

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Kehadiran tanah sebagai sumber daya memiliki peran penting bagi masyarakat Indonesia, baik dari segi ekonomi, sosial, maupun budaya. Tanah digunakan sebagai tempat tinggal, usaha, dan sarana investasi yang menjadikannya aset bernilai tinggi, bagi masyarakat kepemilikan tanah bukan hanya sekadar hak ekonomi tetapi melainkan juga jaminan kesejahteraan masa depan maka dari itu kepastian hukum atas kepemilikan tanah menjadi hal yang sangat diperlukan demi melindungi hak-hak individu dan menjaga ketertiban umum.<sup>1</sup>

Di Indonesia terdapat hukum pertanahan diatur melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UUPA ini dirancang sebagai dasar hukum yang kuat untuk mengatur kepemilikan, pemanfaatan, dan pengelolaan tanah di seluruh wilayah Indonesia. Salah satu tujuan utama dari UUPA adalah untuk menciptakan keadilan, ketertiban, dan kepastian hukum dalam penggunaan tanah, sehingga mencegah munculnya konflik yang berpotensi merugikan masyarakat dan negara.

Landasan filosofi dari pengaturan hukum pertanahan di Indonesia dapat ditemukan pada Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, yang menyatakan bahwa "bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya, pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat."

---

<sup>1</sup> Paulus SPaulus Subandi, Kedudukan hak pengelolaan atas tanah menurut Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, 2018

Artinya, pemanfaatan tanah di Indonesia harus dikelola dengan memperhatikan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan, bukan hanya kepentingan individu atau kelompok tertentu dari prinsip ini menekankan bahwa tanah adalah milik bersama yang dikuasai oleh negara demi kepentingan rakyat.<sup>2</sup>

Dalam pelaksanaan prinsip ini kemudian UUPA menetapkan bahwa semua hak atas tanah harus didaftarkan, pasal 19 UUPA mengatur pentingnya pendaftaran tanah sebagai cara untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Pendaftaran ini dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, agar tidak ada pihak lain yang dapat dengan mudah menggugat kepemilikan tersebut. Dengan demikian, pendaftaran tanah diharapkan dapat mengurangi potensi sengketa dan menjaga ketertiban umum.<sup>3</sup>

Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 19 UUPA ini, pemerintah kemudian menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP ini mengatur prosedur pendaftaran tanah, termasuk proses penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan PP ini berfungsi sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah, sehingga memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut.

Sertifikat tanah memiliki nilai hukum yang kuat sebagai bukti kepemilikan, dalam penerbitannya sertifikat tanah memuat informasi yang terperinci mengenai tanah yang didaftarkan, termasuk luas, batas, dan kepemilikan sah dari tanah tersebut. Dengan adanya sertifikat, pemilik tanah dapat merasa aman dan terlindungi secara hukum dari berbagai klaim yang mungkin muncul di kemudian

---

<sup>2</sup> Pasal 33 ayat 3 Undang-undang dasar 1945

<sup>3</sup> Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Tahun 1960

hari dari sertifikat tanah ini juga menjadi alat yang sah untuk digunakan dalam transaksi jual beli atau peralihan hak lainnya.<sup>4</sup>

Meskipun sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang kuat yang dimana Indonesia menganut asas stelsel negatif dalam sistem pendaftaran tanah, walaupun sertifikat tanah telah diterbitkan tetapi sertifikat tersebut tidak memberikan jaminan mutlak terhadap kebenaran data yang tercantum di dalamnya. Sertifikat tanah masih memungkinkan untuk digugat oleh pihak lain yang merasa memiliki hak yang lebih kuat atas tanah tersebut dan asas ini menjadikan adanya risiko konflik kepemilikan terutama dalam kasus sertifikat ganda atau tumpang tindih hak atas tanah.

Sertifikat tanah menjadi bukti kepemilikan yang kuat dan sah di mata hukum di dalam sertifikat tersebut tercantum informasi mengenai luas tanah, batas-batasnya, dan identitas pemiliknya. Sertifikat tanah tidak hanya melindungi hak kepemilikan pemiliknya tetapi juga menjadi dasar dalam transaksi jual beli, hibah, atau pewarisan tanah. Keberadaan sertifikat membantu pemerintah dalam mengelola dan mengatur pemanfaatan tanah secara tertib, sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut asas stelsel negatif, meskipun sertifikat tanah telah diterbitkan, sertifikat tersebut tidak memberikan jaminan mutlak terhadap kebenaran data yang tercantum di dalamnya. Dalam hal ini, sertifikat tanah masih memungkinkan untuk digugat oleh pihak lain yang memiliki bukti lebih kuat atas kepemilikan tanah tersebut.

