

**TUGAS DAN TANGGUNGJAWAB KANTOR PERTANAHAN TERHADAP
PENTINGNYA PENDAFTARAN TANAH UNTUK MENCEGAH
TIMBULNYA MASALAH SERTIFIKAT GANDA DI SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan
program strata satu (S1) pada Fakultas Hukum

Universitas Katolik Soegijapranata



Disusun Oleh :

Nama : Nicholas Chandra

NIM : 10.20.0012

**FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA**

SEMARANG

2014



**TUGAS DAN TANGGUNGJAWAB KANTOR PERTANAHAN TERHADAP
PENTINGNYA PENDAFTARAN TANAH UNTUK MENCEGAH TIMBULNYA
MASALAH SERTIFIKAT GANDA DI SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan
program strata satu (S1) pada Fakultas Hukum

Universitas Katolik Soegijapranata



Disusun Oleh :

Nama : Nicholas Chandra

NIM : 10.20.0012

**FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA**

SEMARANG

2014

HALAMAN PERSETUJUAN

**TUGAS DAN TANGGUNGJAWAB KANTOR PERTANAHAN TERHADAP
PENTINGNYA PENDAFTARAN TANAH UNTUK MENCEGAH TIMBULNYA
MASALAH SERTIFIKAT GANDA DI SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan
program strata satu (S1) pada Fakultas Hukum
Universitas Katolik Soegijapranata

Disusun Oleh :

Nicholas Chandra (10.20.0012)

Semarang, 2014

Disetujui Oleh :

Dosen Pembimbing Skripsi

(Hotmauli Sidabalok, SH.CN. M.Hum.)

**FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG**

2014

PENGESAHAN

Skripsi disusun oleh :

Nama : Nicholas Chandra

NIM : 10.20.0012

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal : 27 Oktober 2014

Dosen Penguji :

1. Hotmauli Sidabalok, SH. CN. M.Hum ()
2. Dr. Endang Wahyati, SH.MH. ()
3. Yovita Indrayati, SH.M.Hum ()

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar Sarjana Strata I Ilmu Hukum

Pada tanggal :

Benny Danang Setianto., SH., L.LM., MIL

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Katolik Soegijapranata

ABSTRAKSI

Pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak suatu tanah yang dimilikinya yaitu dengan adanya sertifikat sebagai tanda bukti atas kepemilikan tanah, sehingga pemegang sertifikat mempunyai tanda bukti hak yang kuat, namun kenyataannya terjadi masalah tumpang tindih dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, yaitu masalah sertifikat ganda, dimana satu bidang tanah dikuasai oleh dua pemilik berbeda.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Objek penelitiannya adalah tugas dan tanggungjawab kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah untuk mencegah sertifikat ganda. Lokasi penelitian adalah kantor pertanahan, kantor notaris di wilayah hukum Semarang dan rumah masyarakat pemilik sertifikat ganda. Teknik pengumpulan data yaitu wawancara dan studi pustaka.

Perumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah pertama, tugas dan tanggungjawab kantor pertanahan dalam melakukan pendaftaran tanah, kedua, faktor-faktor terjadinya sertifikat ganda dan ketiga, mekanisme prosedur penyelesaian sertifikat ganda dan dampak yang ditimbulkan bagi pemegang sertifikat ganda. Kantor pertanahan memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertifikat, sesuai dengan tugasnya yaitu melakukan prosedur penerbitan sertifikat dengan cara melakukan pemetaan dan pengukuran di lapangan, tanggungjawab kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah harus menjamin kepastian hukum bagi si pemilik sertifikat berupa perlindungan hukum. Dua faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda, faktor internal adalah kesalahan kantor pertanahan dalam prosedur penerbitan sertifikat, lemahnya pengawasan, ketidakteelitian dalam melakukan pengukuran dan pemetaan, dimana sertifikat diterbitkan sebanyak dua kali dengan pemilik tanah yang berbeda. Faktor eksternal adalah kesalahan masyarakat dengan meninggalkan tanah miliknya dalam jangka waktu yang lama dalam keadaan yang tidak terurus, sehingga ada orang lain yang menduduki tanah miliknya secara melawan hukum, faktor administrasi kelurahan, dimana tanah letter c yang telah diterbitkan sertifikat tidak dicoret dari daftar letter c yang ada di kelurahan. Para pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan persengketaan mereka dengan jalur negosiasi di kantor pertanahan dengan cara musyawarah mufakat, apabila para pihak tetap tidak mencapai kesepakatan dalam melakukan negosiasi, maka kantor pertanahan melimpahkan sengketa kedua belah pihak ke PTUN, dimana Putusan PTUN bersifat mengikat dan salah satu sertifikat harus dicabut secara permanent, dampak yang ditimbulkan adanya ketidakadilan bagi pemegang sertifikat ganda, terutama bagi pihak yang sertifikatnya tidak dicabut, karena harus membayar ganti rugi berupa kompensasi bagi pihak yang sertifikatnya dicabut.

