

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT HAK MILIK GANDA TANAH
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG**

EXECUTIVE SUMMARY

Diajukan Sebagai Syarat

Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



DISUSIN OLEH :

**RAHMATIL HUSNA
2010012111114**

BAGIAN HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

PADANG

2024

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMARY

No. Reg: 607/PTD/02/II-2024

Nama : **Rahmatil Husna**
NPM : **2010012111114**
Bagian : **Hukum Perdata**
Judul Skripsi : **Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Milik Ganda Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Padang**

Telah **dikonsultasikan** dan **disetujui** oleh Pembimbing untuk di *upload* ke *website*.

Dr.Zarfinal, S.H., M.H

(Pembimbing)



Mengetahui :

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta**

**Ketua Bagian
Hukum Perdata**



(Dr.Sanidjar Pebrihariati.R, S.H., M.H)



(Dr. Yofiza Media, S.H., M.H)

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT HAK MILIK GANDA
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA PADANG**

Rahmatil Husna¹, Zarfina¹

¹Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta

Email: rahmatilhusna37@gmail.com

ABSTRAK

Based on Article 35 of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 21 of 2020 concerning Settlement of Land Cases, it states "Cancellation of Legal Products due to administrative defects and/or juridical defects. Land rights disputes can occur due to a lawsuit from a person or legal entity containing legal claims resulting from legal actions that have harmed the plaintiff's land rights. In this research the author formulates the problem, namely: 1) What are the factors that cause double land certificates to occur at the Padang City National Land Agency Office? 2) How is the settlement of maintaining the dual land title certificate at the Padang City National Land Agency Office? This research method is empirical juridical with primary data obtained from interviews and secondary data by processing data originating from primary legal materials and secondary legal materials. The research results show that. 1) The factor that causes double certificates to arise is an administrative error in recording in the Land Owner Taxpayer Register Book about land that is already certified, so that sometimes the sub-district office issues a second Land History Certificate for land that is already certified. 2) Meanwhile, for the settlement of the settlement, the authority possessed by the Padang City Land Office in resolving the double certificate settlement has been implemented or not based on statutory regulations through mediation by selling the land and dividing the proceeds of the sale equally.

Keywords : *Dispute Resolution, Double Certificate*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia, selain pangan dan papan. Tanah dalam peraturan pemerintah ditetapkan sebagai tanah yang berada di bawah kekuasaan langsung pemerintah dan dimiliki oleh orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai hak hukum atasnya.¹ UUPA mengatur tentang kewajiban pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah serta kewajiban pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada sesuai dengan ketentuan yang

berlaku guna menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Bahasa Pasal 19 Angka 1 UUPA adalah sebagai berikut: "Untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak dan tanah, pemerintah mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia menurut ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah."

Berdasarkan sebagian besar penduduk Indonesia bekerja di bidang pertanian dan negara ini masih dalam proses pembangunan, maka seluruh rakyat Indonesia harus mendapat jaminan kepastian hukum atas hak atas tanah mereka berdasarkan Pasal 19 Angka 1 UUPA. Ada kalanya hal ini membuat

¹ Tim Redaksi, 2010, *Komplikasi Hukum Agraria*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 5

orang ingin memiliki dan menguasai. Ketentuan tersebut di atas ditujukan kepada pemerintah dan menjadi landasan bagi pendaftaran tanah di seluruh Indonesia guna memperoleh bukti sah hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat untuk mencegah timbulnya permasalahan dan sengketa pertanahan, serta didaftarkan terlebih dahulu pada tahun 2016, sesuai dengan UUPA.

Pembuktian kepemilikan seseorang atas tanah diperlukan dalam kasus-kasus yang menyangkut pendaftaran tanah agar pihak-pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan penjual, memperoleh informasi yang mereka perlukan mengenai properti tersebut dan agar pemerintah dapat menjalankan kebijakan perusahaan. Sepanjang tidak ada bukti tambahan yang dapat digunakan untuk mendukung kesimpulan yang berbeda, maka keterangan dalam surat bukti mempunyai kekuatan hukum dan harus dianggap akurat oleh hakim. Untuk mencegah campur tangan pihak ketiga, maka perlu disebutkan dengan benar nama pemegang sertipikat jika bukan atas namanya.

Berdasarkan Pasal 34 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan “Dalam hal terdapat satu atau beberapa sertipikat tumpang tindih dalam satu bidang tanah baik seluruhnya maupun sebagian maka terhadap sertipikat dimaksud dilakukan Penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1)”. Salah satunya adalah sertipikat ganda yang terjadi di tahun 2020-2023 atas sertipikat Hak Pemilik tanah dengan Bapak Kaidir, Pembeli Pertama Bapak Fuandi dan Pembeli Kedua Ibu Emil, yang berlokasi di Sungai Bangek, Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang terdapat dua sertipikat

di lokasi tanah yang sama. Dalam penyelesaian sengketa ini peran pihak Kantor Pertanahan hanya memberikan saran dan melakukan proses administrasi terhadap jual beli tanah setelah kedua pihak sepakat untuk damai, pelaksanaan proses mediasi dilaksanakan di luar kantor pertanahan antara pihak yang bersengketa dan didimaikan oleh Bapak Kaidir selaku pembeli tanah tersebut.