---

<sup>4</sup> RezeRezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, dan Anggita Doramia Lumbanraja, "Sertipikat hak atas tanah dalam kepastian hukum pendaftaran tanah", *Notarius* 13, No 2, Agustus 2020, hal. 642, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>.

Asas stelsel negatif ini memang memberikan fleksibilitas bagi pihak yang merasa dirugikan untuk mengajukan gugatan atas tanah yang telah bersertifikat, tetapi dalam kelemahan dari sistem ini adalah bahwa pemegang sertifikat tanah tetap berada dalam risiko sengketa, bahkan setelah mengantongi bukti kepemilikan yang sah. Keadaan ini menuntut adanya kehati-hatian yang tinggi dalam administrasi pertanahan, terutama oleh Kantor Pertanahan yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat tanah.<sup>5</sup>

Salah satu kasus yang menggambarkan kompleksitas masalah sertifikat ganda adalah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 11/G/2021/PTUN.BJM. Dalam kasus ini, dua pihak bersengketa atas kepemilikan tanah yang sama, yaitu antara ahli waris dari almarhum Rusdiansyah Bin H. Sabri Razak, yang mengantongi Sertifikat Hak Milik Nomor 39 sejak tahun 1978, dan Sundariati, yang memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 748 yang diterbitkan pada tahun 2010.

Kasus ini bermula ketika ahli waris Rusdiansyah menemukan bahwa tanah yang mereka klaim sebagai milik mereka sejak tahun 1978 ternyata juga telah diterbitkan sertifikat baru atas nama Sundariati pada tahun 2010. Para Penggugat merasa bahwa hak mereka atas tanah tersebut telah dilanggar dengan terbitnya sertifikat baru tersebut. Mereka pun menggugat Tergugat, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, atas dugaan kelalaian dalam proses penerbitan sertifikat baru.

Kasus ini menyoroti pentingnya tanggung jawab Kantor Pertanahan dalam

---

<sup>5</sup> Giandiva Fahlika Erizal, "Penerapan sistem pendaftaran tanah yang menggunakan stesel negatif bersendikan positif pada objek tanah yang telah terdaftar di kantor pertanahan", 2023.

penyelesaian sengketa sertifikat ganda, penerbitan sertifikat ganda tanpa verifikasi terhadap data yang sudah ada sebelumnya dinilai sebagai pelanggaran terhadap asas kepastian hukum dan asas kecermatan. Kantor Pertanahan seharusnya memastikan bahwa setiap proses penerbitan sertifikat tanah dilakukan berdasarkan data yang akurat dan terverifikasi, agar tidak ada dua sertifikat yang terbit untuk lahan yang sama.

Kasus ini menyoroti pentingnya penerapan asas kepastian hukum dan asas kehati-hatian dalam administrasi pertanahan, kantor Pertanahan sebagai lembaga yang berwenang harus menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab. Setiap kesalahan atau kelalaian dalam administrasi pertanahan dapat berdampak luas dan merugikan pihak-pihak yang memiliki hak sah atas tanah, dalam upaya menyelesaikan sengketa sertifikat ganda, Kantor Pertanahan dapat menggunakan metode penyelesaian sengketa non-litigasi seperti mediasi atau konsiliasi. Penyelesaian sengketa secara damai ini diharapkan dapat mempertemukan pihak-pihak yang berselisih untuk mencapai kesepakatan bersama tanpa melalui proses pengadilan yang panjang.

Mediasi sebagai bentuk penyelesaian non-litigasi dapat membantu kedua belah pihak mencapai kesepakatan dengan bantuan mediator yang netral, dalam mediasi mediator memfasilitasi komunikasi dan mendorong dialog antara pihak-pihak yang berselisih agar menemukan solusi yang adil dan saling menguntungkan. Konsiliasi juga dapat digunakan sebagai metode alternatif untuk menyelesaikan konflik pertanahan, dalam konsiliasi konsiliator memberikan saran atau rekomendasi kepada pihak-pihak yang bersengketa, namun keputusan akhir tetap



berada di tangan mereka.

