaran memiliki resiko kecil untuk diakui oleh pihak lain. Maka itu dengan pendaftaran tanah merupakan awal mula dari terealisasikannya tata tertib administrasi di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah sendiri memiliki tujuan utama yaitu dapat memberikan jaminan kepastian hukum atau yang biasa disebut dengan *rechts cadaster/legal cadaster* yang akan dicapai dalam kegiatan pendaftaran tanah seperti memastikan siapa yang berhak mendapatkan hak atas tanah yang didaftarkan, kepastian subjek dan objek hak atas tanah tersebut, sedangkan *fiscal cadaster* merupakan pendaftaran tanah yang memiliki tujuan untuk mengetahui siapa yang menjadi kewajiban dalam membayar pajak-pajak atas tanah tersebut. Pendaftaran tanah ini selain menerbitkan Sertifikat juga menerbitkan surat atau tanda bukti kepemilikan bayar pajak atas tanah atau yang biasa disebut dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). Adapun beberapa tahapan atau proses dalam pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional diantaranya :¹⁰

1. Pengukuran atau pemetaan tanah;
2. Pembukuan tanah;
3. Pendaftaran hak yang diperoleh tanah tersebut;

¹⁰ <http://eprints.unm.ac.id/4310/1/Tika%20Nurjanna.pdf> diakses pada tanggal 5 Oktober 2023 pukul 19:48 WIB

4. Memberikan surat tanda bukti kepemilikan tanah berupa Sertipikat yang mempunya nilai hukum.

Adapun obyek yang wajib untuk dilakukan pendaftaran tanah sesuai dengan substansi Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diantaranya :

- a. Tanah Wakaf;
- b. Tanah Negara;
- c. Tanah Hak Pengelolaan;
- d. Hak Tanggungan;
- e. Hak milik atas rumah susun, serta;
- f. Bidang tanah yang memiliki hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai maupun hak milik.

Substansi Pasal 9 ayat 2 menjelaskan bahwa pendaftaran tanah dengan status tanah negara tidak dapat diterbitkan Sertipikat dan hanya dilakukan pencatatan di dalam pendaftaran tanah. Sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional memuat data fisik dan data yuridis pada suatu bidang tanah. Data fisik memuat mengenai dimana letak, batas, dan luas suatu bidang tanah sedangkan data yuridis memuat mengenai siapa subyek hak tersebut, alas hak dan pembebanan hak atas tanah. Data fisik dan data yuridis dapat diperoleh melalui pendaftaran tanah dan permohonan Sertipikat yang sudah diperiksa oleh Kantor Pertanahan.

Di dalam ketentuan hukum tidak menyebutkan bahwa Sertipikat merupakan satu-satunya alat bukti hak atas tanah yang sah, untuk membuktikan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan bukti tertulis/surat,

bukti saksi, pengakuan maupun sumpah. Alat bukti tertulis merupakan surat yang mencakup tanda bacaan yang ditujukan untuk menyampaikan pikiran seseorang untuk dipergunakan sebagai pembuktian. Namun apabila bukti tulis tidak ada maka dapat menggunakan bukti saksi, apabila bukti tulis dan bukti saksi tidak ada atau belum cukup perlu ditambah dengan bukti pengakuan, namun jika bukti-bukti tersebut belum mencukupi maka ditambah dengan bukti sumpah.¹¹

Pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional secara rutin, berkesinambungan dan teratur yang memiliki tugas pokok pengumpulan, pengolahan, pembukuan, pemberian data dan pemeliharaan data fisik serta yuridis.

2.2.5 Sertipikat Sebagai Bukti Hak Kepemilikan

Fungsi dari Sertipikat yaitu untuk dijadikan alat bukti hak atas suatu bidang tanah bagi pemegangnya yang diterbitkan guna kepentingan yang memiliki hak tersebut dan harus disesuaikan dengan data fisik yang ada di dalam surat ukur serta data yuridis yang sesuai dan sudah didaftarkan di dalam buku tanah. Apabila kedua data tersebut sudah sesuai maka akan mendapatkan Sertipikat yang memiliki kekuatan hukum dan dijamin sesuai dengan undang-undang yang berlaku.¹²

Beberapa ketentuan pihak yang dapat menerima Sertipikat setelah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, diantaranya :

¹¹ Teguh Samudra, 2004, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung, hlm. 9

¹² Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika. Jakarta , Hlm 141

- a. Hak atas tanah/milik atas suatu rumah susun yang dimiliki satu orang dan hanya bisa diserahkan kepada yang namanya tertulis di dalam buku tanah sebagai pemegang hak atau pihak lain yang menjadi kuasa oleh pemegang hak tersebut.
- b. Hak atas tanah yang diwakafkan, tanah yang diwakafkan wajib diberikan kepada nadzirnya atau pihak lain yang menjadi kuasa oleh pemegang hak tersebut.
- c. Hak anggunan, dimana Sertipikat tersebut diberikan kepada pihak yang Namanya sudah tercatat dalam buku tanah atau kepada pihak lain yang menjadi kuasa oleh pemegang hak tersebut.
- d. Hak milik atas rumah susun yang pemiliknya lebih dari satu namun diterbitkan dalam satu Sertipikat, dan diserah terimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan pemegang hak bersama yang sudah disepakati.
- e. Pemegang hak yang sudah meninggal dunia, Sertipikat tersebut dapat diberikan kepada ahli warisnya dengan persetujuan dari para ahli waris yang lainnya.

Adapun macam-macam Sertipikat sesuai dengan objek pendaftaran tanah diantaranya :

- a. Sertipikat Hak Milik (SHM);
- b. Sertipikat Hak Guna Usaha (SHGU);
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dengan status tanah Negara;
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dengan status tanah Pengelolaan;

- e. Sertipikat Hak Pakai atas tanah Negara;
- f. Sertipikat Hak Pakai atas tanah Pengelolaan;
- g. Sertipikat Hak Tanggungan;
- h. Sertipikat tanah Wakaf;
- i. Sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun;
- j. Sertipikat Hak milik atas satuan non rumah susun.

2.2.6 Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional merupakan Lembaga atau birokrasi pemerintahan non kementerian yang memiliki fungsi dalam pelaksanaan pemerintahan di bidang pertanahan baik secara nasional, regional maupun sektoral. Badan Pertanahan Nasional dibentuk atas dasar Keputusan Presiden Republik Indonesia dengan Nomor 26 Tahun 1988 yang berkedudukan di bawah serta tanggung jawab langsung kepada Presiden Republik Indonesia. Kantor Pertanahan merupakan instansi Badan Pertanahan Nasional yang memiliki tugas Pendaftaran Tanah dan Pemeliharaan Daftar Umum Pendaftaran Sertipikat Tanah.¹³ Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional mengatur tentang tugas Kantor Pertanahan dalam menjalankan fungsinya yaitu :¹⁴

- a. Menyusun serta menetapkan kebijakan di lingkup pertanahan;
- b. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan di lingkup pengukuran, survey dan pemetaan atas suatu bidang tanah;

¹³ Komaruddin, 1994 : 768, *Konsep tentang Peran Eksiklopedia Manajemen*, <http://dspace.Widyatama.ac.Google>

¹⁴ Peraturan Presiden Republik Indonesia, *tentang Badan Pertanahan Nasional*, Nomor 20 Tahun 2015

- c. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan di lingkup penetapan hak tanah, pemberdayaan masyarakat dan pendaftaran tanah;
- d. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan di lingkup pengendalian kebijakan, penataan dan pengaturan pertanahan;
- e. Mengawasi dan melaksanakan tugas di lingkup Badan Pertanahan Nasional;
- f. Melaksanakan tugas dan koordinasi, pembinaan serta memberikan dukungan administrasi kepada setiap unit di lingkup Badan Pertanahan Nasional;
- g. Mengelola data lahan pertanian pangan dan lahan pertanahan;
- h. Melaksanakan pengembangan di lingkup pertanahan;
- i. Melaksanakan pengembangan sumber daya manusia di lingkup pertanahan.

Kantor Pertanahan merupakan unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kota maupun Kabupaten. Guna menjalankan tugas dan ketentuan yang berlaku maka Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki wewenang untuk melakukan penerbitan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh suatu badan/birokrasi maupun individu. Dalam menjalankan tugas sehari-hari sebagian wewenang pemberian hak atas tanah diberikan kepada Kantor Badan Pertanahan baik Provinsi maupun Kabupaten/Kota. Tugas Kantor Pertanahan sudah diatur dalam Pasal 30 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Kantor Pertanahan merupakan garda terdepan dari Badan Pertanahan Nasional yang akan memberikan tugas

dengan pelayanan di bidang pertanahan secara langsung kepada masyarakat.

Adapun tugas pokok tersebut dibagi menjadi tiga bagian, yaitu :

1. Melaksanakan tugas pelayanan di bidang pengaturan tanah, penataan tanah, pengurusan hak tanah, pendaftaran tanah dan pengukuran tanah;
2. Mempersiapkan tugas pengaturan penguasaan tanah, pengurusan hak tanah, pendaftaran tanah, dan penggunaan tanah;
3. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.¹⁵

Kantor Pertanahan memiliki tugas dan fungsi dalam penyelesaian Sertifikat Ganda yaitu dengan menerima pengaduan dari pihak yang berkepentingan untuk mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan, setelah menerima pengaduan tersebut Kantor Pertanahan akan mengecek data yang ada yang berkaitan dengan obyek sengketa bila perlu Kantor Pertanahan langsung survey lokasi untuk memastikan bahwa lokasi tanah tersebut benar tumpeng tindih dan memiliki Sertifikat ganda, lalu akan dipanggil para pihak yang memiliki Sertifikat ganda tersebut untuk menghadap, para pihak akan diberikan gambar berupa obyek yang diadukan dan Kantor Pertanahan akan memberikan saran untuk diselesaikan secara mediasi ataupun kekeluargaan. Namun apabila jalur mediasi maupun kekeluargaan tersebut tidak membawa hasil maka Kantor Pertanahan akan menyarankan untuk menyelesaikan secara hukum atau melalui lembaga peradilan. Dalam memberikan kepastian hukum Kantor Pertanahan masih belum dapat dijanjikan hal ini dikarenakan sengketa tumpang tindih hanya memiliki

¹⁵ Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 86

kepastian hukum apabila mediasi yang sudah dilakukan sehingga Kantor Pertanahan akan memberikan keputusan seperti pembatalan Sertifikat tanah yang dipermasalahkan, sebab di atas satu bidang tanah hanya ada satu tanda bukti hak, dan tanah tersebut dapat dipergunakan oleh pemilik hak yang memiliki bukti yuridis.

2.2.7 Jaminan Kepastian Hukum

Substansi Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan mengenai jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak yang mendaftarkan tanahnya pada pendaftaran tanah yang berbunyi “untuk menjamin kepastian hukum yang diberikan oleh Pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah dengan mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah yang ada”. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang diamanatkan Undang-Undang Pokok Agraria mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah serta kepastian subyek hak atas tanah. Kepastian obyek hak atas tanah berupa letak bidang tanah yang memiliki titik koordinat georeferensi dalam peta pendaftaran tanah sedangkan yang dimaksud dengan kepastian subyek hak atas tanah berupa nama pemegang hak atas tanah tercatat di dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Jaminan kepastian hukum bisa didapatkan setiap pemegang hak atas tanah dengan melakukan inventarisasi data yang berkaitan dengan peralihannya, sedangkan untuk memberikan kepastian hukum itu sendiri para pemegang hak atas tanah harus dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak dengan menunjukkan bukti Sertifikat sebagai tanda bukti yang sah. Namun pada kenyataannya di lapangan jaminan kepastian hukum atas

Sertifikat ganda tidak dapat menjamin sebagaimana yang diharapkan. Hal ini dapat dilihat di beberapa daerah terutama Kota Semarang yang memiliki kasus Sertifikat ganda dan Sertifikat ganda tersebut mengakibatkan sengketa antara para pihak yang berkaitan dan untuk membuktikan jaminan kepastian tersebut harus diselesaikan melalui lembaga peradilan.

Jaminan kepastian hukum dapat mencakup obyek yaitu bidang tanah, subyek yaitu pemegang hak dan hak atas tanah yang memiliki kaitan antara obyek dan subyek. Negara Indonesia masih menggunakan sistem publikasi negatif namun demikian dapat ditingkatkan dengan seiring berkembangnya teknologi. Jaminan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah semakin dibutuhkan karena dapat menjadi sumber daya penting baik bagi masyarakat maupun negara. Tanah yang bersifat objektif memiliki jumlah kapasitas yang terbatas, dikarenakan banyak pihak-pihak yang membutuhkan tanah untuk memenuhi kepentingannya baik badan hukum, perorangan maupun pemerintah.

Pemegan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria tentang pendaftaran tanah agar pemegang hak atas tanah mendapatkan jaminan kepastian hukum. Dengan adanya jaminan kepastian hukum dapat dipastikan akan mempermudah dalam membuktikan bahwa yang memiliki hak atas tanah tersebut berhak dan diakui atas kepemilikannya dengan sebidang tanah, letak, batas dan luasan sebagaimana tercantum dalam surat bukti hak kepemilikan. Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah dapat mencakup mengenai kepastian tentang data yuridis bidang tanah dan kepastian data fisik. Kepastian hukum data yuridis

merupakan kepastian hukum yang mencakup mengenai keterangan status hukum suatu bidang tanah dan beban yang membebaninya sedangkan kepastian hukum data fisik merupakan suatu kepastian yang menerangkan atau membuktikan batas, letak dan luas suatu bidang tanah termasuk bangunan yang berdiri di atas bidang tanah tersebut. Untuk mendapatkan data fisik secara pasti dapat dilakukan melalui kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik dengan cara pemetaan dan pengukuran tanah. Pada dasarnya kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah guna membuat peta dasar, menetapkan batas bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran serta pembuatan surat ukur dengan itu kepastian data fisik yang bersifat *rechtskada*ster dilakukan untuk menjamin ketelitian dan akurasi. Sedangkan kepastian data yuridis dapat diperoleh dengan pengolahan dan pengumpulan data yuridis dan pembukuan haknya.¹⁶ Dari kegiatan tersebut akan ditemukan seperti pemegang haknya siapa, jenis haknya apa, ada atau tidak haknya dibebani oleh pihak lain. Pentingnya kepastian data yuridis sehingga dapat memastikan siapa subyek yang memiliki atau menguasai termasuk pihak yang berkepentingan dengan tanah sedangkan obyeknya yaitu suatu bidang tanah dan status hukum tanah tersebut termasuk hak-hak yang membebaninya.

Dengan adanya pendaftaran tanah diharuskan jaminan kepastian hukum didapatkan pertama kali pada saat pendaftaran tanah dan kegiatan pemeliharaan tanah data pendaftaran. Kewajiban dalam melakukan pendaftaran tanah berlaku untuk pemegang hak atas tanah dengan status

¹⁶ Dewi Sulistianingsih dan Ridwan Arifin *Hukum & Teknologi Berbagai Pemikiran Hukum*, 2021, BPFH UNNES, Semarang hlm 16

SHGB, SHM, Hak Guna Usaha dan lain sebagainya yang berkaitan dengan kepemilikan Sertifikat.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Kebijakan

a. Pengertian Kebijakan

Menurut William Dun, kebijakan merupakan aturan yang tertulis dan suatu keputusan formal dari birokrasi dan organisasi yang memiliki sifat mengikat, kebijakan memiliki fokus untuk mengatur tingkah dan perilaku dengan tujuan menciptakan suatu tatanan nilai yang baru dalam lingkungan masyarakat. Kebijakan merupakan istilah atau memiliki kata lain dari rencana, prinsip atau pedoman secara keseluruhan.¹⁷ Kebijakan akan menjadi acuan atau pedoman bagi para anggota organisasi maupun masyarakat dalam bersikap. Pada dasarnya kebijakan bersifat *problem solving* dan proaktif meskipun didalam kebijakan juga mengatur apa yang tidak boleh dan apa yang boleh. Dengan ini diharapkan kebijakan dapat bersifat secara keseluruhan atau umum tanpa menghilangkan ciri lokal.

Kebijakan merupakan suatu putusan yang mengikat bagi masyarakat dan bersifat garis besar yang diciptakan oleh otoritas publik (Soeharto, 2008). Kebijakan sendiri harus diciptakan oleh otoritas politik dikarenakan pihak otoritas memiliki mandate dari masyarakat, pada umumnya melalui proses pemilihan untuk mengambil tindakan atas nama masyarakat dan demi kepentingan masyarakat. Kebijakan akan dilaksanakan oleh administrasi

¹⁷ , Merriam-Webster, <https://www.merriam-webster.com/dictionary/policy>. Diakses 18 Desember 2023. Kamus Merriam-Webster.com

negara dan dijalankan oleh otoritas pemerintahan. Kebijakan memiliki fokus utama diantaranya pelayanan publik yang merupakan suatu bentuk jasa pelayanan. Adapun unsur-unsur yang kebijakan yaitu tujuan, rencana atau *planning*, program, keputusan dan efek.

b. Tujuan Kebijakan

Dalam penerapan kebijakan pada dasarnya merupakan cara untuk kebijakan dapat menjapai tujuannya. Penerapan kebijakan dapat dilihat sebagai proses yang melaksanakan keputusan kebijakan baik dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah, perintah eksekutif, keputusan peradilan maupun dekrit presiden.¹⁸ Kebijakan-kebijakan yang sudah ditetapkan diharapkan dapat dilaksanakan secara baik. Fungsi negara yaitu untuk menjalankan, melaksanakan dan mewujudkan suatu kebijakan bagi masyarakat, hal ini berkaitan dengan tujuan kebijakan yaitu menciptakan ketertiban umum dalam hal ini sebagai stabilisator, mengembangkan masyarakat dalam berbagai hal dalam hal ini sebagai stimulator, menyatukan berbagai aktifitas dalam hal ini sebagai koordinator dan membagi benda baik material maupun non material dalam hal ini sebagai distributor, Bambang Sunggono (1994:12).

c. Sifat Kebijakan

Menurut Budi Winarno Kebijakan dapat dibedakan menjadi beberapa kategori atau sifat yaitu :

a. Tuntutan Kebijakan

¹⁸ Solichin Abdul Wahab, 2006, *Analisis Kebijaksanaan, Dari Formulasi ke Implementasi Kebijaksanaan Negara*, Bumi Aksara, Jakarta

Tuntutan kebijakan merupakan tuntutan atau desakan yang diciptakan oleh pemerintah dan organisasi swasta yang ditujukan kepada pejabat pemerintah atau sistem politik;

b. Keputusan Kebijakan

Keputusan kebijakan merupakan keputusan yang diciptakan oleh pejabat pemerintah yang memberi arahan dan substansi kepada perilaku kebijakan publik seperti menetapkan peraturan undang-undang, memberikan pernyataan atau perintah resmi, mengumumkan peraturan administratif dan membuat klarifikasi yuridis terhadap peraturan undang-undang;

c. Pernyataan Kebijakan

Pernyataan Kebijakan merupakan pernyataan resmi yang masuk dalam golongan undang-undang legislatif, dekrit preside, peraturan administratif dan pengadilan yang memiliki tujuan untuk dicapai.

d. Hasil Kebijakan

Hasil Kebijakan merupakan pendapat nyata dari kebijakan, yang seharusnya dilakukan atas dasar keputusan dan pernyataan kebijakan;

e. Dampak Kebijakan

Dampak Kebijakan merupakan akibat bagi masyarakat yang diinginkan baik yang dari tindakannya ataupun tidak adanya tindakan dari pemerintah.

d. Implementasi Kebijakan

Menurut Hanif Nurcholis, untuk melaksanakan dan menerapkan kebijakan maka perlu dilakukan :

- a. Disusun dan dirancang sesuai dengan kerangka dan dasar teori yang kuat dan inkrah;
- b. Disusun dan dirangcang korelasi yang jelas antara implementasi dan kebijakannya;
- c. Melakukan sosialisasi kebijakan yang akan diimplementasikan hingga organisasi tingkat terbawah;
- d. Membentuk sebuah organisasi yang mengkoordinis pelaksanaan kebijakan;
- e. Melakukan pemantaun atau monitoring yang dilakukan oleh organisasi yang sudah dibuat secara terus-menerus;
- f. Antara implementasi dan kebijakan diberikan nilai bobot yang sama penting. Perancang kebijakan harus menilai sama penting antara kebijakan dan implementasi.