Ketentuan Peraturan Materil ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Perkara Pertanahan yang dirilis setelahnya menjadi landasan penyelesaian perselisihan, konflik, dan litigasi pertanahan. Terkait penyelesaian permasalahan di bidang pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Padang menawarkan proses Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) atas sengketa sertipikat ganda yang didasarkan pada Peraturan Pemerintah ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik mengangkat permasalahan tersebut dalam suatu bentuk karya ilmiah yang berjudul “**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKA HAK MILIK GANDA TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG**”.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda di ATR/BPN?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa sertipikat ganda hak milik tanah di ATR/BPN?

C. Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda di ATR/BPN.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa sertipikat hak milik tanah ganda di ATR/BPN.

II. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis/empiris

2. Sumber Data

Sumber data terdiri dari sumber Data Primer dan Sekunder

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data menggunakan Studi Dokumen dan Wawancara

4. Teknik Analisa Data

Teknik analisa data menggunakan Analisa Kualitatif

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Sertifikat Ganda di Kantor BPN

Berdasarkan hasil informasi wawancara dengan Ibu Elsi selaku subseksi bidang penyelesaian sengketa. Dalam praktik pemegang sertipikat, sengketa sertipikat ganda mengakibatkan cacat hukum administrasi. Dengan adanya cacat hukum administrasi menimbulkan sertipikat ganda karena tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut, yang seharusnya tidak terjadi kesalahan administrasi dalam penerbitan sertipikat tanah.

Sedangkan faktor penyebabnya di lapangan, penulis melihat terdapat kesaamaan antara faktor yang telah penulis jabarkan di atas dengan penyebab yang terjadi dilapangan, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan beberapa pihak yang terkait, diantaranya:

1. Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri
2. Pengaturan perundang-undangan yang tumpang tindih

3. Faktor dari pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang tidak memiliki data tentang tanah yang sudah disertipikatkan dan sudah ada pemiliknya.

B. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Milik Ganda Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Padang

Sengketa sertipikat ganda ini timbul ketika adanya kesalahan administratif dari kantor pertanahan dengan menerbitkan dua atau lebih sertipikat tanah di lokasi yang sama, sehingga terjadi tumpang tindih/*overlapping* terhadap sertipikat tanah tersebut.

Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Penyelesaian sengketa sertipikat ganda dapat diselesaikan secara mediasi oleh Kantor Pertanahan setempat atas kesepakatan kedua belah pihak yang ketentuannya diatur dalam Pasal 43 dan menurut Pasal 39 dapat diselesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, kebanyakan dalam menyelesaikan sengketa sertipikat ganda ini masyarakat langsung menyelesaikan permasalahan di Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Negeri.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak Kantor Pertanahan dan beberapa pihak terkait, agar proses jual beli dapat terlaksana setelah kedua pihak menemukan titik temu dan kesepakatan yang diperoleh dari upaya mediasi, penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat yaitu:

- a. Kesepakatan perjanjian damai dilaksanakan dihadapan PPAT di luar kantor pertanahan dengan dibuat akta pelepasan hak.
- b. Tanah dijual kepada A/B selaku pembeli dan dibalik namakan atas nama pembeli

- c. Pihak pemilik sertipikat A dan Sertipikat B sepakat untuk mengambil membagi dua hasil penjualan, bagi hasil penjualan tanah yang dilaksanakan di hadapan PPAT .

IV. PENUTUP

A. Simpulan

1. Faktor munculnya sertipikat ganda yang terjadi di karena pemilik tanah dengan sertipikat A tidak menggarap atau memanfaatkan tanah tersebut sehingga diambil alih oleh pemilik sertipikat B, dan pada saat itu belum ada peta digital ada peta digital (mappin), sehingga terjadi sertipikat ganda.
2. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 mengatur penyelesaian sengketa sertipikat ganda. Dalam konflik yang terjadi di dunia nyata, kantor pertanahan hanya memberikan nasihat dan menyelesaikan formalitas dalam pembelian dan penjualan tanah ketika kedua belah pihak menyetujui penyelesaian secara damai. Pemilik tanah, pak kaidir, menyetujui proses mediasi yang dilakukan di luar kantor pertanahan antara pihak-pihak yang bertingka

B. Saran

1. Kepada para pihak untuk mewujudkan perdamaian dan ketentraman, sebaiknya para pihak menyelesaikan permasalahan, dengan cara berpikir secara tenang dan logis serta mencari solusi melalui musyawarah dan kesepakatan.
2. Kepada para pihak Kantor Pertanahan Kota Padang sebaiknya dalam proses penyelesaian sengketa melalui mediasi seharusnya mengacu kepada aturan yang ada dan

ikut serta dalam menyelesaikan masalah berperan sebagai mediator untuk tidak berpihak dalam melakukan penyelenggaraan mediasi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria Indonesia*, jcv. Rajawali, Jakarta.

Tim Redaksi Pustaka Yustisia, 2010, *Kompilasi Hukum Agraria*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak Dr. Zarfinal, S.H.,M.H selaku pembimbing saya yang sudah memberikan arahan dan saran yang baik untuk saya, dan juga terimakasih kepada bapak sudah meluangkan waktunya untuk mengkoreksi skripsi saya, dan mempermudah saya dalam penulisan skripsi. Dan juga saya ucapkan terimakasih kepada seseorang yang telah membantu