Konsiliasi memberikan kesempatan bagi para pihak untuk mendiskusikan permasalahan mereka dalam suasana yang lebih kondusif, dengan adanya metode penyelesaian sengketa non-litigasi ini diharapkan konflik pertanahan dapat diselesaikan dengan lebih cepat dan efisien. Penyelesaian sengketa secara damai juga dapat mencegah eskalasi konflik yang dapat merugikan kedua belah pihak, Kantor Pertanahan diharapkan dapat berperan aktif sebagai fasilitator dalam proses penyelesaian sengketa ini.

Penelitian ini juga bertujuan untuk memahami lebih dalam penerapan asas kepastian hukum dan asas kehati-hatian dalam administrasi pertanahan, penerapan asas-asas ini sangat penting dalam menjamin bahwa setiap proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat tanah dilakukan secara adil, teliti, dan transparan. Dengan ini diharapkan Kantor Pertanahan lebih berhati-hati dalam mengelola administrasi pertanahan, terutama dalam proses penerbitan sertifikat, tanggung jawab Kantor Pertanahan sangat besar dalam menjaga ketertiban dan kepastian hukum di bidang pertanahan. Upaya untuk memastikan keakuratan data serta memverifikasi informasi secara mendalam sebelum penerbitan sertifikat baru menjadi langkah penting untuk mencegah terjadinya kasus serupa di masa depan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana tanggung jawab kantor pertanahan dalam menyelesaikan sengketa atas sertipikat ganda?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa atas timbulnya sertipikat ganda?

### 1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisa tanggung jawab kantor pertanahan dalam menyelesaikan sengketa atas sertipikat ganda.
2. Untuk menganalisa penyelesaian sengketa atas timbulnya sertipikat ganda.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dalam bidang Hukum Pertanahan, khususnya dalam pemahaman terkait tanggung jawab dan peran Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar untuk pengembangan konsep tanggung jawab hukum Kantor Pertanahan dalam melindungi hak kepemilikan atas tanah.

2. Manfaat praktis

- a. Pendidikan

Penelitian ini dapat bermanfaat bagi mahasiswa fakultas hukum yang mempelajari Hukum Pertanahan sebagai referensi mengenai penyelesaian sengketa sertifikat ganda serta tanggung jawab Kantor Pertanahan.

- b. Bagi pembuat kebijakan

Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan masukan bagi pembentukan atau perbaikan peraturan perundang-undangan

yang berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia, sehingga mengurangi risiko terjadinya sertifikat ganda dan meningkatkan kepastian hukum.

c. Bagi peneliti hukum

Penelitian ini dapat menjadi referensi dan titik awal bagi peneliti yang ingin mendalami isu terkait peran dan tanggung jawab Kantor Pertanahan dalam menangani sengketa tanah, khususnya sertifikat ganda.

d. Bagi masyarakat

Penelitian ini dapat memberikan pemahaman dan informasi kepada masyarakat mengenai sistem pendaftaran tanah dan langkah-langkah penyelesaian jika terjadi sengketa atas sertifikat ganda, sehingga masyarakat dapat lebih memahami hak-hak dan prosedur hukum terkait tanah.

### **1.5 Sistematikan Penulisan**

Guna memahami lebih jelas penelitian ini dan agar dapat tersusun dengan baik, maka penelitian ini terbagi dalam 5 (lima) bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini akan memaparkan uraian mengenai pendahuluan yang terdiri atas latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan. Bagian ini memberikan landasan awal untuk memahami konteks dan arah



penelitian yang dilakukan.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini akan dipaparkan Mengenai ringkasan dari penelitian sebelumnya, memberikan gambaran tentang metode atau teknik yang digunakan dalam penelitian ini, dan peninjauan kembali mengenai literatur yang relevan terkait penelitian ini.

## **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini akan menjelaskan Mengenai tata cara, langkah, atau prosedur untuk memperoleh data guna mencapai tujuan penelitian.

## **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Bab ini berisikan hasil penelitian yang diperoleh dari pengumpulan data dan analisis dari data tersebut. Bagian ini akan menampilkan dan membahas temuan utama penelitian serta melakukan analisis terhadap hasil tersebut sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian.

## **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini akan berisikan kesimpulan dari hasil analisis yang telah dilakukan dan saran berdasarkan hasil penelitian. Kesimpulan berfungsi untuk menjawab rumusan masalah, sementara saran ditujukan sebagai rekomendasi atau usulan untuk penelitian selanjutnya atau untuk pihak-pihak terkait yang berkepentingan dengan topik penelitian ini.