Implementasi merupakan suatu kegiatan yang dilaksanakan untuk mencapai tujuan tertentu. Proses implementasi kebijakan dapat dilakukan oleh tiap-tiap individu, kelompok atau pejabat yang diarahkan untuk mencapai tujuan dalam keputusan kebijaksanaan. Meter dan Hornd mengatakan bahwa implementasi kebijakan merupakan konsep penting dari prosedur seperti kontrol, kepatuhan bertindak dan perubahan.

e. Faktor Pendukung Implementasi Kebijakan

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi berhasilnya implementasi kebijakan menurut George Edward yaitu :

- a. Faktor Komunikasi, faktor ini sangat menentukan tercapainya tujuan implementasi kebijakan. Implementasi sangat efektif apabila pembuat keputusan tersebut mengetahui apa yang mereka kerjakan untuk mencapai tujuan yang baik. Komunikasi merupakan faktor penting karena para pembuat keputusan diharapkan akan konsisten dalam melaksanakan kebijakan yang akan diterapkan dalam masyarakat.
- b. Faktor Sumber Daya, pertama staff untuk mencapai tujuan dalam kebijakan maka diperlukan adanya staff yang kompeten dibidangnya, kedua informasi yang berkaitan dengan bagaimana cara pelaksanaan kebijakan serta data kepatuhan dari pelaksana terhadap peraturan yang sudah ditetapkan, ketiga wewenang faktor ini bersifat formal agar mandate dapat dilaksanakan dan diselesaikan dengan baik, keempat fasilitas, fasilitas fisik merupakan faktor penting dalam implementasi kebijakan apabila tidak ada fasilitas maka implementasi kebijakan akan terhambat.
- c. Struktur Birokrasi merupakan suatu organisasi yang sering menjadi pelaksana kebijakan baik pemerintahan maupun swasta.

Pada dasarnya masyarakat mengatahui dalam pelaksanaan kebijakan dikarenakan pedulinya masyarakat terhadap keputusan pemerintah, dengan adanya kesadaran akan kepatuhan, keyakinan, menerima kebijakan adanya sanksi dan melaksanakan kebijakan merupakan suatu bentuk kepedulian masyarakat atas keputusan pemerintah dalam hal ini masih sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

2.3.2 Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan hubungan kontraktual antara penjamin memiliki kaitan dalam bertanggung jawab atas dasar wanprestasi kepada pihak ketiga.¹⁹ Kepastian sangat erat kaitannya dengan hukum khususnya norma hukum yang tertulis. Hukum tanpa kepastian tidak akan ada artinya karena tidak dapat digunakan lagi sebagai pedoman perilaku manusia. Selain itu kepastian juga menjadi tujuan utama dari hukum.

¹⁹ “Kepastian.” Kamus Hukum Merriam-Webster.com , Merriam-Webster, <https://www.merriam-webster.com/legal/suretyship>. Diakses 5 Januari 2024.

Tabel 2.3.2
Teori Kepastian Hukum

No	Perihal	Gustav Radbruch	O. Notohamidjojo	Sudikno Mertokusumo
1	Biografi	Gustav Radbruch merupakan seorang ahli hukum yang berasal dari Jerman lahir pada 18 November 1878. Pada periode 1919 hingga 1933 Gustav Radbruch pernah menjabat sebagai Menteri Kehakiman di Jerman. Teori yang banyak diketahui dari Gustav Radbruch ialah Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan.	O. Notohamidjojo merupakan seorang Rektor di Universitas Kristen Satya Wacana Kota Salatiga yang berasal dari Blora dan lahir pada 03 April 1915.	Sudikno Mertokusumo merupakan pakar hukum perdata dan acara perdata yang berasal dari Yogyakarta dan lahir pada 07 Desember 1924. Sudikno Mertokusumo sebelum akhir hayatnya masih tetap aktif mengajar di Universitas Gadjah Mada dan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2	Definisi	Menurut Gustav Radbruch kepastian hukum merupakan suatu asas yang masuk ke dalam nilai dasar hukum. Asas hukum ini diharapkan dan diwajibkan dibuat secara pasti dalam bentuk tertulis. Dengan adanya kepastian hukum menjadi penting karena menjamin tentang kejelasan suatu produk yang berkaitan dengan hukum positif. Pentingnya makna dari asas ini memiliki kesamaan dengan kontruksi penalaran hukum positivisme yaitu kejelasan.	Menurut O. Notohamidjojo kepastian hukum merupakan tujuan dari hukum untuk memberikan perlindungan hak dan kewajiban di dalam lingkungan masyarakat yang memiliki dasar keadilan dan tujuan mencapai damai kesejahteraan umum serta melindungi lembaga maupun birokrasi.	Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan perlindungan bagi masyarakat yang mencari keadilan terhadap tindakan yang sewenang-wenang dan memiliki makna bahwa setiap individu mendapatkan sesuatu yang diharapkan.

3	Dasar Kepastian Hukum	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hukum itu bersifat positif yang berarti bahwa hukum positif merupakan perundang-undangan; 2. Hukum berdasarkan pada fakta yang berarti hukum merupakan suatu hal yang sesuai dengan kenyataannya; 3. Hukum harus sesuai dengan fakta yang jelas sehingga dapat menghindari kekeliruan makna dan dengan mudah dapat dilaksanakan; 4. Hukum yang bersifat positif tidak dapat diganggu gugat maupun diubah maknanya, harus sesuai yang sudah ditetapkan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya ketentuan hukum yang jelas dan konsisten untuk diperoleh dan diterbitkan oleh kekuasaan negara; 2. Instansi atau birokrasi pemerintahan mengimplementasikan ketentuan hukum dengan konsisten dan ikut tunduk serta taat dengan ketentuan tersebut; 3. Mayoritas masyarakat Indonesia menyetujui isi dan makna oleh karena itu dapat disesuaikan dengan perilaku atau kebiasaan terhadap aturan tersebut; 4. Hakim yang mandiri tidak berpihak mengimplementasikan aturan hukum tersebut secara konsisten pada saat mereka menyelesaikan sengketa hukum; 5. Keputusan peradilan dilaksanakan secara konkret. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kepastian hukum ingin menjamin kebahagiaan bagi manusia dengan jumlah yang besar (<i>the greatest good of the greatest number</i>);²⁰ 2. Hukum positif memiliki dasar tujuan sesuai dengan alinea ke 4 Pembukaan Undang-Undang 1945 membentuk pemerintahan Indonesia melindungi bangsa Indonesia memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, melaksanakan ketertiban dunia atas dasar kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.
4	Alasan Terbitnya Teori Kepastian Hukum	Aturan hukum dibangun atas dasar utama agar terciptanya kejelasan terhadap peraturan hukum sehingga terbitlah teori kepastian hukum.	Hukum berorientasi pada rule of law yang memiliki tujuan keadilan dan memuaskan kebutuhan sosial di dalam masyarakat yang sesungguhnya.	Kepastian merupakan sebuah acuan atau landasan bagi negara dalam mengimplementasikan hukum atau ketentuan unduh-undang yang berlaku sehingga hal ini menjadikan alasan terbitnya teori kepastian hukum.

²⁰ Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hlm 103

a. Gustav Radbruch

Menurut Gustav Radbruch kepastian hukum merupakan suatu asas yang masuk ke dalam nilai dasar hukum. Asas hukum ini diharapkan dan diwajibkan dibuat secara pasti dalam bentuk tertulis. Dengan adanya kepastian hukum menjadi penting karena menjamin tentang kejelasan suatu produk yang berkaitan dengan hukum positif. Pentingnya makna dari asas ini memiliki kesamaan dengan kontruksi penalaran hukum positivisme yaitu kejelasan.

Kepastian merupakan suatu hal yang berhubungan erat dengan hukum, dimana apabila hukum tanpa kepastian maka makna yang diartikan akan berbeda dan tidak dapat lagi dijadikan sebagai pedoman perilaku bagi setiap individu. Sehingga peraturan di dalam masyarakat sangat berkaitan dengan kepastian dalam hukum. Peraturan merupakan alasan individu dapat hidup dengan kepastian yang dibutuhkan dalam kegiatan sehari-hari, hal ini berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan dimana dalam memahami dan melakukan penyelesaian adanya permasalahan Sertipikat ganda masyarakat perlu kepastian dalam peraturan hukum yang berlaku. Gustav Radbruch menjelaskan mengenai hal hal yang berhubungan dengan kepastian hukum yaitu :

1. Hukum itu bersifat positif yang berarti bahwa hukum positif merupakan perundang-undangan;
2. Hukum berdasarkan pada fakta yang berarti hukum merupakan suatu hal yang sesuai dengan kenyataannya;

3. Hukum harus sesuai dengan fakta yang jelas sehingga dapat menghindari kekeliruan makna dan dengan mudah dapat dilaksanakan;
4. Hukum yang bersifat positif tidak dapat diganggu gugat maupun diubah maknanya, harus sesuai yang sudah ditetapkan.

Keempat pandangan menurut Gustav Radbruch tersebut memiliki dasar hukum bahwa kepastian hukum merupakan hukum itu sendiri. Dimana kepastian hukum merupakan suatu produk yang lebih khusus apabila dibandingkan dengan undang-undang. Selain itu Gustav Radbruch juga mengemukakan pendapatnya mengenai hukum positif yaitu hukum positif harus selalu ditaati dan dijalankan karena hukum positif mengatur mengenai kepentingan-kepentingan manusia meskipun hukum positif itu kurang adil.

b. O. Notohamidjojo

Menurut O. Notohamidjojo kepastian hukum merupakan tujuan dari hukum untuk memberikan perlindungan hak dan kewajiban di dalam lingkungan masyarakat yang memiliki dasar keadilan dan tujuan mencapai damai kesejahteraan umum serta melindungi lembaga maupun birokrasi. Adanya hukum ada kaitannya dengan manusia dan masyarakat sehingga terjadi keselarasan antara rule dan value social life sedangkan pendapat tersebut lebih berorientasi pada rule of law yg memiliki tujuan keadilan dan memuaskan kebutuhan sosial.²¹ Adapun hal hal yang berhubungan dengan kepastian hukum yaitu :

²¹ Oeripan Notohamidjojo, 1970, *Makna Negara Hukum Bagi Pembaharuan Negara Dan Wibawa Hukum Bagi Pembaharuan Masyarakat Di Indonesia*, Badan Penerbit Kristen

1. Adanya ketentuan hukum yang jelas dan konsisten untuk diperoleh dan diterbitkan oleh kekuasaan negara;
2. Instansi atau birokrasi pemerintahan mengimplementasikan ketentuan hukum dengan konsisten dan ikut tunduk serta taat dengan ketentuan tersebut;
3. Mayoritas masyarakat Indonesia menyetujui isi dan makna oleh karena itu dapat disesuaikan dengan perilaku atau kebiasaan terhadap aturan tersebut;
4. Hakim yang mandiri tidak berpihak mengimplementasikan aturan hukum tersebut secara konsisten pada saat mereka menyelesaikan sengketa hukum;
5. Keputusan peradilan dilaksanakan secara konkret.

Hukum berorientasi pada rule of law yang memiliki tujuan keadilan dan memuaskan kebutuhan sosial di dalam masyarakat yang sesungguhnya.

c. Sudikno Mertokusumo

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan perlindungan bagi masyarakat yang mencari keadilan terhadap tindakan yang sewenang-wenang dan memiliki makna bahwa setiap individu mendapatkan sesuatu yang diharapkan. Dalam hal ini masyarakat mengharapkan akan kepastian hukum dikarenakan dengan tegaknya kepastian hukum akan menjadikan masyarakat lebih tertib.²² Adapun hal hal yang berhubungan dengan kepastian hukum yaitu :

²² Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, , hlm 145

1. Kepastian hukum ingin menjamin kebahagiaan bagi manusia dengan jumlah yang besar (the greatest good of the greatest number);
2. Hukum positif memiliki dasar tujuan sesuai dengan alinea ke 4 Pembukaan Undang-Undang 1945 membentuk pemerintahan Indonesia melindungi bangsa Indonesia memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, melaksanakan ketertiban dunia atas dasar kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Kepastian merupakan sebuah acuan atau landasan bagi negara dalam mengimplementasikan hukum atau ketentuan undah-undang yang berlaku sehingga hal ini menjadikan alasan terbitnya teori kepastian hukum.

2.3.3 Teori Pendaftaran Tanah Jaap Zevenbergen

Jaap Zevenbergen mengemukakan bahwa ditemukan adanya indikasi ketidakjelasan istilah di dalam pendaftaran tanah yang diharapkan menjadi standar di seluruh wilayah dunia. Setiap makna pendaftaran tanah memiliki makna yang berbeda-beda di masing-masing negara. Pendaftaran tanah sendiri berasal dari bahasa Belanda yaitu Kadaster atau istilah untuk rekaman yang membuktikan kepada masyarakat luas, kepemilikan dan nilai pada suatu bidang tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia sudah sejak lama dilakukan kantor Peratanahan meskipun belum ada inovasi terbaru mengenai sistem administrasi. Menurut Jaap Zevenbergen hal ini terjadi akibat pendaftaran tanah diatur secara independent sehingga implementasinya tidak berjalan secara optimal. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan bersifat penting hal ini dikarenakan menjadi salah satu upaya mensejahterakan

masyarakat. Pendaftaran tanah yang berjalan secara efisien sesuai dengan rencana pemerintah dapat mewujudkan kepastian hukum terhadap tanah yang berhubungan dengan bentuk perbuatan hukum atas tanah sehingga hal ini menjadikan salah satu proses menuju masyarakat sejahtera.²³ Kegunaan tanah dapat dimanfaatkan sebagai tempat bisnis, jaminan pinjaman, sumber pendapatan, rumah, perkebunan dan lain sebagainya.²⁴

Jaap Zevenbergen beranggapan bahwa pendaftaran tanah yang berkaitan dengan informasi pertanahan memiliki dua sistem yaitu :

- a. Sistem pendaftaran statis, sistem pendaftaran statis yang memiliki hubungan utama antara hak, pemilik dan bidang tanah.
- b. Sistem pendaftaran dinamik sistem pendaftaran yang memiliki dasar pada proses pendaftaran tanah pertama kali, pecahan bidang dan peralihan hak.

Informasi pendaftaran tanah sendiri memiliki keterangan yakni peta yang menggambarkan letak bidang tanah serta tertuliskan jelas keterangan siapa kepemilikan hak atas tanah tersebut. Substansi pasal 40 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan informasi pendaftaran tanah dapat mencakup mengenai lokasi atau peta, kepemilikan atas bidang tanah, data pendaftaran tanah dan perubahan perubahannya.

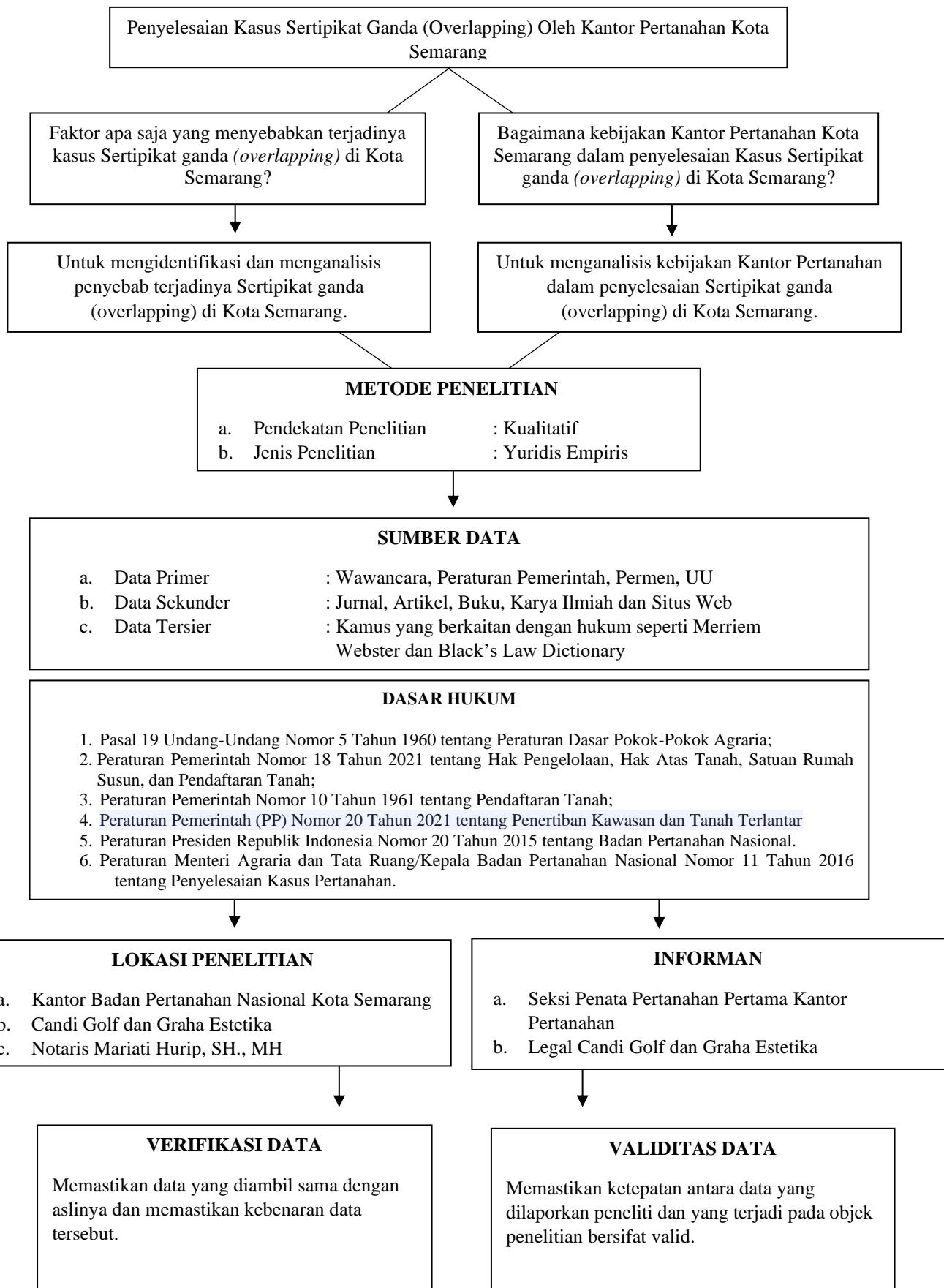
²³ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, Hal. 34

²⁴ Jaap Zevenbergen, 2002, *Sistem Pendaftaran Tanah: Aspek dan Efek*, Geodesy, Delft.

2.4 Kerangka Berfikir

Tanah merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia hal ini dikarenakan segala aktivitas yang dilakukan di atas tanah yang menjadikan kebutuhan akan hal tersebut semakin meningkat. Namun, di sisi lain tanah juga memiliki nilai yang ekonomis dan nilai tersebut dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor yang berkaitan dari segi ekonomi, sosial, budaya, politik dan pertahanan keamanan. Dengan terjadinya sengketa atas tanah merupakan suatu konsekuensi dan seiring pertambahan penduduk setiap tahun semakin pesat serta pembangunan di berbagai bidang atau sektor yang menjadikan nilai tanah tidak sesuai dengan peningkatan ekonomi di masyarakat.

Berkaitan dengan Sertifikat ganda dimana terbitnya dua sertifikat dengan objek sama namun dengan data yang berbeda dan kedua Sertifikat tersebut ada yang asli dan ada yang asli namun palsu. Guna membuktikan kebenaran dari Sertifikat tersebut maka sudah seharusnya dilakukan pembuktian di Pengadilan dalam hal ini yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan pendekatan kualitatif, dimana pendekatan kualitatif dapat menjelaskan tentang proses yang terjadi di lingkungan atau di suatu ruang lingkup setempat yang memiliki sumber dari deskripsi yang luas dan landasan yang kuat, hal ini dapat memudahkan dalam memahami suatu alur peristiwa secara kronologis dan runtut. Sedangkan pandangan di buku Lexy J. Moleong yang berjudul Metodologi Penelitian Kualitatif, penelitian kualitatif merupakan penelitian yang bertujuan untuk memberikan pemahaman kejadian tentang apa yang dialami subjek penelitian seperti motivasi, perilaku dan tindakan, secara holistik dan deskripsi berupa kata-kata dan bahasa pada konteks alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.²⁵ Adapun pemilihan jenis pendekatan penelitian ini sesuai dengan tujuan dari penelitian yaitu menemukan dan mendeskripsikan Penyelesaian Kasus Sertifikat ganda (overlapping) oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian dengan jenis deskriptif dimana penelitian deskriptif dapat mendeskripsikan kasus fenomena, maupun peristiwa sesuai dengan kenyataan yang terjadi di lapangan atau tempat yang diteliti dalam bentuk informasi. Menurut Lexy J. Moleong data deskriptif merupakan data berupa gambar, kata-kata dan bukan berupa angka. Hal ini

²⁵ Lexy J. Moleong, 2016, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung. PT Remaja Rosdakarya, hlm 6

disebabkan karena adanya penerapan metode kualitatif. Laporan penelitian akan berisi kutipan untuk memberi gambaran penyajian laporan tersebut. Data tersebut berasal dari naskah wawancara, catatan lapangan, foto dan dokumen resmi lainnya.²⁶

Pendekatan kualitatif dapat juga didefinisikan sebagai cara agar dapat menghasilkan data deskriptif analisis yaitu data yang dinyatakan oleh responden baik secara tertulis, lisan maupun dari tingkah laku yang diteliti. Pendekatan penelitian deskriptif kualitatif merupakan suatu penelitian yang mendalam tentang kejadian yang ada di suatu wilayah yang mencakup data dimana data tersebut berasal dari tiap individu baik itu secara tertulis, lisan maupun dari tingkah laku nyata. Penelitian kualitatif merupakan suatu penelitian yang menggunakan beberapa metode untuk mendeskripsikan suatu fenomena yang terjadi di lapangan. Adapun data yang diperoleh dalam penelitian ini berupa laporan, dokumentasi dalam bentuk foto, catatan dan kata kata lisan.

Penulis bertujuan untuk meneliti bagaimana Penyelesaian Kasus Sertifikat ganda (overlapping) Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang yang hingga saat ini masih sering terjadi di beberapa wilayah Kota Semarang dan penulis ingin mengetahui bagaimana kebijakan Kantor Pertanahan dalam meminimalkan permasalahan ini serta apa penyebab yang terjadi sehingga munculnya Sertifikat ganda, sehingga akan dijadikan pedoman bagi penulis untuk melaraskan dengan peraturan yang ada.

²⁶ Lexy J. Moleong, 2016, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung. PT Remaja Rosdakarya, hlm 11

3.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan yuridis empiris. Menurut Soerjono Soekanto penelitian yuridis empiris adalah suatu cara yang dilakukan dengan mengidentifikasi hukum serta mengamati dan melihat bagaimana efektifitas penerapan hukum di lingkungan masyarakat.²⁷ Adapun bagian dari empiris dalam penelitian ini yaitu Sertipikat ganda yang menjadi permasalahan utama.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis dimana penulis akan memberikan penjelasan berupa gambaran secara menyeluruh dan sedetil-detilnya mengenai kondisi maupun kendala yang diteliti (Soerjono, 1985:49). Penulis berharap dapat mendeskripsikan secara rinci dan menyeluruh terkait dengan kebijakan Badan Pertanahan Nasional dalam penanganan Sertipikat ganda di Kota Semarang dengan lokasi penelitian yaitu Kantor Pertanahan Kota Semarang, Perumahan CandiGolf dan Perumahan Graha Estetika.

3.3 Fokus Penelitian

Fokus penelitian mengacu pada masalah pokok yang berawal dari pengetahuan dan pengalaman penulis yang didapatkan dari karya ilmiah (Moleong, 2013:97). Sehingga penulis akan memfokuskan penelitian tesis ini sesuai dengan pokok permasalahan yaitu :

1. Menemukan penyebab dari terbitnya sengketa Sertipikat ganda di Kota Semarang.

²⁷ Burhan Ashsofa, 1998, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm 24

2. Menemukan bagaimana Penyelesaian Kasus Sertipikat ganda (overlapping) Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang untuk mewujudkan pendaftaran tanah berkepastian hukum.

3.4 Lokasi Penelitian

Setiap penelitian diperlukan adanya tempat yang menjadikan objek serta sumber bagi penulis untuk dapat menyusun karya tulis ilmiah, selain itu tempat penelitian juga merupakan suatu tempat untuk mendapatkan sumber informasi yang akurat dan mencapai kebenaran dari suatu penelitian. Adapun lokasi penelitian ini dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, Perumahan Graha Estetika dan Perumahan CandiGolf. Adapun alasan penulis melakukan penelitian di Kantor Pertanahan dikarenakan penurunan kasus Sertipikat ganda di Kota Semarang periode 2018 hingga 2022 tidak signifikan sesuai dengan Lampiran Tabel 1.1, dan penulis ingin mengetahui secara detail mengenai penyebab terjadinya Sertipikat Ganda antara Perumahan CandiGolf dan Graha Estetika, sedangkan alasan penulis melakukan penelitian di Perumahan CandiGolf dan Perumahan Graha Estetika dikarenakan sample yang penulis ambil merupakan sample Sertipikat ganda antara kedua pihak tersebut. Dengan adanya beberapa permasalahan mengenai Sertipikat ganda di Kota Semarang, penulis berharap akan mendapatkan informasi sesuai dengan fakta yang terjadi di lapangan sehingga dapat membantu dalam meralaskan dengan peraturan yang berlaku.

3.5 Sumber Data

Adapun Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder, primer dan tersier yaitu :

3.3.1 Data Primer

Didalam buku Lexy Moleong dijelaskan bahwa menurut Lofland sumber data utama dalam penelitian kualitatif yaitu kata-kata dan tindakan, selain itu data tambahan seperti dokumen. Data primer merupakan data dari keterangan-keterangan pakar maupun pihak-pihak yang terlibat dalam penelitian ini (wawancara) dan yang menjadi pedoman setiap individu dalam menaati peraturan seperti, undang-undang, peraturan pemerintah dan peraturan lainnya yang bersifat baku atau mengikat dan disahkan oleh negara.

3.3.2 Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang bersumber dari penelitian secara tidak langsung atau melalui media perantara (Moleong, 2007:26). Selain itu data sekunder sendiri berasal dari bahan-bahan hukum, berupa buku yang berkaitan dengan masalah yang diteliti oleh penulis diantaranya adalah penyelesaian Sertipikat ganda, Adapun data sekunder yang dibutuhkan penulis dalam penelitian ini yaitu :

1. Artikel maupun jurnal hukum, dan laman resmi yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti;
2. Sertipikat SHGB 455 an PT Graha Perdana Indah, SHM 483 an Djunawan Wijaya dan SHGB 223 milik Graha Estetika;
3. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

6. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar;
7. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
9. Hasil karya ilmiah maupun penelitian hukum, dan data-data yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti.

3.3.3 Data Tersier

Data terseier merupakan bahan hukum yang diharapkan dapat menunjang terkumpulnya sumber data valid untuk menyempurnakan susunan penulisan tesis ini, data tersier yang dibutuhkan penulis berupa kamus hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dengan judul :

- a. Kamus Hukum Merriam Webster;
- b. Kamus Hukum Black's Law Dictionary;
- c. Foto atau dokumentasi yang berkaitan dengan penelitian ini.

3.6 Teknik Pengambilan Data

Berdasarkan data yang sudah ada, penulis menggunakan jenis penelitian hukum yuridis sosiologis dan untuk teknik pengambilan data penulis menggunakan observasi, wawancara dan dokumentasi antara lain :

3.6.1 Observasi

Teknik pengambilan data dengan cara Observasi merupakan teknik pengambilan data yang memiliki ciri interaksi sosial yang memerlukan waktu cukup lama antara peneliti dengan subyek dan dalam waktu itu data

dikumpulkan dalam bentuk catatan lapangan dan sistematis Bogdan dalam buku Lexy J Moleong (2004 : 117). Adapun jenis observasi dibagi menjadi dua bagian yaitu :

a. Observasi Langsung

Merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara pengamatan secara langsung tanpa dibantu alat terhadap gejala yang ada pada subjek yang diteliti baik pengamatan tersebut dilakukan dalam kondisi yang sebenarnya maupun dalam kondisi buatan atau yang khusus diadakan secara terencana.

b. Observasi Tidak Langsung

Merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara pengamatan terhadap gejala subyek yang diselidiki dengan menggunakan bantuan alat baik alat yang sudah ada maupun yang sengaja dibuat untuk kepentingan penelitian.

Observasi atau pengamatan dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat semua peristiwa yang terjadi, cara ini memiliki tujuan untuk mengetahui kebenaran dan fakta yang terjadi di lapangan (Moleong, 2010: 125-126).

3.6.2 Wawancara

Wawancara merupakan dialog dengan mencapai tujuan tertentu. Dialog itu dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan kepada terwawancara dan memberikan jawaban atas pertanyaan

yang dilontarkan.²⁸ Tujuan adanya teknik wawancara yaitu mengkonstruksi mengenai orang, kejadian dan organisasi; merekonstruksi masa lalu, memproyeksi masa yang akan datang dan memverifikasi informasi yang diperoleh dari orang lain, Lincoln dan Guba dalam buku Lexy Moleong (1985:266). Pada teknik wawancara peneliti berharap mendapatkan banyak informasi atau data yang fakta pada kenyataanya di lapangan untuk menunjang penyusunan penelitian, sehingga topik utama dalam mengajukan pertanyaan yaitu terkait dengan bagaimana Penyelesaian Kasus Sertifikat ganda (overlapping) Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang. Adapun pihak-pihak yang diperkirakan akan diwawancara yaitu Pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Pihak yang mengalami sengketa Sertifikat Ganda tersebut. Adapun jenis wawancara menurut Lexy J. Moleong (2007 : 190), yang dibagi menjadi dua yaitu :

- a. Terstruktur, merupakan teknik wawancara masalah dan pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan sudah ditetapkan;
- b. Tidak berstruktur, merupakan teknik wawancara yang belum ditetapkan dan akan menyesuaikan dengan keadaan dan tanda-tanda yang unik dari responden.

3.6.3 Studi Pustaka

Teknik pengambilan data dengan cara dokumentasi yang akan menjadi bahan tertulis atau film yang tidak diumumkan karena adanya permainan peneliti (Moleong 2004 : 161) dokumentasi juga menjadi salah satu cara

²⁸ Lexy J. Moleong, 2016, Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung. PT Remaja Rosdakarya, hlm 186

penulis untuk mendapatkan data-data yang konkret di lokasi penelitian. Pada metode ini penulis berharap akan mendapatkan dokumentasi berupa peraturan-peraturan atau syarat yang berkaitan dengan Penyelesaian Kasus Sertifikat ganda (overlapping) Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

3.7 Verifikasi Data

Verifikasi data merupakan metode untuk memastikan data yang diambil sama dengan sumber aslinya dan memastikan keabsahan/kebenaran data tersebut. Pada tahapan ini penulis akan memastikan kembali sumber data yang diambil di lapangan dengan penulisan yang ada di dalam penelitian ini, selain itu pernyataan atau jawaban yang digagas oleh narasumber mengenai peraturan yang baku akan dicocokan dengan peraturan yang berlaku pada saat ini.

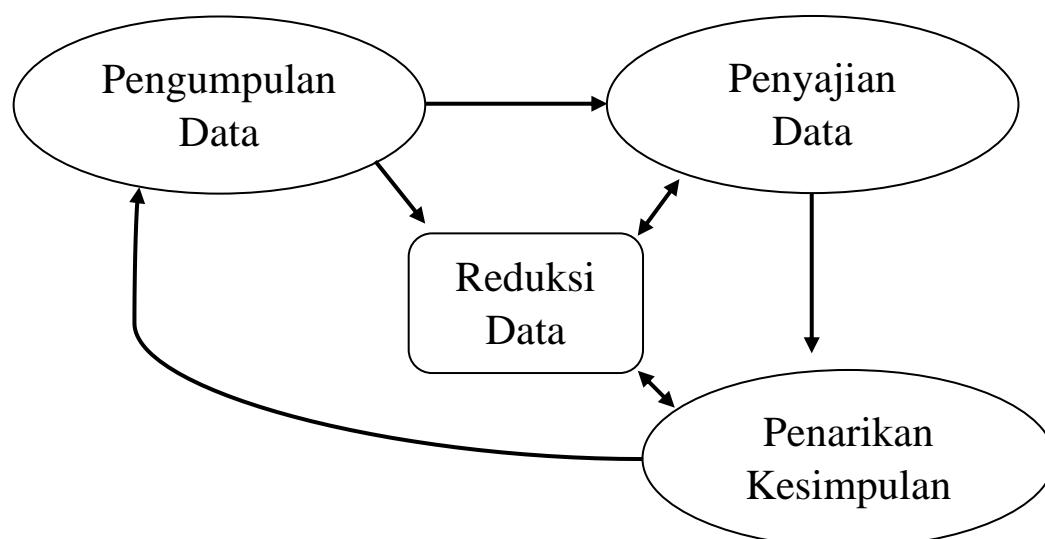
3.8 Validitas Data

Metode validitas data merupakan metode yang memastikan bahwa data yang didapatkan dari objek penelitian dengan data yang dilaporkan oleh peneliti adalah benar. Validitas data merupakan ketepatan antara data yang dilaporkan oleh peneliti dan yang terjadi di pada objek penelitian bersifat valid atau data yang terjadi sebenarnya di lapangan. Menurut Moleong (2014 : 330) triangulasi merupakan teknik pengecekan kebenaran data yang memanfaatkan sesuatu diluar dari data itu. Pada saat memastikan kebenaran atau validitas data pada penelitian kualitatif maka akan menggunakan sistem kepercayaan data dengan teknik triangulasi, teknik ini dapat bekerja dengan cara membandingkan dan memeriksa kembali suatu informasi yang sudah didapatkan melalui waktu dan alat yang berbeda dan menggunakan metode kualitatif.

Triangulasi merupakan sumber yang dapat membandingkan, mengecek ulang tingkatan kepercayaan suatu informasi yang didapatkan dari sumber yang beda, hal ini dapat dilakukan pengecekan terhadap apa yang dikatakan sumber (Moleong, 2014: 330).

3.9 Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis data deskriptif, dimana pada saat penulis menganalisis penelitian, penulis juga akan memberikan gambaran atau penjelasan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil dari penelitian yang sudah dilakukan oleh penulis. Adapun proses analisis data yang dilakukan penulis sesuai dengan analisis data Miles dan Huberman dapat digambarkan dan dijelaskan sebagai berikut:



- Pengumpulan Data

Pada tahap pengumpulan data, penulis akan mengambil data-data yang berasal dari wawancara dan pendekatan kasus dimana keduanya akan dicatat dalam suatu catatan, kemudian dibagi menjadi dua bagian yaitu dekriptif dan reflektif. Yang dimaksud dengan catatan deskriptif adalah dimana catatan berasal dari apa yang dilihat, didengar dan juga dirasakan oleh penulis terhadap peristiwa apa yang terjadi hal ini dapat dikatakan sebagai catatan alami. Sedangkan yang dimaksud dengan catatan refleksi ialah catatan yang berisikan komentar, saran maupun pesan peneliti.

b. Reduksi Data

Selanjutnya apabila data sudah terkumpul maka akan dilakukan reduksi data. Pada tahap reduksi penulis akan menganalisis untuk mempertajam, memfokuskan, memilih, membuang dan mengelompokkan data dalam satu cara yang mana kemudian kesimpulan akhir dapat digambarkan dan diverifikasi. Tahap ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data dari wawancara dan studi kepustakaan yang ada dan dijadikan satu menjadi kesatuan dalam bentuk laporan.

c. Penyajian Data

Pada tahan ini penulis akan mengumpulkan informasi yang sudah tertata dimana memungkinkan adanya penarikan kesimpulan dan tindakan. Penyajian data dapat berupa tulisan, grafik maupun tabel, dengan adanya penyajian data ini mempunyai tujuan untuk menggabungkan semua informasi yang didapatkan sehingga dapat mendeskripsikan Penyelesaian Kasus Sertifikat ganda (overlapping) Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

d. Penarikan Kesimpulan

Apabila data-data telah terkumpul dan sudah dilakukan penyajian data maka langkah selanjutnya yaitu pengambilan kesimpulan, kesimpulan merupakan sebuah proposisi yang diambil dari penulisan yang telah dijelaskan atau dideskripsikan oleh penulis. Adapun kesimpulan dibagi menjadi dua bagian yaitu kesimpulan sementara dan apabila data sudah lengkap dan benar maka akan diambil kesimpulan akhir yang dalam hal ini tentang Penyelesaian Kasus Sertipikat ganda (overlapping) Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

3.10 Jadwal Penelitian

No	Kegiatan	2023						2024						7
		7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	
1	Penyusunan Seminar Proposal													
2	Pelaksanaan Bimbingan Seminar Proposal													
3	Pelaksanaan Ujian Seminar Hasil													
4	Proses Pengumpulan dan Pengolahan Data													
5	Penyusunan Hasil dan Pembahasan Tesis													
6	Pelaksanaan Bimbingan Tesis													
7	Proses penyusunan Jurnal													
8	Pelaksanaan Ujian Tesis													

BAB IV

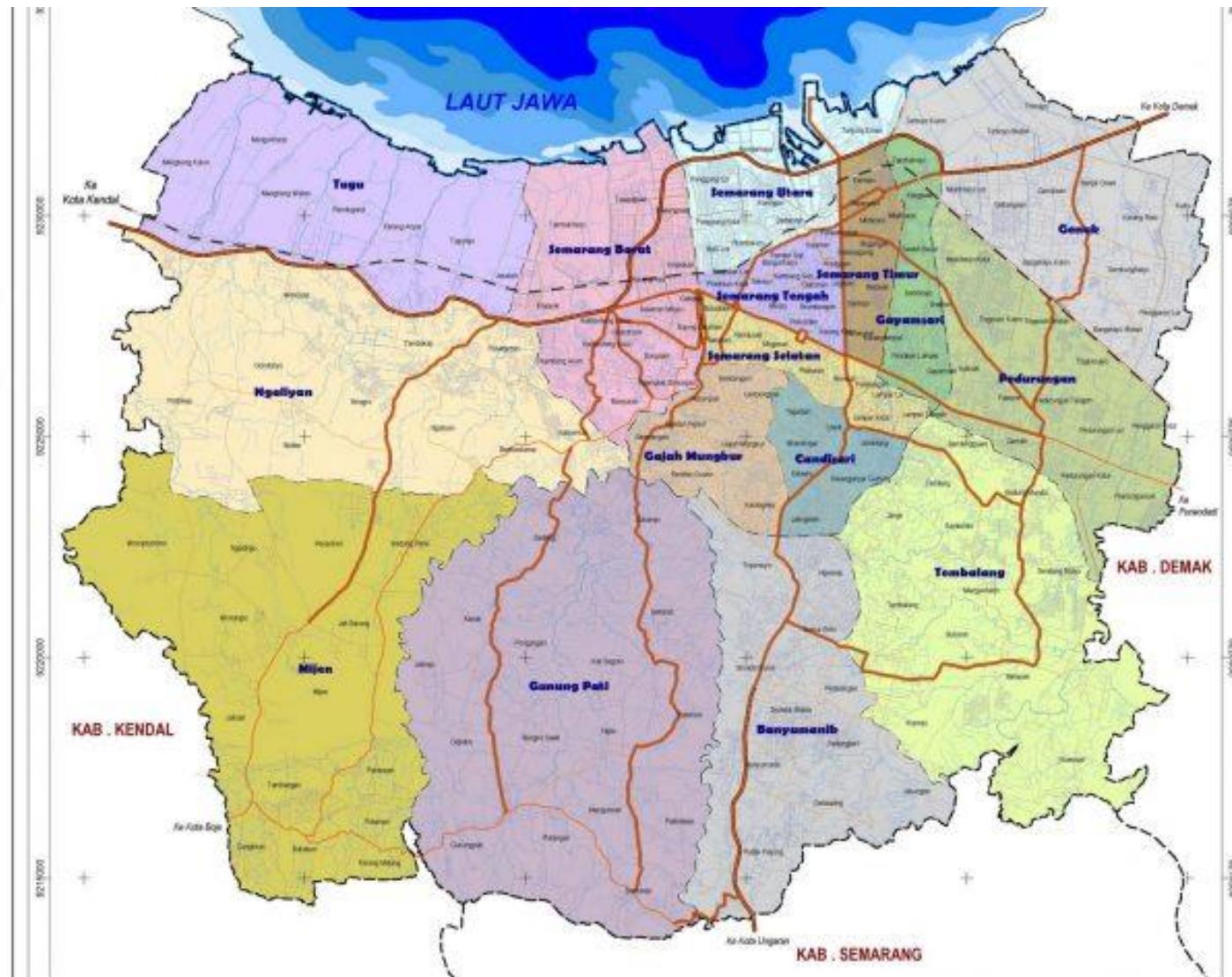
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Kondisi Geografis Kota Semarang

Ibu Kota Provinsi Jawa Tengah yaitu Kota Semarang yang terletak di persimpangan Pulau Jawa Utara serta menghubungkan Kota Surabaya dan Jakarta. Secara administrasi Kota Semarang berbatasan langsung dengan tiga Kabupaten di sisi Timur berbatasan dengan Kabupaten Demak dan di sisi Selatan berbatasan dengan Kabupaten Semarang serta di sisi Barat berbatasan dengan Kabupaten Kendal sedangkan di sisi selatan berbatasan langsung dengan Laut Jawa.

Sesuai dengan data di BPS Kota Semarang pada tahun 2023 Kota Semarang memiliki wilayah dengan luas 373,78km² dan memiliki ketinggian 384.000 meter di atas permukaan laut (mdpl). Berdasarkan fungsi atau peruntukannya Kota Semarang memiliki wilayah sebesar 10.14% untuk lahan sawah atau sekitar 37.90km² sedangkan wilayah bukan lahan sawah sebesar 89,86% atau seluas 335.81km². Luas lahan tersebut terbagi menjadi 16 Kecamatan dan 177 Kelurahan, pada data BPS Tahun 2023 menyatakan bahwa Kecamatan Gunungpati merupakan Kecamatan yang paling luas dan Kecamatan Semarang Tengah merupakan Kecamatan yang paling kecil di Kota Semarang.

Gambar 4.1.1
Peta Geografis Kota Semarang
Sumber : <https://storymaps.arcgis.com/stories/8700af9117b24a6f909104ecf3240156>



4.2 Kondisi Topografis Kota Semarang

Dalam kondisi topografis, Kota Semarang merupakan daerah perbukitan, dataran rendah dan area pantai, dengan itu kondisi topografi Kota Semarang menjadikan di daerah-daerahnya memiliki berbagai jenis kemiringan. Di daerah pantai sendiri sebanyak 65,22% daerahnya memiliki kemiringan 25% dan di daerah perbukitan sebanyak 37,78% dengan kemiringan 15 hingga 40%. Sedangkan kondisi pada lereng Kota Semarang terdiri dari 4 jenis lereng yaitu:

1. Lereng 1 (0-2%) terdiri dari Kecamatan Genuk, Pedurungan, Gayamsari, Semarang Timur, Semarang Utara, Tugu dan Sebagian wilayahnya Tembalang, Banyumanik dan Mijen;
2. Lereng 2 (2-5%) terdiri dari Kecamatan Semarang Barang, Semarang Selatan, Candisari, Gajahmungkur, Gunungpati dan Ngaliyan;
3. Lereng 3 (15-40%) terdiri dari Kecamatan Kaligarang dan Kali Kreo (Gunungpati) serta sebagian wilayah Mijen, Banyumanik dan Candisari;
4. Lereng 4 (50%) terdiri dari Kecamatan Banyumanik bagian Tenggara dan Sebagian wilayah Gunungpati (Kali Garang dan Kali Kripik).

Sedangkan pada wilayah Semarang bagian bawah terdiri dari pasir dan lempung sehingga hal ini banyak dimanfaatkan untuk jalan, permukiman, permuhana, Kawasan industry, tambak, empang, persawahan dan lain sebagainya. Dengan adanya sebutan Semarang bagian bawah dan Semarang bagian atas hal ini dikarenakan secara topografis Semarang terdiri dari Pantai, dataran rendah dan perbukitan.

Gambar 4.2.1

Peta Topografis Kota Semarang

Sumber : <https://dokumen.tips/download/link/peta-topografi-semarang.html>



4.3 Kondisi Demografis Kota Semarang

Kondisi Demografis Kota Semarang merupakan kondisi yang berkaitan dengan penduduk disuatu wilayah tertentu. Berdasarkan hasil perhitungan jumlah penduduk Kota Semarang yang diperoleh dari Dinas Komunikasi, Informatika, Statistik dan Persandian Kota Semarang periode tahun 2023 diketahui jumlah penduduk Kota Semarang tercatat sebesar 1.696.366 jiwa yang tersebar di seluruh 16 Kecamatan yang ada di Kota Semarang. Adapun rincian persebaran tersebut dijelaskan dalam satu table sebagai berikut:

Tabel 4.3.1
Jumlah Penduduk Pria dan Wanita di Kota Semarang Tahun 2023
Sumber : <https://data.semarangkota.go.id/data/list/6>

No	Wilayah	Jenis Kelamin		Nominal
		Pria	Wanita	
1	Semarang Tengah	27665	29925	57590
2	Semarang Utara	58953	60357	119310
3	Semarang Timur	33782	35632	69414
4	Gayamsari	35637	36246	71883
5	Genuk	63651	63148	126799
6	Pedurungan	98299	100359	198658
7	Semarang Selatan	32705	34113	66818
8	Candisari	38239	39320	77559
9	Gajahmungkur	28695	29635	58330
10	Tembalang	95735	96293	192028
11	Banyumanik	71304	73146	144450
12	Gunungpati	50516	50674	101190
13	Semarang Barat	75369	77785	153154
14	Mijen	40829	40877	81706
15	Ngaliyan	71501	72101	143602
16	Tugu	16956	16919	33875
Total		839836	856530	1696366

Berdasarkan tabel diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa penduduk terpadat yang ada di Kota Semarang yaitu di Kecamatan Pedurungan dengan keseluruhan penduduk mencapai 198.658 jiwa, sedangkan untuk penduduk pria terpadat berada di Kecamatan Pedurungan dengan keseluruhan mencapai 98.299 jiwa berjenis

kelamin pria, sedangkan penduduk Wanita terpadat berada di Kecamatan Pedurungan dengan keseluruhan mencapai 198.658 jiwa. Dapat disimpulkan bahwa daerah Lereng merupakan daerah yang terbanyak dihuni oleh manusia dimana di Kota Semarang terdapat di daerah Pedurungan.

4.4 Pokok Permasalahan Sertifikat ganda (overlapping) antara CandiGolf dan Graha Estetika

Dalam mencapai tujuan dan keselarasan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, Badan Pertanahan Nasional memiliki visi dan misi yaitu :

- a. Mewujudkan penataan ruang dan mengelola pertanahan yang terpercaya serta memiliki standar dunia dalam memberikan pelayanan masyarakat guna mendukung tercapainya tujuan Indonesia maju yang berdaulat, mandiri dan memiliki pribadi dengan landasan gotong royong.
- b. Sedangkan misinya ialah untuk menyelenggarakan tata ruang dan pengelolaan tanah yang produktif dan berkelanjutan dan adil serta menyelenggarakan layanan pertanahan dan tata ruang yang memiliki standar dunia.

Untuk mewujudkan visi dan misi tersebut dibutuhkan adanya Sumber Daya Manusia yang memadai dalam menjalankan perannya masing-masing dengan itu dibutuhkan pula suatu tingkatan untuk mengkoordinir berjalannya setiap pekerjaan dengan baik dan dibentuklah suatu organisasi. Berikut merupakan Struktur Organiasi Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang:

Gambar 4.4.1

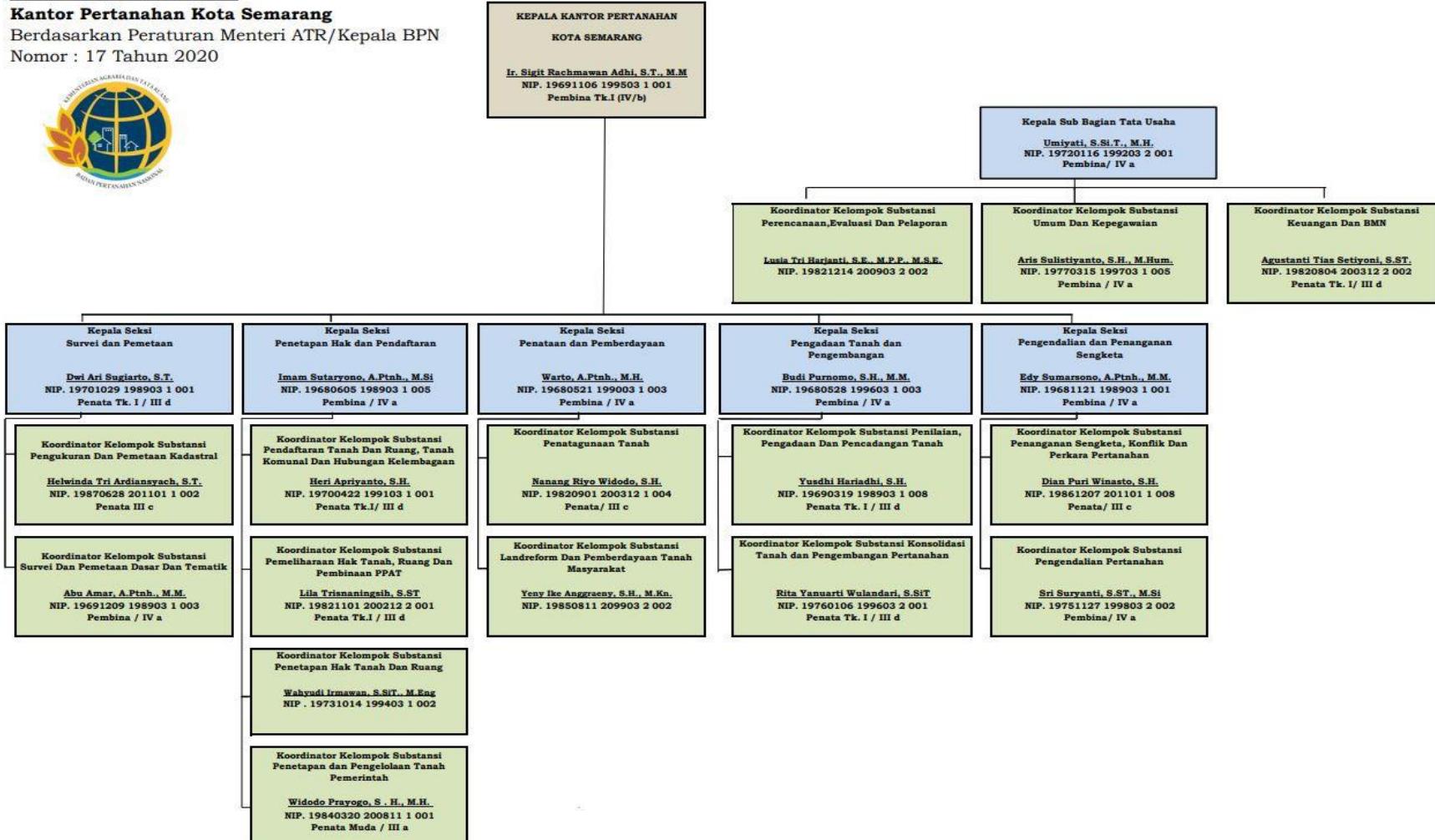
Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang

Sumber : https://www.atrKantor Pertanahan.go.id/cms/assets/upload/kantor_190/tiny_upload/20230810162114.JPG

STRUKTUR ORGANISASI

Kantor Pertanahan Kota Semarang

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN
Nomor : 17 Tahun 2020



Dalam penelitian ini penulis mendapatkan data berupa Sertifikat dengan atas nama Pengembang dimana keduanya masih sama-sama bestatus SHGB, dan untuk menguatkan salah satu Sertifikat tersebut perlu adanya validasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang. Adapun pihak-pihak yang mengalami *overlapping* disini adalah:

1. Pengembang : Perumahan CandiGolf
Pemilik Subyek : Waskita dan Djunawan
antara
2. Pengembang : Perumahan Graha Estetika
Pemilik Subyek : Estetika SHGB 223

Candi Golf dan Graha Estetika merupakan Perusahaan yang keduanya sama-sama bergerak di bidang Pengembang Perumahan dimana antara kedua Perusahaan tersebut terjadi Tanah yang *Overlapping* dan hingga saat ini belum ada solusi atau tindak lanjut. Sertifikat *Overlapping* berarti salah satunya atau bahkan keduanya diterbitkan secara tidak benar dan memiliki kekeliruan di dalamnya sehingga harus dilakukan titik temu solusi. Pada dasarnya permasalahan tanah khususnya Sertifikat *Overlapping* sudah terjadi sejak dahulu dan memiliki sifat yang sangat pelik sehingga permasalahan ini tidak dapat diselesaikan dengan cepat dan membutuhkan beberapa metode serta peran untuk dapat menangani permasalahan Sertifikat *Overlapping* ini. Banyak faktor dan penyebab yang mengakibatkan terjadinya Sertifikat *Overlapping* di Kota Semarang, hal ini dikarenakan masyarakat Indonesia masih sangat bergantung pada sektor agraris seperti pertanian, peternakan dan perkebunan sektor agraris sendiri merupakan sektor yang sangat penting bagi masyarakat Indonesia.

Sertipikat *Overlapping* kondisi dimana tanah atau obyek tumpang tindih baik secara sebagian maupun keseluruhan sehingga kondisi seperti ini tanah atau obyek tersebut tidak bisa dipergunakan dan dapat dikatakan sengketa apabila dalam proses penyelesaiannya tidak menemukan solusi.

Adapun penulis telah melakukan penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang dengan teknik wawancara yang menjadi Narasumber Bapak Dian Puri Winasto, SH sebagai Penata Pertanahan Pertama dan memberikan keterangan mengenai Sertipikat Ganda atau *Overlapping* merupakan satu bidang tanah yang memiliki lebih dari satu Sertipikat dengan subyek atau kepemilikan berbeda.²⁹

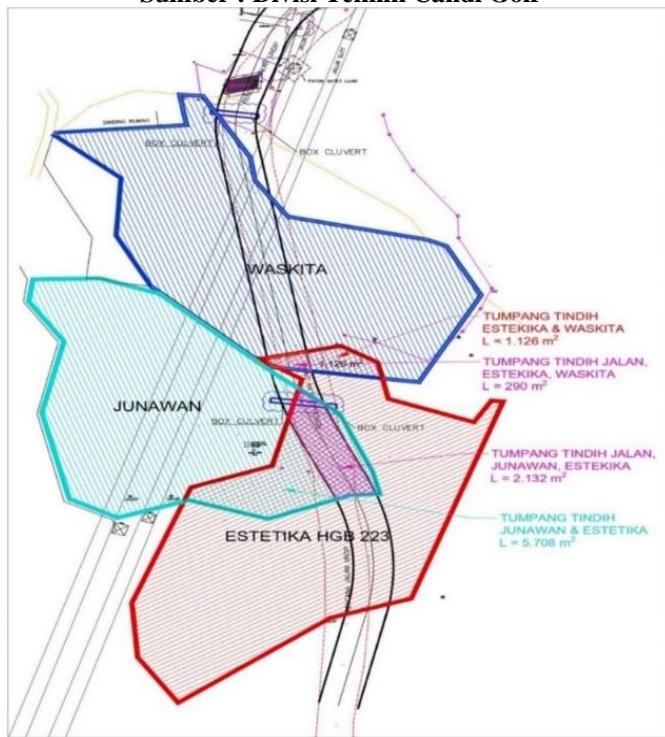
Berikut merupakan foto lokasi pada saat penulis survey/observasi bersama dengan Pihak Candi Golf dan gambar atau puzzle milik Candi Golf yang mengalami tumpang tindih dengan Graha Estetika yang terletak di Jalan Tembus UNDIP dari arah Jalan Jangli Kota Semarang. Dimana sebelumnya Candi Golf membeli tanah pada Pihak Waskita dan Djunaidi.

²⁹ Wawancara Bapak Dian Puri Winasto, SH sebagai Penata Pertanahan Pertama di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang pada Tanggal 19 Januari 2024

Gambar 4.4.2
Lokasi Tumpang Tindih antara Graha Estetika dan CandiGolf
Sumber : Dokumentasi Pribadi 6 Januari Tahun 2024



Gambar 4.4.3
Puzzle Tumpang Tindih Candi Golf dan Graha Estetika
Sumber : Divisi Teknik Candi Golf



Setelah melakukan penelitian di Candi Golf, peneliti mendapatkan data berupa gambar puzzle, dimana dapat dijelaskan sebagai berikut :

Tabel 4.4.1
Luas Keseluruhan Tanah Overlapping

Pemilik Sertifikat	Luas Tanah <i>Overlapping</i>	Pengembang
Estetika & Waskita (PT Graha Perdana Indah)	1.416m ²	Candi Golf
Estetika & Djunawan	7.840m ²	Graha Estetika & Candi Golf
Total Luas <i>Overlapping</i>	9.256m²	

Sesuai dengan puzzle dan tabel di atas dapat dikatakan bahwa tanah milik Candi Golf atas nama Sertifikat Djunawan Wijaya SHM 483 dengan Luas Tanah 27.674m² dan atas nama Sertifikat PT Graha Perdana Indah SHGB 455 dengan Luas Tanah 28.984m² terjadi *overlapping* dengan tanah milik Graha Estetika SHGB 223, dengan total luasan *overlapping* 9.256m². Hal ini menyebabkan ketiga tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya, dikarenakan pada saat penulis dalam proses penelitian di Graha Estetika oleh Bapak Ign. Haryono selaku Site Manager, menurut Bapak Ign. Haryono kasus ini dalam proses musyawarah antara kedua belah pihak dan belum menemukan solusi atau titik terang mengenai bagaimana keputusan yang akan diambil.³⁰

Tabel 4.4.2
Proses Musyawarah antara CandiGolf dan Graha Estetika

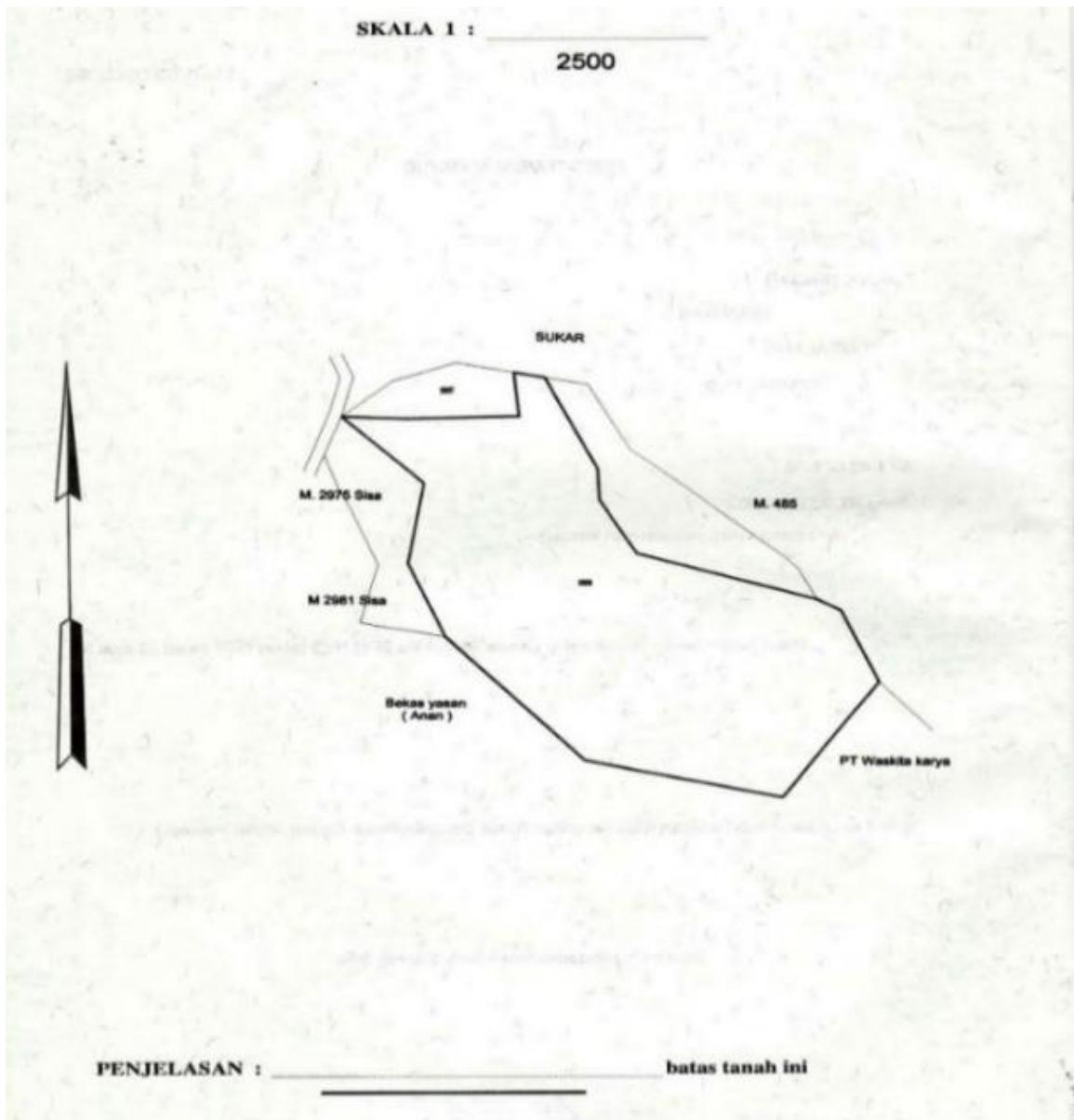
No	Tahapan Musyawarah	Hasil Musyawarah
1	Musyawarah Pertama	Kedua belah pihak memastikan dan mengecek satu sama lain apakah betul tanah keduanya mengalami <i>overlapping</i> .

³⁰ Wawancara Bapak Ign Haryono, sebagai Site Manager di Graha Estetika pada tanggal 18 Januari 2024

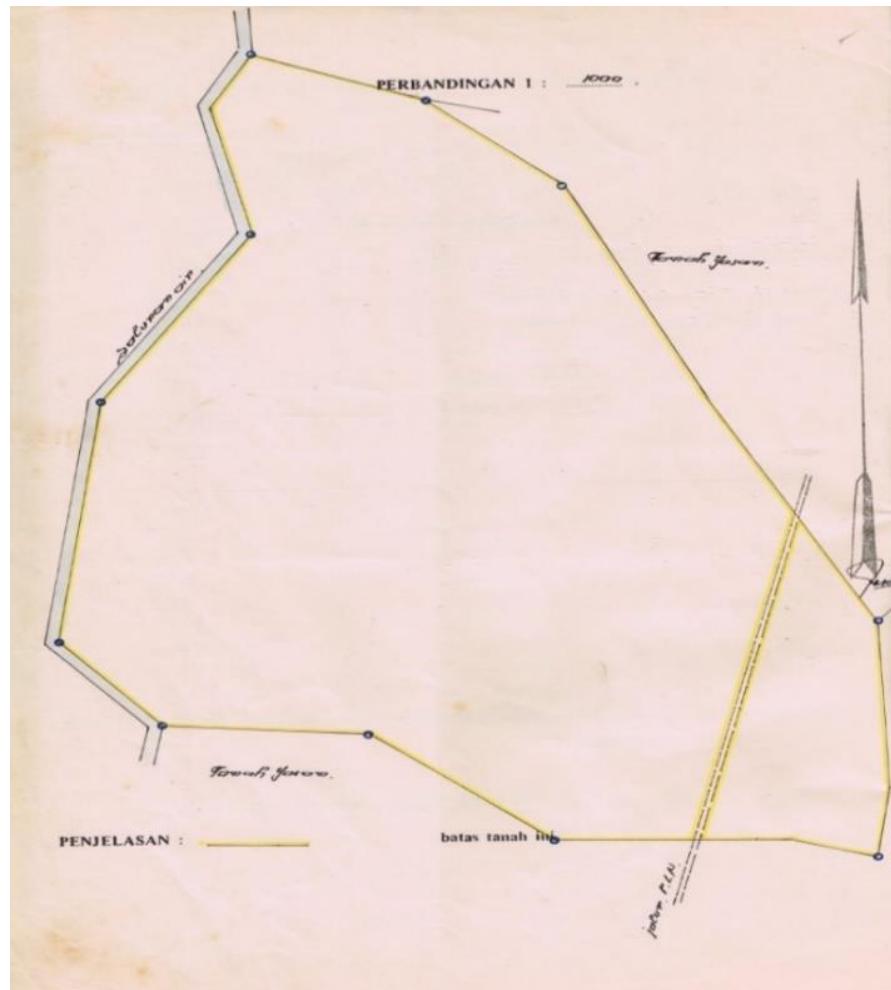
2	Musyawarah Kedua	Kedua belah pihak mencari solusi sendiri bagaimana dan langkah apa yang akan diambil, namun tidak ada salah satu pihak yang mengalah, bahkan Pihak Graha Estetika setelah melakukan musyawarah kedua langsung melakukan validasi Sertipikat di Kantor Pertanahan.
3	Musyawarah Ketiga	Pihak CandiGolf kembali mengadakan musyawarah kepada Estetika namun dapat dilihat pada musyawarah kedua Pihak Estetika sudah lebih dulu melakukan validasi Sertipikat di Kantor Pertanahan sehingga Pihak CandiGolf dapat dikatakan harus mengalah.
4	-	Hingga pada saat ini proses musyawarah tersebut masih berlangsung dan Pihak CandiGolf merasa tidak dapat menguasai tanah yang <i>overlapping</i> tersebut namun disisi lain Pihak Graha Estetika berasumsi dapat menguasai tanah tersebut karena sudah melakukan validasi di Kantor Pertanahan dan sudah tergambaran di aplikasi sentuh tanahku milik Kantor Pertanahan.

Dikarenakan tumpang tindih tersebut bersebelahan dan saling memotong maka tanah yang *overlapping* tersebut memiliki dua Sertipikat dengan subyek yang berbeda, maka untuk permasalahan ini diperlukan adanya kerjasama antara Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, kedua belah pihak yang mengalami *overlapping* dan pemilik dari obyek sebelumnya untuk dapat dilakukan penyelesaian awal seperti mediasi. Berikut gambar denah ukur milik CandiGolf yang termasuk di dalam Sertipikat.

Gambar 4.4.4
(Sertifikat) Denah Ukur SHGB 455
Sumber : Divisi Legal Candi Golf



Gambar 4.4.5
(Sertifikat) Denah Ukur SHGB 483
Sumber : Divisi Legal Candi Golf



Gambar ukur di atas merupakan gambar ukur milik Candi Golf dengan SHGB 455 yang memiliki luas tanah $\pm 28.984\text{m}^2$ dan SHGB 483 yang memiliki luas tanah $\pm 27.674\text{m}^2$. Pada gambar ukur yang tercantum di dalam Sertifikat tersebut terlihat tidak mengalami tumpang tindih dengan tanah lain, namun apabila melihat dari puzzle jelas menggambarkan bahwa kedua tanah tersebut *overlapping* dengan Graha Estetika. Dalam wawancara dengan Pak Rahman selaku Manager Legal di Candi Golf mengungkapkan pada saat pembelian tanah dengan Waskita dan Djunaidi telah dilakukan adanya pengukuran ulang secara mandiri tanpa melibatkan pihak Kantor

Pertanahan dan juga tidak melibatkan pemilik dari Sertifikat di sekelilingnya.³¹ Dari pernyataan tersebut penulis dapat mengambil asumsi bahwa salah satu faktor terjadinya Sertifikat *overlapping* yaitu dengan tidak melibatkan pihak-pihak yang memiliki Sertifikat yang berdekatan dengan pemilik obyek tersebut. Dengan itu Penulis juga melakukan wawancara terhadap Notaris Mariati Hurip untuk membandingkan atau sebagai pihak yang netral dalam permasalahan ini.

4.5 Faktor yang menyebabkan terjadinya kasus Sertifikat ganda (*overlapping*) di Kota Semarang

Dari hasil penelitian di atas penulisa dapat memberikan penjelasan mengenai faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya Sertifikat Overlapping khususnya yang dialami oleh Candi Golf dan Graha Estetika.

**Tabel 4.5.1
Faktor-Faktor terjadinya Sertifikat ganda (*overlapping*)**

No	Pihak	Faktor Eksternal	Faktor Internal
1	Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang	a. Alas Hak, yang menghubungkan antara subyek dan obyek seperti surat dari Kelurahan.	a. Subyek atau pemilik dari Sertifikat <i>Overlapping</i> dimana subyek tersebut tidak sesuai dengan obyek atau tanah yang sebenarnya. b. Prosedur Penerbitan Sertifikat (Pengukuran, Kepanitiaan, Penyusunan Risalah, Berita Acara, Penerbitan Surat Keterangan (SK) Pemberian Hak dan penerbitan Sertifikat). c. Obyek atau tanah yang dipermasalahkan, apabila tanah tersebut tidak dipergunakan dalam jangka waktu yang lama dan dibiarkan tanpa adanya perawatan maupun tanda sebagai bukti kepemilikan seperti patok maupun plang maka dapat menimbulkan

³¹ Wawancara Bapak Rahman sebagai Manager Legal di Candi Golf pada tanggal 8 Januari 2024

			terjadinya <i>Overlapping</i> atas pengakuan maupun pengukuran oleh pihak lain.
2	Bapak Ign. Haryono	-	Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memiliki wewenang dalam menerbitkan Sertifikat dan diharapkan Kantor Pertanahan mampu menyaring Sertifikat yang akan diterbitkan sehingga tidak terjadi <i>Overlapping</i> dan apabila sejak awal Kantor Pertanahan memiliki Peta Induk maka kecil kemungkinan terjadinya Sertifikat <i>Overlapping</i>
3	Bapak Rahman selaku Manager Legal	Hal ini dapat terjadi apabila pembeli menunda untuk balik nama Sertifikat atau mengubah status menjadi SHM apabila Sertifikat tersebut masih SHGB, sehingga Sertifikat tersebut dapat diambil kembali secara illegal oleh penjual dengan membuat laporan kehilangan ke kepolisian kemudian meminta pihak Kantor Pertanahan untuk menerbitkan kembali Sertifikat pengganti, terlebih dari Kantor Pertanahan belum mempunyai untuk data pemegang Sertifikat.	-
4	Notaris Mariati Hurip	-	Dikarenakan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang tidak memiliki gambar situasi bidang-bidang tanah yang memenuhi unsur teknis dan data Sertifikat dibawah tahun 1997 belum terkomputerisasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, sehingga hal tersebut dapat menimbulkan <i>overlapping</i>
5	Bapak Edi selaku Senior Land Development	<p>a. Pada saat proses pengukuran tidak melibatkan pemegang hak tanah lainnya seperti bagian kanan, kiri, atas, bawah sehingga hal ini dapat kemungkinan besar terjadi <i>overlapping</i></p> <p>b. Kurangnya edukasi bagi pemegang hak mengenai</p>	<p>a. Sejak awal Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang belum memiliki peta pendaftaran tanah atau peta tunggal secara keseluruhan</p> <p>b. Tahun 1997 ke bawah Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang belum menggunakan komputerisasi</p>

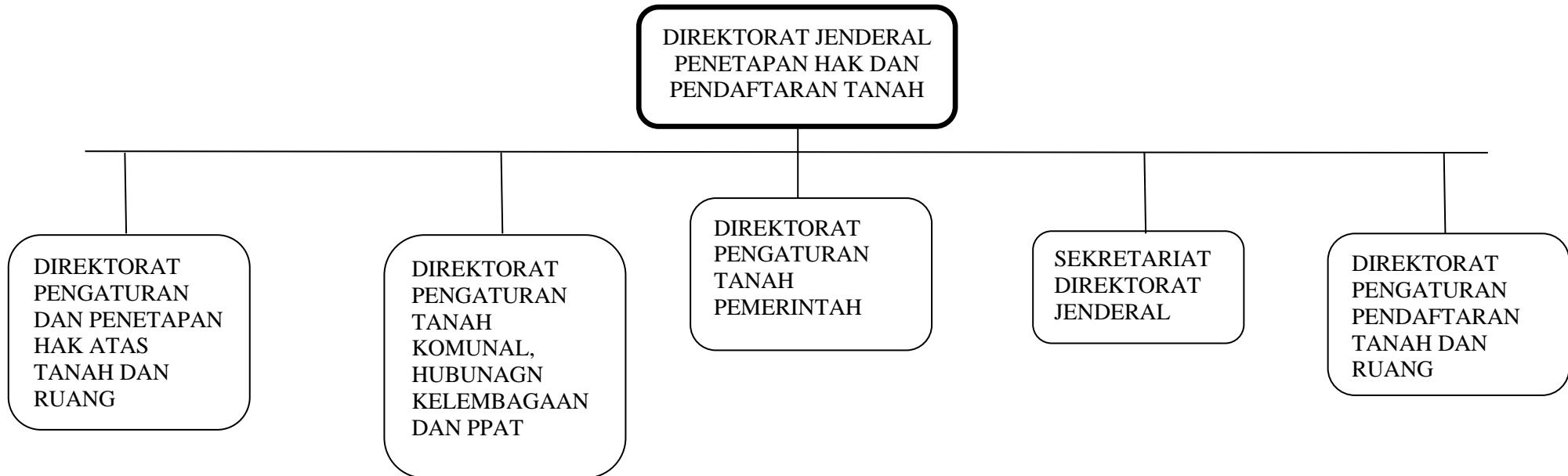
		<p>pentingnya validasi Sertifikat, hal ini dapat memberikan keuntungan bagi pemegang dengan mengamankan Sertifikat apabila terjadi <i>overlapping</i></p>	<p>untuk mendata pemegang Sertifikat secara keseluruhan maka besar kemungkinan Sertifikat di bawah tahun 1997 mengalami <i>overlapping</i></p>
--	--	---	--

Faktor dan Penyebab Sertifikat Ganda atau *Overlapping* di Kota Semarang

menurut Bapak Dian Puri Winasto, SH yaitu :

- b. Subjek atau pemilik dari Sertifikat *Overlapping* dimana subjek tersebut tidak sesuai dengan obyek atau tanah yang sebenarnya.
- c. Obyek atau tanah yang dipermasalahkan, apabila tanah tersebut tidak dipergunakan dalam jangka waktu yang lama dan dibiarkan tanpa adanya perawatan maupun tanda sebagai bukti kepemilikan seperti patok maupun plang maka dapat menimbulkan terjadinya *Overlapping* atas pengakuan maupun pengukuran oleh pihak lain.
- d. Alas Hak, yang menghubungkan antara subjek dan obyek seperti surat dari Kelurahan.
- e. Prosedur Penerbitan Sertifikat (Pengukuran, Kepanitiaan, Penyusunan Risalah, Berita Acara, Penerbitan Surat Keterangan (SK) Pemberian Hak dan penerbitan Sertifikat).

Bagan 4.5.1
Struktur Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang
Sumber : Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang



Bagian	Tugas	Tanggung Jawab	Wewenang	Target
Direktorat Jenderal Penetapan Hak Dan Pendaftaran Tanah	<ul style="list-style-type: none"> -Menyiapkan bahan pendaftaran pertama kali -Melaksanakan kegiatan penggatian Sertifikat karena hilang -Melaksanakan pengelolaan warkah dan buku tanah 	<ul style="list-style-type: none"> -Menyesuaikan bahan pendaftaran pertama kali -Menyesuaikan berjalannya kegiatan penggantian Sertifikat karena hilang -Menyesuaikan berjalannya pengelolaan warkah dan buku tanah 	<ul style="list-style-type: none"> -Memeriksa bahan pendaftaran pertama kali - Memeriksa penggantian Sertifikat karena hilang - Memeriksa pengelolaan warkah dan buku tanah 	<ul style="list-style-type: none"> -Mencapai kesiapan bahan pendaftaran pertama kali - Mencapai berjalannya proses penggantian Sertifikat karena hilang - Mencapai maksimalnya pengelolaan warkah dan buku tanah
Direktorat Pengaturan Dan Penetapan Hak Atas Tanah Dan Ruang	<ul style="list-style-type: none"> - Menyiapkan bahan pemberi izin peralihan dan pelepasan hak atas tanah - Menyiapkan bahan pemberi izin perolehan tanah hak milik untuk badan hukum sosial - Menyiapkan bahan penunjukan badan hukum tertentu yang memiliki hak 	<ul style="list-style-type: none"> -Menyesuaikan bahan pemberi izin peralihan dan pelepasan hak atas tanah -Menyesuaikan bahan pemberi izin perolehan tanah hak milik untuk badan hukum sosial -Menyesuaikan bahan penunjukan badan hukum tertentu yang memiliki hak 	<ul style="list-style-type: none"> -Memeriksa bahan pemberi izin peralihan dan pelepasan hak atas tanah -Memeriksa bahan pemberi izin perolehan tanah hak milik untuk badan hukum sosial -Memeriksa bahan penunjukan badan hukum tertentu yang memiliki hak 	<ul style="list-style-type: none"> -Mencapai kesiapan bahan pemberi izin peralihan dan pelepasan hak atas tanah -Mencapai kesiapan bahan pemberi izin perolehan tanah hak milik untuk badan hukum sosial -Mencapai kesiapan bahan penunjukan badan hukum tertentu yang memiliki hak

Direktorat Pengaturan Tanah Komunal, Hubungan Kelembagaan Dan PPAT	<ul style="list-style-type: none"> - Menyiapkan bimbingan teknis dan pemantauan pada pemelihara hak tanah dan pembinaan PPAT - Melakukan prosedural Surat Keterangan Pendaftaran Tanah - Melakukan pemecahan, peng gabungan dan pemisahan Sertifikat 	<ul style="list-style-type: none"> -Menyesuaikan penyusunan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah -Menyesuaikan pemecahan, peng gabungan dan pemisahan Sertifikat -Memastikan ketepatan bahan bimbingan teknis dan pemantauan pada pemelihara hak tanah dan pembinaan PPAT 	<ul style="list-style-type: none"> - Memperbaiki ketepatan bahan bimbingan teknis dan pemantauan pada pemelihara hak tanah dan pembinaan PPAT -Memeriksa ketidak sesuaian pemecahan, peng gabungan dan pemisahan Sertifikat -Memeriksa ketidak sesuaian penyusunan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah 	<ul style="list-style-type: none"> - Bahan bimbingan teknis dan pemantauan pada pemelihara hak tanah dan pembinaan PPAT - Pencatatan blokir, Sertifikat pengganti/baru - Konsep perubahan Desa/Wilayah, pencatatan sita dan penghapusan sita
Direktorat Pengaturan Tanah Pemerintah	<ul style="list-style-type: none"> - Menyiapkan dan melaksanakan perpanjangan dan perizinan Kerjasama pemandaan tanah pemerintah -Melaksanakan pemberian rekomendasi pencatatan peralihan serta penghapusan tanah pemerintah dan memberikan rekomendasi penertiban pelanggaran perjanjian Kerjasama 	<ul style="list-style-type: none"> -Memastikan kebenaran dalam kegiatan perpanjangan dan perizinan Kerjasama pemandaan tanah pemerintah -Memastikan kebenaran pemberian rekomendasi pencatatan peralihan serta penghapusan tanah pemerintah dan memberikan rekomendasi penertiban pelanggaran perjanjian 	<ul style="list-style-type: none"> -Memeriksa dan memperbaiki kebenaran dalam kegiatan perpanjangan dan perizinan Kerjasama pemandaan tanah pemerintah -Memeriksa dan memperbaiki pemberian rekomendasi pencatatan peralihan serta penghapusan tanah pemerintah dan memberikan rekomendasi penertiban pelanggaran perjanjian 	<ul style="list-style-type: none"> -Mencapai kegiatan perpanjangan dan perizinan Kerjasama pemandaan tanah pemerintah -Mencapai pemberian rekomendasi pencatatan peralihan serta penghapusan tanah pemerintah dan memberikan rekomendasi penertiban pelanggaran perjanjian Kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah -Mencapai pengadaan, pembuatan dan pemutakhiran peta zona nilai tambah

	pemanfaatan tanah pemerintah -Melakukan pengadaan, pembuatan dan pemutakhiran peta zona nilai tambah	penertiban perjanjian pemanfaatan tanah pemerintah -Memastikan kebenaran pengadaan, pembuatan dan pemutakhiran peta zona nilai tambah	Kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah - Memeriksa dan memperbaiki pengadaan, pembuatan dan pemutakhiran peta zona nilai tambah	
Sekretariat Direktorat Jenderal	Melaksanakan dan koordinasi mengenai seluruh kegiatan Penetapan Hak Dan Pendaftaran Tanah	Memastikan berjalannya seluruh kegiatan Penetapan Hak Dan Pendaftaran Tanah	Memeriksa dan mengkoordinir seluruh kegiatan Penetapan Hak Dan Pendaftaran Tanah	Mencapai tujuan seluruh kegiatan Penetapan Hak Dan Pendaftaran Tanah
Direktorat Pengaturan Pendaftaran Tanah Dan Ruang	Menyiapkan bahan bimbingan teknis, pemantauan, pelaksanaan dan pemantauan pemanfaatan pertanahan serta melaksanakan penelitian data dan menyiapkan usulan rekomendasi penertiban tanah	Memastikan berjalannya bahan bimbingan teknis, pemantauan, pelaksanaan dan pemantauan pemanfaatan pertanahan serta melaksanakan penelitian data dan menyiapkan usulan rekomendasi penertiban tanah	Memeriksa dan mengkoordinir bahan bimbingan teknis, pemantauan, pelaksanaan dan pemantauan pemanfaatan pertanahan serta melaksanakan penelitian data dan menyiapkan usulan rekomendasi penertiban tanah	Mencapai tujuan dalam bahan bimbingan teknis, pemantauan, pelaksanaan dan pemantauan pemanfaatan pertanahan serta melaksanakan penelitian data dan menyiapkan usulan rekomendasi penertiban tanah

Apabila alas hak antara subyek dan obyek sesuai serta prosedur penerbitan Sertifikat sudah dilakukan dengan benar maka kecil kemungkinan terjadinya Sertifikat *Overlapping*. Selain itu faktor dan penyebab lain terjadinya Sertifikat *Overlapping* di Kota Semarang dikarenakan Sertifikat dibawah tahun 1997 belum terkomputerisasi dan dari Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang sendiri menyatakan bahwa memberikan jaminan atau garansi bagi Sertifikat yang terbit diatas tahun 1997 tidak terkena *Overlapping* dikarenakan Sertifikat tersebut sudah terkomputerisasi dan tercatat di Kantor Pertanahan.³²

Wawancara Bapak Ign. Haryono menjelaskan mengenai faktor dan penyebab terjadinya Sertifikat *Overlapping* antara Candi Golf dan Graha Estetika yaitu Kantor Pertanahan Kota Semarang, dikarenakan Kantor Pertanahan memiliki wewenang dalam menerbitkan Sertifikat dan diharapkan Kantor Pertanahan mampu menyaring Sertifikat yang akan diterbitkan sehingga tidak terjadi *Overlapping* dan apabila sejak awal Kantor Pertanahan memiliki Peta Induk maka kecil kemungkinan terjadinya Sertifikat *Overlapping*, dengan ini Bapak Ign Haryono memberikan pendapat agar rampungnya permasalahan ini yaitu dengan cara ukur ulang yang dihadiri oleh Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, Pihak Candi Golf, Pihak Graha Estetika dan melibatkan Pihak yang tanahnya berdekatan dengan Candi Golf dan Graha Estetika.

Selain itu dalam wawancara di Candi Golf dengan Bapak Rahman selaku Manager Legal memberikan pengalaman faktor terjadinya Sertifikat *overlapping* yaitu apabila setiap perorangan maupun organisasi yang memiliki Sertifikat asli

³² Wawancara Bapak Dian Puri Winasto, SH sebagai Penata Pertanahan Pertama di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang pada Tanggal 19 Januari 2024

terbitan dari Kantor Pertanahan dan tidak ada indikasi *overlapping* serta memiliki obyek yang sama, maka kemungkinan terjadinya unsur *penipuan*. Hal ini dapat terjadi apabila pembeli menunda untuk balik nama Sertifikat atau mengubah status menjadi SHM apabila Sertifikat tersebut masih SHGB, sehingga Sertifikat tersebut dapat diambil kembali secara illegal oleh penjual dengan membuat laporan kehilangan ke kepolisian kemudian meminta pihak Kantor Pertanahan untuk menerbitkan kembali Sertifikat pengganti, terlebih dari Kantor Pertanahan belum memumpuni untuk data pemegang Sertifikat.³³ Sehingga untuk menghindari terjadinya overlapping tanah, apabila telah melakukan jual beli maka sebaiknya segera dilakukan balik nama dan peningkatan status menjadi SHM untuk Sertifikat yang masih berstatus SHGB.

Wawancara dengan Notaris Mariati Hurip, SH., MH yang sudah menjabat lebih dari 20 Tahun sebagai Notaris memberikan argument bahwa apabila dikaji ulang mengenai faktor utama terjadinya Sertifikat *Overlapping* antara CandiGolf dan Graha Estetika yaitu Badan Pertanahan Nasional itu sendiri, dikarenakan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang tidak memiliki gambar situasi bidang-bidang tanah yang memenuhi unsur teknis dan data Sertifikat dibawah tahun 1997 belum terkomputerisasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, sehingga hal tersebut dapat menimbulkan *overlapping*.³⁴

³³ Wawancara Bapak Rahman sebagai Manager Legal di Candi Golf pada tanggal 8 Januari 2024

³⁴ Wawancara Notaris Mariati Hurip, SH., MH pada 1 Februari 2024

Proses wawancara di Candi Golf penulis mendapatkan informasi tambahan dari Bapak Edi selaku Senior Land Development di Candi Golf dan menjelaskan mengenai faktor terjadinya Sertifikat *overlapping* yaitu :³⁵

1. Faktor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang
 - a. Sejak awal Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang belum memiliki peta pendaftaran tanah atau peta tunggal secara keseluruhan
 - b. Tahun 1997 ke bawah Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang belum menggunakan komputerisasi untuk mendata pemegang Sertifikat secara keseluruhan maka besar kemungkinan Sertifikat di bawah tahun 1997 mengalami *overlapping*
2. Faktor Masyarakat atau Pemegang Hak
 - a. Pada saat proses pengukuran tidak melibatkan pemegang hak tanah lainnya seperti bagian kanan, kiri, atas, bawah sehingga hal ini dapat kemungkinan besar terjadi *overlapping*
 - b. Kurangnya edukasi bagi pemegang hak mengenai pentingnya validasi Sertifikat, hal ini dapat memberikan keuntungan bagi pemegang dengan mengamankan Sertifikat apabila terjadi *overlapping*

Menurut hasil dari analisa penulis, faktor yang menyebabkan terjadinya *overlapping* antara CandiGolf dan Graha Estetika yaitu :

1. Tidak akuratnya data di Kantor Pertanahan hal ini dinyatakan langsung oleh Bapak Dian Puri Winasto dimana Sertifikat sebelum tahun 1997 belum terkomputerisasi sedangkan Sertifikat milik Candi Golf SHGB

³⁵ Wawancara Bapak Edi sebagai Senior Land Development Candi Golf pada tanggal 10 Januari 2024

483 terbit pada tahun 1978 hal ini menjadikan penyebab terjadinya *overlapping*.

2. Batas-batasan yang diklaim setiap pemegang alas hak tercatat di Kantor Pertanahan tidak sesuai pada aplikasi Sentuh Tanahku, dimana penyebabnya adalah saat pengukuran dan penetapan data Kantor Pertanahan.
3. Lembaga setempat yang berwenang yaitu Kelurahan juga tidak memiliki data yang akurat mengenai batasan-batasan tanah antara Graha Estetika dan Candi Golf.
4. Pada saat proses pengukuran dan selanjutnya sertifikasi, Pihak Kantor Pertanahan tidak menjalankan prosedur tersebut dengan benar dimana hal ini terjadi pada saat sertifikasi yang seharusnya pihak Kantor Pertanahan wajib memastikan terlebih dahulu apakah tanah yang akan di sertifikasi tersebut tidak *overlapping*.

Menurut penulis Sertifikat *overlapping* merupakan permasalahan yang banyak terjadi di lingkungan masyarakat. Sehingga permasalahan ini dapat dikaitkan dengan teori kepastian hukum dari Sudikno Mertokusumo dimana suatu kepastian hukum memiliki tujuan untuk melindungi dan mencari keadilan atas pemegang hak tanah. Adapun penulis menggunakan teori ini dikarenakan dapat berkaitan dengan apa yang dipermasalahkan dalam penelitian ini seperti pihak CandiGolf dan Graha Estetika sama-sama sedang mencari keadilan dalam menguasai tanah yang *overlapping*. Permasalahan pertanahan bersifat rumit dan pelik sehingga hal ini menjadikan masyarakat resah namun disisi lain dengan adanya permasalahan ini dapat dilihat mengenai bagaimana inovasi dari Badan

Pertanahan Nasional Kota Semarang dalam menghadapi permasalahan pertanahan. Secara hukum tanah yang mengalami sengketa tidak dapat digunakan sebagai dalam dan bentuk apapun, secara ekonomis hal ini dapat merugikan pemegang haknya dikarenakan tanah tersebut tidak dapat dipergunakan secara produktif. Permasalahan tanah yang belum masuk ke ranah Pengadilan dapat terselesaikan sesuai dengan kesepakatan masing-masing pihak, dengan catatan kedua belah pihak menyetujui keputusan yang diambil dengan keuntungan yang didapatkan kedua belah pihak namun apabila permasalahan pertanahan sudah memasuki tingkat pengadilan maka penyelesaiannya wajib dilaksanakan oleh Lembaga yang berwenang yaitu Lembaga peradilan dan dapat disebut dengan perkara pertanahan. Untuk itu sebaiknya apabila terjadinya Sertifikat *overlapping* diharapkan dapat melakukan pengaduan terlebih dahulu ke pihak Kantor Pertanahan secara tertulis hal ini dapat meminimalisir biaya, pengaduan dapat memuat uraian singkat mengenai permasalahan yang dihadapi. Sesuai dengan Pasal 10 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dari Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dimana pejabat yang bertanggung jawab dalam menyelesaikan permasalahan Sertifikat *overlapping* akan melakukan pengumpulan data baik data dari Badan Pertanahan Nasional, Kelurahan maupun kedua belah pihak yang bersengketa. Hal ini bertujuan untuk memastikan apakah benar adanya terjadinya *overlapping* atas aduan yang diterima.

Srikutjoro juga memaparkan mengenai faktor terjadinya Sertifikat *overlapping* atau tumpeng tindih diantaranya :

1. Kantor Pertanahan tidak memiliki data-data mengenai bidang/tanah mana saja yang sudah melakukan pendaftaran atau sertifikasi, dimana

apabila dilakukan pencoretan pada peta pendaftaran akan memudahkan bahwa bidang tersebut telah tersertifikasi.

2. Adanya unsur kesengajaan yang dilakukan pemilik hak atas tanah untuk mendaftarkan kembali Sertifikatnya yang sudah disertifikasi, hal ini dikarenakan pemegang hak atas tanah beranggapan bahwa biaya untuk sertifikasi lebih murah daripada biaya untuk peralihan hak atas tanah atau balik nama.
3. Dalam melakukan pengukuran dan penempatan gambar Aparat Badan Pertanahan Nasional tidak dilakukan dengan teliti dan tidak sesuai dengan prosedur sehingga menimbulkan kesalahan.
4. Pada saat proses pengukuran terjadi penunjukan batas bidang tanah yang tidak benar, dimana batas tersebut kemungkinan masuk pada bidang tanah milik orang lain dan hal ini dapat menimbulkan *overlapping*, namun apabila Aparat Badan Pertanahan Nasional mengetahui terlebih dahulu atas dasar peta atau data mengenai bidang tanah disekitarnya maka tidak akan terjadi hal demikian.
5. Kurangnya edukasi masyarakat mengenai pendaftaran tanah atau sertifikasi dimana hal ini dapat terjadi kecurangan yang dilakukan oleh oknum perangkat desa maupun pejabat Badan Pertanahan Nasional dengan memalsukan data yang diperlukan.

Sertifikat merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan untuk kepentingan masing-masing baik individu maupun organisasi, Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang mempunyai hak atas suatu bidang tanah tersebut dan memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya. Dalam

menerbitkan Sertifikat pihak Kantor Pertanahan wajib memperhatikan syarat terbitnya Sertifikat salah satunya yaitu adanya surat ukur yang sudah dilakukan pengukuran dan memastikan kembali apakah tanah yang dilakukan pengukuran tersebut bukan merupakan tanah milik pihak lain.

Adapun faktor sengketa tanah dapat dibedakan menjadi tiga bagian dan pokok-pokoknya diantaranya:

1. Tindakan sengketa melawan hukum:
 - a. Patok-patok, batas atau titik BM dipindahkan oleh pihak lain
 - b. Penguasaan secara paksa bagi pemilikan tanah yang dimiliki pihak lain
 - c. Penyalahgunaan dokumen dalam hal ini surat tanah atau keputusan hukum untuk menguasai obyek pihak lain
2. Tindakan dari Keputusan PTUN:
 - a. Penerbitan Sertifikat tidak sesuai dengan prosedur, dimana data yuridis subyek atau alas haknya belum pasti
 - b. Data yuridis di dalam buku tanah belum memiliki kepastian hukum sehingga dapat menyebabkan sengketa
 - c. Dikeluarkannya surat keputusan pemberian hak ijin pengadaan tanah secara illegal atau tidak sesuai dengan prosedur
3. Tindakan Undang-Undang:
 - a. Tidak adanya kepedulian terhadap tanah yang terlantar
 - b. Akses yang didapatkan tidak sama rata pada kelompok atau individu
 - c. Persaingan dalam mendapatkan hak atas tanah

Dalam Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, SH di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang menjelaskan mengenai prosedur penerbitan Sertifikat dengan tahapan sebagai berikut :

1. Mengajukan permohonan Sertifikat dengan melampirkan surat keterangan tidak sengketa, surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan penguasaan tanah yang didapatkan dari Kelurahan setempat.
2. Kemudian Petugas dari Kantor Pertanahan akan melakukan pengukuran yang mana sebelumnya telah dilakukan pengukuran secara mandiri dan pihak Kantor Pertanahan hanya memastikan batasan-batasan tersebut.
3. Pengesahan surat ukur yang sudah ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang dimana surat ukur tersebut diambil dari pengukuran lokasi serta dicetak dan dipetakan oleh pihak Kantor Pertanahan.
4. Penerbitan oleh petugas Panitia A yang terdiri dari petugas Kantor Pertanahan dan Lurah atau Kepala Desa setempat.
5. Penerbitan SK Hak Atas Tanah dalam jangka waktu tertentu pengumuman terpenuhi dan dilanjutkan dengan penerbitan Sertifikat, apabila adanya peralihan hak seperti jual beli maka diwajibkan untuk menyelesaikan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau biasa yang disebut dengan BPHTB dimana tahapan ini dilakukan sebelum penerbitan Sertifikat.

Pada dasarnya apabila pihak-pihak yang berkaitan dengan sengketa Sertifikat *overlapping* terutama Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang memperhatikan dengan serius permasalahan ini dan berinovasi untuk menyelesaikan dengan metode yang dapat diterima masyarakat maka lambat laun permasalahan ini akan selesai, di lain sisi bagi pemegang alas hak mendapatkan edukasi mengenai

pentingnya validasi Sertifikat untuk meminimalisir terjadinya *overlapping*. Namun pada kenyataannya di lapangan masih banyak masyarakat bahkan perusahaan yang belum mengetahui pentingnya validasi tanah atau Sertifikat. Adapun tujuan dari adanya validasi Sertifikat salah satunya untuk menghindari terjadinya kasus Sertifikat ganda (*overlapping*) dan menghindari praktik-praktik mafia tanah dikarenakan Sertifikat tanah memiliki fungsi untuk mentertibkan hukum di bidang pertanahan dan dapat menghidupkan kembali aktivitas-aktivitas masyarakat apabila Sertifikat tersebut akan digunakan sebagai jaminan karena Sertifikat memiliki kekuatan sebagai tanda bukti atas tanah yang menjadi hak dan sudah terdaftar atau tercatat di badan resmi dan sah dilakukan oleh Negara dengan dasar Peraturan Undang-Undang. Hukum dapat melindungi pemegang Sertifikat tersebut apabila namanya tercantum jelas di dalam Sertifikat karena hal ini dapat membuktikan bahwa antara pemegang Sertifikat dan atas nama Sertifikat merupakan subyek yang sama, namun apabila atas nama Sertifikat dan pemegang Sertifikat tersebut berbeda atau dalam hal ini subyeknya meninggal dunia maka akan dialihkan kepada ahli waris.

Dalam meminimalisir terjadinya Sertifikat *overlapping* menurut Bapak Dian Puri Winasto, SH langkah awal yang dilakukan yaitu dengan mengajukan pendaftaran Sertifikat kepemilikan tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang. Adapun syarat dan ketentuannya yaitu:³⁶

1. Membuat surat permohonan dari pemilik obyek atau tanah untuk dilakukannya sertifikasi;

³⁶ Wawancara Bapak Dian Puri Winasto, SH sebagai Penata Pertanahan Pertama di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang pada Tanggal 19 Januari 2024

2. Membuat surat kuasa dalam hal ini pengurusannya dikuasakan oleh orang lain namun apabila pengurusannya dilakukan secara langsung oleh pemilik tanah maka tidak diperlukan adanya surat kuasa;
3. Identitas dari pemohon atau pemilik tanah yang sudah dilegalisir secara sah oleh Notaris;
4. Dokumen yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah untuk diajukan permohonan sertifikasi yaitu:
 - a. Bukti hak milik yang dikeluarkan atas dasar peraturan yang bersangkutan;
 - b. Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan atas dasar Peraturan Menteri Agraria No 9 Tahun 1959;
 - c. Surat keputusan pemberian dan pengesahan hak milik dari pejabat yang berwenangg, berlaku untuk sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria atau sesudah keluarnya UUPA, serta tidak memiliki kewajiban untuk mendaftarkan hak tanah yang diberikan, namun telah memenuhi kewajiban yang tertuang didalamnya;
 - d. Akta pemindahan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT dan tanahnya belum dibukukan;
 - e. Akta pemindahan hak yang dikeluarkan dan ditandai dengan adanya kesaksian oleh Kelurahan dan dibuat sebelum adanya Peraturan Pemerintah;
 - f. Surat pembelian tanah atau pengganti tanah apabila tanah tersebut diambil oleh Pemerintah;

- g. Akta ikrar wakaf sebelum keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977;
 - h. Surat lelang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang setempat yang memiliki wewenang dan tanah tersebut belum dibukukan;
 - i. Surat keterangan riwayat bahwa tanah tersebut pernah dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atau SPPT sesuai dengan tahun berjalan;
6. Surat pernyataan tanda batas yang ditandatangani oleh pihak Kelurahan setempat;
7. Fotocopy surat keterangan izin lokasi dalam hal ini apabila pemohon merupakan Badan Hukum;
8. Apabila tidak memiliki surat kepemilikan dapat melampirkan :
 - a. Surat Pernyataan penguasaan lebih dari 20 tahun
 - b. Surat Keterangan Kelurahan dengan disaksikan minimal 2 saksi bisa penduduk setempat maupun kepala adat.

Dengan adanya ketentuan dan syarat yang diberlakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang untuk melakukan sertifikasi memang tidak sedikit dan kemungkinan banyak masyarakat yang beranggapan bahwa ketentuan dan syarat tersebut sangat rumit, memerlukan waktu yang cukup lama dan biaya yang cukup mahal, hal ini menjadi permasalahan utama bagi masyarakat yang tinggal di pedesaan dan memiliki ekonomi menengah kebawah serta edukasi dan pendidikan yang belum memumpuni, namun di sisi lain metode ini dapat mencegah terjadinya Sertifikat *overlapping* dengan salah satu syaratnya yaitu adanya surat

pernyataan tanda batas dimana hal ini tanah yang berdampingan dengan tanah yang akan dilakukan sertifikasi mengetahui batasan-batasan yang sudah disetujui oleh Pihak Kelurahan selain itu Sertifikat memiliki sifat yang penting untuk dapat disertifikasi bagi pemegang hak atas tanah dengan tujuan adanya jaminan kepastian hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah tersebut. Hal tercantum di dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :³⁷

1. Tujuan utama adanya dilakukan pendaftaran tanah yaitu menjamin kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah yang berlaku untuk tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Peraturan Pemerintah.
2. Adapun sistematis dalam pendaftaran tanah diantaranya :
 - a. Dilakukannya pengukuran di lokasi obyek yang akan disertifikasi;
 - b. Pemetaan;
 - c. Pembukuan Tanah;
 - d. Pendaftaran hak tanah dan peralihan hak;
 - e. Penerbitan dan pemberian surat sebagai tanda bukti hak yang sah dan kuat secara hukum.

Dengan adanya Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria membuktikan secara jelas bahwa tujuan adanya sertifikasi atau pendaftaran tanah tidak hanya sebagai laporan kepemilikan atas tanah namun dapat menjamin adanya kepastian hukum bagi pemegangnya dan salah satu car aini juga dapat meminimalisir terjadinya Sertifikat *overlapping*. Pada dasarnya masih banyak masyarakat yang belum mengetahui apabila melakukan sertifikasi atau pendaftaran tanah akan

³⁷ Mudhjiono, *Hukum Agraria*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2012, hlm 30

mendapatkan kepastian hukum seperti apa, berikut beberapa kepastian hukum yang akan didapatkan bagi pemegang hak atas tanah apabila telah melakukan sertifikasi:

1. Dapat membuktikan kepada pihak lain mengenai kepemilikan, batas-batasan dan hak yang dimiliki apabila terjadi sengketa;
2. Untuk keperluan jaminan dan kepentingan bagi kreditor yang ingin memastikan apakah keterangan atau pengakuan yang diberikan oleh calon debitur itu benar adanya dengan memiliki sifat terbuka bagi umum untuk data yang disimpan;
3. Mempermudah dalam pengakuan apabila dikemudian hari obyek atau tanah tersebut akan dilakukan jual beli tanpa adanya kekhawatiran bagi pembeli dengan adanya sertifikasi.

Dalam kenyataannya di lapangan pihak Badan Pemerintah Nasional Kota Semarang membutuhkan banyak biaya, waktu dan ketentuan yang harus dijalankan sesuai dengan prosedur. Wawancara bersama Bapak Dian Puri menyatakan bahwa prosedur sertifikasi memang rumit, hal ini yang menjadikan beberapa masyarakat belum berkeinginan untuk melakukan sertifikasi ataupun pendaftaran tanah.³⁸ Apabila masyarakat tidak segera melakukan proses sertifikasi maka dapat kemungkinan terjadi *overlapping* dan tidak memiliki kepastian serta jaminan hukum maka dengan adanya sertifikasi perlu adanya partisipasi dan edukasi dari masyarakat dalam meminimalisirkan terjadinya Sertifikat *overlapping*. Pada akhirnya setiap pemegang hak atas sebidang tanah wajib melakukan sertifikasi di Badan Pertanahan Nasional yang untuk selanjutnya akan dibuat sebagai surat tanda

³⁸ Wawancara Bapak Dian Puri Winasto, SH sebagai Penata Pertanahan Pertama di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang pada Tanggal 19 Januari 2024

bukti hak dan memiliki fungsi sebagai alat bukti, alat bukti yang dimaksud merupakan alat bukti yang memberikan pernyataan bahwa tanah maupun objek yang menjadi hak milik sudah terdaftar secara administrasi oleh negara dan sah secara hukum dan hanya dapat dimiliki atau dikuasai oleh individu maupun birokrasi sesuai dengan nama yang tertera di dalam Sertifikat tersebut.

Sertifikat yang sah secara hukum dan dapat dipergunakan sebagai alat bukti memiliki manfaat sebagai berikut:

- a. Memudahkan dalam mendapatkan kredit dari Lembaga Pemberi Kredit dengan tanah yang sudah memiliki Sertifikat;
- b. Mendapatkan jaminan kepastian hukum bagi pemilik Sertifikat atas apapun yang disengketakan oleh pihak lain;
- c. Dengan adanya surat ukur yang tercantum di dalam Sertifikat maka luasan tersebut dapat dipastikan benar dan dalam tanggungjawab pihak Badan Pertanahan Nasional sehingga untuk penerbitan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sesuai dengan luasan yang tertera dan akan lebih adil.

Apabila antara pemegang Sertifikat dan atas nama Sertifikat yang tercantum didalamnya sesuai maka perlindungan yang diberikan akan lebih kuat sehingga Sertifikat tersebut baiknya sudah dilakukan balik nama yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris. Dalam wawancara dengan Ibu Mariati Hurip mengungkapkan dalam proses balik nama Sertifikat perlu dilakukan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Dokumen administrasi seperti KTP antara Penjual dan Pembeli;
2. Sertifikat Asli yang akan dibalik namakan;
3. Salinan Akta Jual Beli yang sudah dilegalisir oleh Notaris;

4. Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak Ats Tanah dan Bangunan (BPHTB);
5. Surat Permohonan untuk proses balik nama; dan
6. Bukti pelunasan PPh.

Dengan melakukan proses Balik Nama menjadi atas nama sesuai dengan pemegang hak menjadikan Sertifikat tersebut lebih kokoh dan tidak mudah untuk dilakukan tuntutan sengketa baik dari pihak manapun.

4.6 Kebijakan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam penyelesaian Kasus

Sertifikat ganda (*overlapping*) di Kota Semarang

Dalam mengatasi permasalahan tumpang tindih atau *overlapping*, Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang melakukan beberapa upaya salah satu diantaranya ialah dengan Pendaftaran Tanah, perlu diketahui bahwa untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak yang memiliki dan menguasai tanah agar dapat mendapatkan kekuatan hak tersebut di depan hukum. Maka apabila adanya pengakuan atas kepemilikan tanah namun belum tersertifikasi maka belum dapat dikatakan secara mutlak tanah tersebut benar milik tiap individu yang mengakuinya dan besar kemungkinan dapat terjadi *overlapping* sehingga hal ini menjadi landasan tanah tersebut harus bersertifikasi dan memiliki dasar hukum dalam mengakui kepemilikannya. Adapun isi dari Sertifikat atau surat tanda bukti tersebut diantaranya data yuridis dan data fisik, dimana data fisik yang dimaksud yaitu salah satu diantaranya status dari Sertifikat tersebut seperti SHM, SHGB, HGU dan lain sebagainya. Namun pada kenyataannya dilapangan masih banyak permasalahan yang terjadi atas dasar belum tersertifikasinya tanah tersebut dan hal ini mengakibatkan *overlapping*. Dalam mengeluarkan Sertifikat wajib dilakukan sesuai dengan prosedur dan penuh ketelitian agar menghindari terjadinya tumpang

tindih sehingga apa yang sudah dijanjikan untuk mendapatkan kepastian hukum benar-benar tersampaikan.

Tabel 4.6.1
Upaya Hukum Mediasi Non Hukum

No	Perihal	Analisis Situasi	Keterangan
1	Pra Mediasi	Sebelum diadakannya mediasi Pihak Kantor Pertanahan melakukan pengumpulan Data antara kedua belah pihak yang bersengketa dan Pihak Kantor Pertanahan berupaya untuk meminta kedua belah pihak agar menceritakan kronologi tersebut secara detil.	Hal ini bertujuan untuk melancarkan pada saat proses mediasi berlangsung
2	Pra Mediasi	Pihak Kantor Pertanahan akan memberikan saran atau kebijakan terhadap kedua belah pihak untuk dilakukannya proses musyawarah terlebih dahulu sebelum diadakannya mediasi, namun apabila dalam proses musyawarah tidak berhasil untuk menyelesaikan permasalahan ini maka akan segera dilakukan mediasi.	-
3	Pra Mediasi	Dalam proses penyelesaian sengketa Pihak Kantor Pertanahan akan memberikan kebijakan dengan memberikan pengertian atau solusi kepada kedua belah pihak di tempat yang berbeda.	-
4	Proses Pengukuran	Akan menyempurnakan mekanisme pengukuran menjadi lebih baik dan valid.	-

Dengan adanya upaya atau kebijakan dari Kantor Pertanahan dalam penanganan sengketa Sertifikat ganda dapat membantu pihak-pihak yang bersengketa hal ini dikarenakan Pihak Kantor Pertanahan menjadi pihak yang netral dan tidak berpihak ke pihak manapun sehingga dalam mencari keadilan diharapkan sesuai dengan apa yang diinginkan, sama halnya dengan teori yang dijelaskan oleh

Sudikno Mertokusumo yaitu perlindungan hukum bertujuan untuk mencari keadilan.

Dalam proses wawancara dengan Ibu Mariati Hurip, SH menjelaskan mengenai apa yang perlu diketahui untuk memastikan tanah ataupun Sertifikat tersebut dalam kondisi *overlapping* yaitu dengan memperhatikan kasus permasalahannya dimana permasalahan ini dapat disebabkan oleh banyak faktor sehingga perlu diketahui apa dan bagaimana akar permasalahan adanya tumpang tindih sehingga lebih dari satu pemegang hak yang mengklaim dan mengakui tanah sebagai hak miliknya. Sementara itu dalam kasus permasalahan yang terjadi antara CandiGolf dan Graha Estetika dimana Sertifikat tersebut memiliki SHGB, Luas Tanah, Nama Pemegang Hak, Tahun Penerbitan dan Gambar Ukur yang berbeda namun apa yang terjadi di lapangan dan data yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang apabila dicek melalui aplikasi Sentuh Tanahku, tanah tersebut dalam keadaan tumpang tindih sebagian dimana hal ini menjadi masalah antara kedua belah pihak. Sehubungan dengan adanya kesalahan dari data Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang sehingga seharusnya Kantor Pertanahan memiliki kewajiban atas penyelesaian permasalahan tersebut dengan dasar pengaduan atau laporan baik dari salah satu pihak maupun kedua belah pihak dengan itu Kantor Pertanahan dapat dengan mudahnya untuk mengumpulkan data baik yuridis maupun fisik dan merencakana dalam proses penyelesaian tersebut. Namun dalam permasalahan antara CandiGolf dan Graha Estetika belum ada salah satu bahkan kedua pihak yang mengadukan kasus ini ke pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang sehingga masih terjadi proses mediasi untuk penyelesaian

permasalahan ini tanpa melibatkan pihak ketiga dan proses dari kasus ini masih dalam proses musyawarah oleh kedua belah pihak.

Tabel 4.6.2
Proses Penyelesaian Sengketa
Hasil olah data dalam penelitian tahun 2023-2024

No	Identitas Pihak	Penyebab Sengketa	Tindak Lanjut
1	a. Inisial : R b. Usia : 45 Tahun	Kasus Sertifikat overlapping sebagian antar Perusahaan	Penyelesaian awal melalui musyawarah antara kedua pihak yang mengalami sengketa
2	a. Inisial : I.H b. Usia 49 Tahun	Kasus Sertifikat overlapping sebagian antar Developer	Penyelesaian seharusnya melibatkan Pihak Kantor Pertanahan sebagai pihak ketiga yang menerbitkan Sertifikat
3	a. Inisial : M.H b. Usia : 47 Tahun	Kasus Sertifikat overlapping	Semua penyelesaian tergantung kedua belah pihak namun sesuai dengan ketentuannya penyelesaian ada dua yaitu mediasi.
4	a. Insial : D.P b. Umur : 30 Tahun	Kasus Sertifikat overlapping	Penyelesaian utama dapat dilakukan dengan cara melakukan mediasi kedua belah pihak hal ini dapat diamati kronologi terjadinya Sertifikat overlapping dan membutuhkan pihak ketiga sebagai pihak yang netral

Adapun dalam penelitian dengan Bapak Dian Puri mengemukakan mengenai proses penyelesaian Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang yang sudah diimplementasikan yaitu³⁹ Proses Penyelesaian dengan Metode Mediasi, dalam

³⁹ Wawancara Bapak Dian Puri Winasto, SH sebagai Penata Pertanahan Pertama di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang pada Tanggal 19 Januari 2024

penyelesaian sengketa Sertifikat *overlapping* dapat diselesaikan salah satunya dengan cara mediasi antara kedua belah pihak dan dibantu dengan Mediator sebagai penengah atau pihak yang netral dan tidak berpihak ke pihak manapun, proses mediasi ini sudah diatur dalam Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang termuat di dalam Pasal 1 angka 7. Mediasi juga memiliki tujuan untuk mendapatkan kesepakatan antara kedua belah pihak dalam penyelesaian permasalahan dengan dibantu Mediator. Di dalam Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 angka 8 juga menjelaskan bahwa Mediator merupakan pihak yang membantu para pihak dalam proses perundingan untuk mencapai berbagai macam kemungkinan penyelesaian sengketa dengan tidak menggunakan cara memutuskan atau memaksa kedua belah pihak dalam penyelesaian. Mediasi sendiri dapat dilakukan bagi para pihak yang mengalami sengketa maupun konflik yang bukan kewenangan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.⁴⁰ Adapun yang dimaksud dengan sengketa sesuai dengan Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 angka 2 yaitu perselisihan antara Individu, Badan Hukum dan Lembaga yang tidak memiliki dampak luas bagi pihak lain sedangkan konflik berdasarkan Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 angka 3 yaitu permasalahan antara perseorangan, golongan, organisasi, kelompok, badan hukum atau Lembaga yang memiliki dampak luas bagi pihak lain. Berikut merupakan proses mediasi kasus Sertifikat *overlapping* dalam mengambil keputusan:

⁴⁰ Pasal 12 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016)

- a. Proses mediasi wajib disetujui oleh kedua belah pihak yang bersengketa dan dengan memegang teguh prinsip musyawarah untuk mencapai mufakat bagi kebaikan kedua belah pihak. Adapun proses pelaksanaan mediasi dilakukan paling lama 30 hari kerja dengan memiliki tujuan yaitu:
 1. Memberikan jaminan kepada kedua belah pihak atas transparansi dan ketajaman analisis;
 2. Dalam pengambilan keputusan bersifat obyektif dan kolektif dimana tidak ada mengakibatkan pro dan kontra;
 3. Menyediakan fasilitas penyelesaian sengketa dan konflik melalui musyawarah bersama;
 4. Berusaha meminimalisir terjadinya gugatan setelah menemukan hasil penyelesaian sengketa dan konflik;
 5. Menerima informasi dari kedua belah pihak dengan tujuan menganalisis dan mempertimbangkan permasalahan yang disengketakan.
- b. Adapun peserta yang ikut andil dalam proses mediasi diantaranya:
 1. Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang;
 2. Tim Pengolah;
 3. Mediator dari Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang;
 4. Para Pihak yang bersengketa atau pihak lain yang terkait;
 5. Para ahli yang terkait dengan sengketa atau konflik, tokoh masyarakat/agama/adat atau pegiat agrarian dan penataan ruang.

Para peserta tersebut mendapatkan penugasan dari Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang kecuali Para Pihak yang bersengketa sebagai berikut:

- a. Dalam proses mediasi diwajibkan para pihak hadir dan tidak dapat dihadiri hanya salah satu pihak saja atau kehadirannya diwakilkan hal tersebut tidak dapat dijalankan proses mediasi. Namun apabila setelah diundang sebanyak 3 kali secara berturut-turut namun para pihak yang berselisih tidak dapat hadir baik salah satu maupun keduanya maka proses mediasi menjadi batal dan dipersilahkan bagi para pihak untuk menyelesaikan perselisihan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang juga akan memberikan surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atas mediasi tersebut sudah selesai dan diberikan penjelasan.
- b. Dalam proses mediasi perlu ada yang namanya Notulen dimana Notulen tersebut memiliki tugas untuk mencatat hasil dari pelaksanaan mediasi yang nantinya akan dibuatkan berita acara mediasi yang terdiri dari pokok permasalahan, latar belakang (kronologi), uraian permasalahan serta hasil mediasi. Adapun Notulen yang sudah dicatat oleh Notulis akan ditanda tangani oleh Mediator dan Notulis sedangkan berita acara akan ditanda tandangi oleh peserta mediasi apabila para pihak atau salah satunya tidak bersedia untuk memberikan tanda tangan maka ketidaksediaan tersebut akan dicatat dalam berita acara mediasi. Kedua dokumen tersebut wajib dilampirkan dalam berkas penanganan sengketa dan konflik dimana yang akan dibuat sesuai dengan format Peraturan Menteri.
- c. Selanjutnya berita acara akan diberikan kepada para pihak berupa file copy.
- d. Apabila dalam proses mediasi menemukan solusi atau kesepakatan bersama maka akan dibuatkan perjanjian perdamaian atas dasar berita acara mediasi

yang mengikat kedua belah pihak yang selanjutnya akan diserahkan ke Pengadilan Negeri dan akan memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Dengan catatan perjanjian tersebut dibuat sesuai dengan format dari Peraturan Menteri.

Dalam proses mediasi diharapkan dapat menghasilkan suatu pencapaian yaitu kesepakatan bersama dimana kesepakatan tersebut tidak menguntungkan salah satu pihak atau merugikan salah satu pihak melainkan saling menguntungkan kedua belah pihak. Namun apabila salah satu pihak tidak menyetujui adanya proses mediasi maka pihak yang menolak tersebut dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan proses dan prosedur perdata atau gugatan di PTUN.⁴¹ Seorang Advokat Elza Syarif di dalam bukunya mengemukakan megenai penyelesaian sengketa pertanahan yaitu:

1. Melalui Lembaga Peradilan;
2. Melalui Arbitrase dan alternatif penyelesaian;
3. Melalui musyawarah atau secara langsung kedua belah pihak.

Namun pada kenyataannya di lapangan dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah sangatlah rumit, hal ini dikarenakan kedua belah pihak tidak ada yang ingin mengalah dan kedua belah pihak merasa benar atas hak yang dimilikinya karenanya kedua belah pihak beranggapan bahwa mempertahankan sebidang tanah merupakan suatu kewajiban daripada harus membagi ataupun menyerahkannya kepada pihak lain meskipun ada pengantinya.

⁴¹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 43

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan dapat diselesaikan dengan cara musyawarah dengan syarat sengketa tersebut bukan merupakan penentuan siapa pemilik hak atas tanah tersebut serta yang dapat menghilangkan atau memberikan hak setiap pemegang hak atas tanah yang disengketakan ataupun pihak yang bersengketa masih menganut adanya hukum adat setempat. Dikarenakan tujuan adanya penyelesaian sengketa secara musyawarah tidak diupayakan secara paksa di mata hukum sehingga apabila salah satu pihak tidak menyetujui atau meyakini hasil musyawarah tersebut hanya akan mendapatkan sanksi sosial. Dalam permasalahan antara CandiGolf dan Graha Estetika saat ini sedang berada di tahap musyawarah tanpa menggunakan pihak ketiga dimana kedua belah pihak tersebut menyelesaikan dengan cara membicarakan bagaimana keputusan yang akan diambil, namun pada saat wawancara dengan Bapak Rahman menjelaskan bahwa dalam proses musyawarah Pihak CandiGolf tidak akan melepaskan tanah yang mengalami *Overlapping* tersebut dan akan melakukan tindakan validasi Sertifikat.⁴² Namun disisi lain pada saat proses wawancara dengan Bapak Ign Haryono beranggapan bahwa Candi Golf tidak dapat menguasai tanah yang *overlapping* tersebut hal ini terjadi karena Sertifikat milik CandiGolf belum tersertifikasi. Dan Bapak Ign Haryono mengatakan bahwa pada saat musyawarah Candi Golf tidak pernah menunjukkan kepemilikan Sertifikat.⁴³

Masalah tanah sendiri dari sudut pandang yuridis merupakan permasalahan yang tidak mudah untuk diselesaikan sehingga di beberapa kasus tidak jarang Instansi Pemerintahan terlibat dalam permasalahan pertanahan yang diajukan di

⁴² Wawancara Bapak Rahman sebagai Manager Legal di Candi Golf pada tanggal 8 Januari 2024

⁴³ Wawancara Bapak Ign Haryono, sebagai Site Manager di Graha Estetika pada tanggal 18 Januari 2024

Pengadilan baik Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Pengadilan Umum. Pemahaman yang sama dibutuhkan dalam mengambil keputusan untuk tetap menegakkan keadilan Masyarakat dan Negara.

Sertifikat ganda tidak akan terjadi apabila masyarakat dan petugas Badan Pertanahan Nasional dapat memahami dan bisa mensiasati tata cara pendaftaran tanah dengan baik dan benar sehingga dengan seiringnya waktu permasalahan ini tidak akan terjadi lagi. Berikut merupakan proses pra pendaftaran Sertifikat ganda yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang:⁴⁴

1. Menelusuri proses pendaftaran tanah yang sudah dilakukan, pendaftaran tanah yang belum diketahui banyak masyarakat dimana untuk melakukan permohonan pendaftaran tanah secara pertama kali harus dilakukan pengukuran namun sebelumnya akan dilakukan pengecekan di peta pendaftaran tanah untuk memastikan apakah tanah yang didaftarkan tersebut sudah berSertifikat atau belum.
2. Melakukan penelusuran terhadap data yuridis, dimana Sertifikat merupakan tanda bukti setiap individu untuk mendapatkan hak atas tanah yang diakuinya dengan ini data yuridis berupa status hukum tanah tersebut, siapa pemegang haknya dan beban yang membebani Sertifikat tersebut serta data fisik harus termuat di dalam Sertifikat tersebut.

Selain memberikan pelayanan secara langsung di Kantor Petanahan Kota Semarang, Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang juga memberikan sebuah upaya untuk memudahkan pemilik hak dalam pendaftaran tanah atau sertifikasi

⁴⁴ Wawancara Bapak Dian Puri Winasto, SH sebagai Penata Pertanahan Pertama di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang pada Tanggal 19 Januari 2024

yang dapat dilakukan secara online, pada saat proses observasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang sudah terpasang prosedur mengenai pendaftaran tanah atau sertifikasi secara online dan juga tercantum di website resmi Kantor Pertanahan Nasional Kota Semarang dengan mengarahkan untuk mengunduh aplikasi “Sentuh Tanahku”.

Gambar 4.6.1

Alur Layanan Pendaftaran Tanah secara *online*

Sumber: Halaman Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang



Gambar 4.6.2

Layanan Aplikasi Pendaftaran Tanah

Sumber : <https://kot-semarang.atrKantor Pertanahan.go.id/>

Dengan adanya proses pendaftaran secara *online* yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang diharapkan dapat meminimalisir terjadinya permasalahan Sertifikat *overlapping* di Kota Semarang. Dalam wawancara dengan Bapak Dian mengatakan bahwa diharapkan Masyarakat dan pihak yang berwenang dalam hal ini Kelurahan ikut andil membantu dalam meminimalisir terjadinya Sertifikat ganda sesuai dengan peran masing-masing dimana Kelurahan dapat membantu dengan memiliki data mengenai tanah yang ada di sekitar wilayah mari tersebut sehingga tidak mengakibatkan *overlapping* dan memberikan edukasi bagi masyarakat atas pentingnya pendaftaran tanah. Dalam kasus Sertifikat *overlapping* antara Candi Golf dan Graha Estetika penulis dapat menilai bahwa permasalahan ini masih dalam keadaan belum terselesaikan dimana kedua belah pihak masih berupaya untuk menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah tanpa melibatkan pihak ketiga seperti Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang namun menurut penulis dengan tidak melibatkannya pihak Kantor Pertanahan maka permasalahan tidak kunjung menemukan titik terang atau solusi terkecuali salah satu pihak ada yang akan mengalah atas terjadinya Sertifikat *overlapping* ini.

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Faktor terjadinya Sertipikat *Overlapping* dan Penyelesaian Kasus Sertipikat ganda (*overlapping*) Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Faktor utama yang menjadi pemicu terjadinya Sertipikat ganda (*overlapping*) dikarenakan:
 1. Kantor Pertanahan tidak memiliki Peta Induk hal ini wajib dimiliki Kantor Pertanahan dikarenakan memiliki wewenang dalam menerbitkan Sertipikat dan diharapkan Kantor Pertanahan mampu menyaring Sertipikat yang akan diterbitkan dan Peta Induk tersebut dapat menjadi acuan sehingga tidak terjadi *Overlapping*.
 2. Sertipikat yang terbit di bawah 1997 belum terkomputerisasi yang artinya Kantor Pertanahan belum memiliki data yang akurat mengenai kepemilikan dibawah tahun 1997.
 3. Kurangnya pengawasan dalam menjalankan prosedur penerbitan Sertipikat.

Teori yang penulis gunakan dengan adanya faktor Sertipikat ganda yaitu dari Gustav Radbrudch mengenai kepastian hukum ialah merupakan faktor penting karena dapat menjamin mengenai kejelasan suatu produk yang berkaitan dengan hukum positif, teori ini diperkuat oleh O. Notohamidjojo dimana tujuan kepastian hukum dapat memberikan perlindungan hak dan

kewajiban di lingkungan masyarakat yang mempunyai dasar keadilan dalam mencapai kesejahteraan umum dan dapat melindungi Lembaga atau birokrasi dalam hal ini Kantor Pertanahan, dengan adanya faktor-faktor mengenai terjadinya kasus Sertipikat *overlapping* di Kota Semarang diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya agar faktor tersebut tidak kembali terjadi, hal ini menjadikan dasar penulis menggunakan teori dari Gustav Radbrudch dan O. Notohamidjojo.

b. Kebijakan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan permasalahan Sertipikat ganda (*overlapping*) sebagai berikut:

1. Melakukan penyempurnaan mekanisme dalam pengukuran tanah;
2. Melakukan upaya musyawarah yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan sebelum dilakukannya proses mediasi;
3. Mempermudah dalam proses validasi Sertipikat;
4. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, prosedurnya lebih dimaksimalkan dengan menggunakan pendaftaran tanah secara online agar lebih efektif;
5. Dalam pemberian dan penerbitan Sertipikat lebih diperketat.

Teori dalam kebijakan ini menggunakan William Dun yaitu suatu kebijakan atau aturan tertulis merupakan keputusan formal dari birokrasi dalam hal ini Kantor Pertanahan yang mempunya sifat mengikat, kebijakan sendiri memiliki tujuan untuk mengatur bagaimana tingkah dan perilaku individu dalam menciptakan tatanan nilai baru dalam lingkungan masyarakat.

5.2 Saran

Dengan simpulan diatas maka saran yang dapat diberikan oleh penulis antara lain :

- a. Bagi masyarakat atau Pihak yang Bersangkutan

Sebaiknya sebelum melakukan jual beli atas sebidang tanah dapat melakukan pengecekan Sertifikat terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan apakah status tanah tersebut dalam keadaan sengketa atau dalam keadaan bermasalah sehingga hal ini dapat meminimalisir terkenanya Sertifikat *overlapping*.

- b. Bagi Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang

Dapat mengawasi secara lebih terhadap kinerja dan tanggung jawab mengenai pendaftaran tanah dan pihak Kantor Pertanahan dapat memberikan pelatihan atau wawasan tambahan kepada pegawai sesuai dengan kebutuhan yang diselenggarakan langsung oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

- c. Masyarakat dapat lebih berhati-hati dalam bertransaksi jual beli tanah, sebaiknya sebelum melakukan jual beli tanah dapat mengecek terlebih dahulu Sertifikat tersebut di Kantor Pertanahan dan memastikan bahwa Sertifikat tersebut bebas dari sengketa dengan pihak manapun sehingga hal ini dapat membantu Masyarakat untuk melakukan proses jual beli tanah dan menghindari adanya Sertifikat *overlapping*.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku Teks

- Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta. Sinar Grafika;
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Djambatan;
- Burhan Ashsofa, 1998, *Metode Penelitian Hukum*, , Jakarta, Rineka Cipta;
- Dewi Sulistianingsih, dan Ridwan Arifin, 2021, *Hukum & Teknologi Berbagai Pemikiran Hukum*, Semarang, BPFH UNNES;
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung;
- I Made Widnyana, 2009, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT. Fikahati Aneska, Jakarta;
- Jaap Zevenbergen, 2002, *Sistem Pendaftaran Tanah: Aspek dan Efek*, Geodesy, Delft;
- Lexy J. Moleong, 2016, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung. PT Remaja Rosdakarya;
- Maria S.W. Sumardjono dkk, 2008, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Jakarta
- Mudhjiono, 2012, Hukum Agraria, Penerbit Liberty, Yogyakarta
- Oeripan Notohamidjojo, 1970, *Makna Negara Hukum Bagi Pembaharuan Negara Dan Wibawa Hukum Bagi Pembaharuan Masyarakat Di Indonesia*, Badan Penerbit Kristen;
- Soerjono Soekanto, 2014, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Fajar Interpratama Mandiri, Jakarta;

Solichin Abdul Wahab, 2006, *Analisis Kebijaksanaan, Dari Formulasi ke Implementasi Kebijaksanaan Negara*, Jakarta: Bumi Aksara;

Sudikno Mertokusumo, 1999. *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta

Teguh Samudra, 2004, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung.

B. Jurnal Artikel Ilmiah

Asmawati, 2014, *Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, *Ilmu Hukum*, Jurnal Imu Hukum

Sudarwanto, 2018, *Studi tentang Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur*, Jurnal Pertanahan STPN, Yogyakarta.

C. Kamus Hukum

Black, Hendry Campbell. 1991. *Black's Law Dictionary*, Eagen: West Publishing Co. Paul Minnesota

Merriam-Webster, <https://www.merriam-webster.com/dictionary/policy>. Diakses 18 Desember 2023. Kamus Merriam-Webster.com

D. Data Elektronik

Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria [https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/#:~:text=Pasal%2016%20Ayat%20\(1\)%20UUPA,dan%20hak%20memungut%20hasil%20hutan](https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/#:~:text=Pasal%2016%20Ayat%20(1)%20UUPA,dan%20hak%20memungut%20hasil%20hutan) diakses pada 5 Oktober 2023 pada pukul 18:56 WIB;

Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar) <http://eprints.unm.ac.id/4310/1/Tika%20Nurjanna.pdf> diakses pada tanggal 5 Oktober 2023 pukul 19:48 WIB;

Komaruddin, (1994 : 768), *Konsep tentang Peran Eksiklopedia Manajemen*, <http://dspace.Widyatama.ac.Google>;

Sudarwanto, 2018, *Studi tentang Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur*, Jurnal Pertanahan STPN, Yogyakarta.

E. Peraturan Undang-Undang

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar;

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

LAMPIRAN

Lampiran 1

SK Penetapan Dosen Pembimbing



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
FAKULTAS HUKUM
Gedung Dekanat (K, Kampus Sekaran, Gunungpati, Semarang 50229
Telepon: (024) 86008700 Ext 800
Laman: <https://fh.unnes.ac.id>, surel: fh@mail.unnes.ac.id

**KEPUTUSAN
DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
No. B/13504/UN37.1.8/EP/2023
TENTANG
PENGANGKATAN DOSEN PEMBIMBING TESIS
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG,

Menimbang : Bawa untuk kelancaran pelaksanaan studi bagi para mahasiswa Program Magister pada Fakultas Hukum UNNES dalam penyusunan dan pertanggungjawaban Tesis, maka dipandang perlu untuk menetapkan putusan tentang pengangkatan dosen pembimbing.

Mengingat : 1. Keputusan Direktur Jenderal Pendidikan Tinggi Nomor tentang Pembentukan Program Studi S2 Ilmu Hukum di UNNES;
2. Keputusan Rektor Universitas Negeri Semarang:
a. Nomor 162/O/2004 tentang penyelenggaraan pendidikan di UNNES;
b. Nomor 164/O/2004 tentang Pedoman Umum Tugas Akhir, Skripsi, Tesis, dan Disertasi bagi mahasiswa UNNES;
c. Nomor 29 Tahun 2016 tentang Panduan Akademik Universitas Negeri Semarang
d. Nomor B/295/UN37/HK/2020 tentang Pemberhentian Wakil Rektor Bidang Perencanaan dan Kerjasama dan Pengangkatan Direktur Pascasarjana Universitas Negeri Semarang Antarwaktu Periode 2019-2023.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : I. Mengangkat saudara-saudara yang namanya tercantum di bawah ini,

- a. 1. Nama : **Dr. Drs. Suhadi, S.H., M.Si.**
2. NIP : 196711161993091001
3. Jabatan :
Sebagai **PEMBIMBING I (PERTAMA)**
b. 1. Nama : **Dr. Rini Fidiyani, S.H., M.Hum.**
2. NIP : 197011022009122001
3. Jabatan :
Sebagai **PEMBIMBING II (KEDUA)**

Dalam penulisan Tesis, mahasiswa yang bernama:

Nama : **FANNY AGUSTINA SRI RAHAYU**
NIM : 0811522050
Program Studi : Ilmu Hukum, S2

- II. Menugasi Saudara-saudara tersebut untuk melaksanakan bimbingan penulisan Tesis sesuai Pedoman Penulisan Tesis Mahasiswa Program S2 Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang
III. Apabila pada kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Semarang,
Tanggal: 20 Agustus 2023
Dekan Fakultas Hukum,



Dr. Ali Masyuar, S.H., M.H.
NIP 197511182003121002

Tindasan disampaikan Yth:

1. Kaprodi S2 Ilmu Hukum
2. Pembimbing yang bersangkutan
3. Mahasiswa yang bersangkutan

* SK ini berlaku s.d. 20 Februari 2025

Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSxE), BSN.

Lampiran 2

Surat Izin Penelitian



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

Gedung K, Kampus Sekaran
Gunungpati Semarang 50229
Telp. Telepon (024) 86008700 Ext.
800
<https://unnes.ac.id/fh>
fh@mail.unnes.ac.id

Nomor : B/815/UN37.1.8/KM.07/2024
Hal : Surat Izin Penelitian

12 Januari 2024

Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang
Jl. Ki Mangunsarkoro No.23, Karangkidul, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa
Tengah 50241

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa mahasiswa di bawah ini:

Nama : FANNY AGUSTINA SRI RAHAYU
NIM : 0811522050
Program studi : Ilmu Hukum, S2
Semester : Gasal (3)
Tahun akademik : 2023/2024
Judul Penelitian : KEBIJAKAN ATAS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA
OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG

Kami Mohon yang bersangkutan diberikan izin untuk melaksanakan penelitian di perusahaan atau instansi yang Saudara pimpin, dengan alokasi waktu 15 Januari 2024 s.d 15 Februari 2024.

Atas perhatian dan kerjasama Saudara, kami mengucapkan terima kasih.

a.n Dekan FH
Wakil Dekan Bidang Akademik dan
Kemahasiswaan FH



Dr. Indah Sri Utari S.H., M.Hum.
NIP 196401132003122001

Tembusan :
Dekan FH



Balai
Sertifikasi
Elektronik

Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik
menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSsE

Sistem Informasi Surat Dinas UNNES
12-01-2024 06:10



Nomor : B/816/UN37.1.8/KM.07/2024
Hal : Surat Izin Penelitian

12 Januari 2024

Yth. Pimpinan Perumahan Graha Candi Golf
Jl. Jangli Raya Jl. Kasipah No.1, Karanganyar Gn., Kec. Candisari, Kota Semarang, Jawa
Tengah 50254

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa mahasiswa di bawah ini:

Nama	:	FANNY AGUSTINA SRI RAHAYU
NIM	:	0811522050
Program studi	:	Ilmu Hukum, S2
Semester	:	Gasal (3)
Tahun akademik	:	2023/2024
Judul Penelitian	:	KEBIJAKAN ATAS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG

Kami Mohon yang bersangkutan diberikan izin untuk melaksanakan penelitian di perusahaan
atau instansi yang Saudara pimpin, dengan alokasi waktu 15 Januari 2024 s.d 15 Februari 2024.

Atas perhatian dan kerjasama Saudara, kami mengucapkan terima kasih.

a.n Dekan FH
Wakil Dekan Bidang Akademik dan
Kemahasiswaan FH



Dr. Indah Sri Utari S.H., M.Hum.
NIP 196401132003122001

Tembusan :
Dekan FH



Balai
Sertifikasi
Elektronik

Dokumen ini telah ditandatangi secara elektronik
menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSRE

Sistem Informasi Surat Dinas UNNES
12-01-2024 06:11

Nomor : B/814/UN37.1.8/KM.07/2024
Hal : Surat Izin Penelitian

12 Januari 2024

Yth. Pimpinan Perumahan Graha Estetika
Jl. Taman Ceria No.41 Blok E, Pedalangan, Banyumanik, Semarang City, Central Java 50268

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa mahasiswa di bawah ini:

Nama	:	FANNY AGUSTINA SRI RAHAYU
NIM	:	0811522050
Program studi	:	Ilmu Hukum, S2
Semester	:	Gasal (3)
Tahun akademik	:	2023/2024
Judul Penelitian	:	KEBIJAKAN ATAS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG

Kami Mohon yang bersangkutan diberikan izin untuk melaksanakan penelitian di perusahaan atau instansi yang Saudara pimpin, dengan alokasi waktu 15 Januari 2024 s.d 15 Februari 2024.

Atas perhatian dan kerjasama Saudara, kami mengucapkan terima kasih.

a.n Dekan FH
Wakil Dekan Bidang Akademik dan
Kemahasiswaan FH



Dr. Indah ..., M.Hum.
NIP 196401132003122001

Tembusan :
Dekan FH



Balai Sertifikasi Elektronik Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik
menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE

Sistem Informasi Surat Dinas UNNES
12-01-2024 06:09



Nomor : B/1446/UN37.1.8/KM.07/2024
Hal : Surat Izin Penelitian

24 Januari 2024

Yth. Notaris Mariati Hurip, SH
Di Tempat

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa mahasiswa di bawah ini:

Nama	: FANNY AGUSTINA SRI RAHAYU
NIM	: 0811522050
Program studi	: Ilmu Hukum, S2
Semester	: Gasal (3)
Tahun akademik	: 2023/2024
Judul Penelitian	: KEBIJAKAN ATAS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA (OVERLAPPING) OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG

Kami Mohon yang bersangkutan diberikan izin untuk melaksanakan penelitian di perusahaan atau instansi yang Saudara pimpin, dengan alokasi waktu 25 Januari 2024 s.d 25 Februari 2024.

Atas perhatian dan kerjasama Saudara, kami mengucapkan terima kasih.

a.n Dekan FH
Wakil Dekan Bidang Akademik dan
Kemahasiswaan FH



Dr. Indah Sri Utari S.H., M.Hum.
NIP 196401132003122001

Tembusan :
Dekan FH



Balai Sertifikasi Elektronik
Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik
menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSRE

Sistem Informasi Surat Dinas UNNES
24-01-2024 07:11

Lampiran 3

Surat selesai Penelitian

1. Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG PROVINSI JAWA TENGAH

Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23 Telepon: (024) 8316594 email: kot-semarang@atrbpn.go.id

SURAT KETERANGAN

NOMOR : 4/SKet-33.74.100.UP.04.07/I/2024

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Umiyati, S.Si.T., M.H.
NIP : 197201161992032001
Pangkat/Golongan : Pembina (IV/a)
Jabatan : Kepala Subbagian Tata Usaha

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Fanny Agustina Sri Rahayu
NIM : 0811522050
Topik Penelitian : Kebijakan Atas Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda
Oleh Badan Pertanahan Kota Semarang.

Berdasarkan Surat Izin Penelitian Nomor : B/815/UN37.1.8/KM.07/2024 tanggal 12 Januari 2024 dari Universitas Negeri Semarang, yang bersangkutan telah melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 19 Januari 2024 dengan pembimbing :

Nama : Dian Puri Winasto,S.H.
NIP : 198612072011011008
Pangkat/Golongan : Penata Tk. I (III/d)
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surat, 22 Januari 2024

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Semarang
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara
Elektronik

Umiyati, S.Si.T., M.H.
NIP 197201161992032001



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSsE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani, Profesional, Terpercaya

v.1.06

2. Notaris Mariati Hurip, SH., MH

MARIATI HURIP,SH.,MH.

Notaris – P.P.A.T
Jl. Banteng Raya No. 38 – Semarang
Telp.: 024 – 6714917- 70786138
HP. 081.229.33423

SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN

Nomor: 02/N-MH/II/2024

yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MARIATI HURIP, SH.,MH
Jabatan : Notaris - PPAT
Alamat : Jl. Banteng Raya Nomor: 38, Semarang

Dengan ini menerangkan bahwa Mahasiswa yang beridentitas :

Nama : Fanny Agustina Sri Rahayu
Stambuk : 0811522050
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Alamat : Perum. Manggisan Indah Blok I No 6 RT 005 RW 006, Mudal,
Mojotengah, Wonosobo, Jawa Tengah
Sekolah/Univ. : Universitas Negeri Semarang

Telah selesai melakukan penelitian di Kantor Notaris MARIATI HURIP, Sarjana Hukum, Magister Hukum tertanggal 01 Februari 2024 untuk memperoleh data dalam rangka penyusunan Tesis Penelitian yang berjudul: **“KEBIJAKAN ATAS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA (OVERLAPPING) OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG”**.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sepenuhnya.

Semarang, 05 Februari 2024

MARIATI HURIP, SH., MH.
NOTARIS SEMARANG

(MARIATI HURIP, SH.,MH)

3. CandiGolf



PT. GRAHA BUKIT HIJAU

Jl. Candi Golf Boulevard (Kasipah-Jangli) Semarang - (50274)
Telp.(024) 8501000 Fax: 8500101

SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Emilio Gilbertho Buthu
Jabatan : Manager Legal & Permit

Dengan ini menyatakan bahwa mahasiswa yang beridentitas:

Nama : Fanny Agustina Sri Rahayu
NIM : 0811522050
Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Telah selesai melakukan penelitian dan pengambilan data penelitian di Candi Golf terhitung sejak tanggal 15 Januari 2024 sampai dengan 15 Februari 2024 untuk memperoleh data penelitian dalam rangka Menyusun Tesis yang berjudul "**Kebijakan Atas Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda (Overlapping) Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang**".

Demikian Surat keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 15 Maret 2024

Emilio Gilbertho Buthu
Manager Legal & Permit

4. Graha Estetika



GRAHA ESTETIKA

Estetika Raya Blok AA No. 1, Semarang

Info: 024-7477333

No : 009/SK-EKS/III/2024

SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Ign. Haryono
Jabatan	:	Site Manager

Dengan ini menyatakan bahwa mahasiswa yang beridentitas:

Nama	:	Fanny Agustina Sri Rahayu
NIM	:	0811522050
Program Studi	:	Magister Ilmu Hukum

Telah selesai melakukan penelitian dan pengambilan data penelitian di Candi Golf terhitung sejak tanggal 15 Januari 2024 sampai dengan 15 Februari 2024 untuk memperoleh data penelitian dalam rangka Menyusun Tesis yang berjudul "**Kebijakan Atas Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda (Overlapping) Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang**".

Demikian Surat keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 15 Maret 2024

Ditanda tangani
secara elektronik

Ign. Haryono
Site Manager

Lampiran 4

Foto Wawancara Bersama Badan Pertanahan Nasional, Graha Estetika dan Notaris Mariati Hurip, S.H., M.H