Kata Kunci : Kantor Pertanahan, Pendaftaran Tanah, Ketidakteelitian, Sertifikat Ganda

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

Hidup memerlukan pengorbanan

Pengorbanan memerlukan perjuangan

Perjuangan memerlukan ketabahan

Ketabahan memerlukan keyakinan

Keyakinan pula menentukan kejayaan

Kejayaan pula akan menentukan kebahagiaan.

Persembahan :

- *Tuhan Yang Maha Esa*
- *Orangtua, Papa dan Mama Tercinta*
- *Adikku Julianto Chandra*
- *Keluarga Besar*
- *Semua Teman dan Sahabatku*
- *Almamaterku UNIKA SOEGIJAPRANATA Tercinta*

KATA PENGANTAR

Puji syukur yang penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-NYA, sehingga penulis dapat menyelesaikan dengan baik penyusunan skripsi ini. Skripsi ini menjadi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata, dengan judul skripsi adalah : “Tugas Dan Tanggungjawab Kantor Pertanahan Terhadap Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Mencegah Timbulnya Masalah Sertifikat Ganda Di Semarang”.

Dalam penulisan ini, penulis ingin menggambarkan mengenai tugas dan tanggungjawab kantor pertanahan terhadap pentingnya pendaftaran tanah untuk mencegah timbulnya masalah sertifikat ganda di Semarang. Hal tersebut didasarkan pada kenyataan bahwa masih banyak kasus sertifikat ganda terjadi di Semarang, diakibatkan karena proses dalam pendaftaran tanah yang terdapat di Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak dilakukan sebagaimana prosedur yang ada, sehingga tidak menjamin kepastian hukum bagi pemegang sertifikat tanah, kesalahan masyarakat pemilik sertifikat meninggalkan tanah miliknya dalam jangka waktu yang lama, sehingga terjadilah masalah sertifikat ganda.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih sangat sederhana, karena keterbatasan pengalaman yang penulis miliki, sehingga apabila tanpa bimbingan, bantuan dan petunjuk dalam menyusun skripsi ini, maka skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa, atas segala Rahmat dan Karunia-NYA
2. Orangtua, papa dan mama tercinta, adik yang selalu memberikan semangat dan dorongan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
3. Bapak Prof. Dr. Ir. Yohanes Budi Widianarko, M.Sc., selaku Rektor Universitas Katolik Soegijapranata.
4. Bapak Benny Danang Setianto., SH., L.LM., MIL selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata.
5. Ibu Hotmauli Sidabalok, SH.CN. M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan dorongan kepada penulis dari awal hingga akhir dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Valentinus Suroto, SH., M.Hum. selaku Dosen Wali yang selalu memperhatikan penulis dalam menyelesaikan skripsi.
7. Seluruh Dosen dan Staff Karyawan Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata, terima kasih atas kerjasama dan ilmu yang penulis dapatkan selama penulis belajar menuntut ilmu di Fakultas Hukum.
8. Para Narasumber Ibu Eni Setyowati (BPN), Ibu Ida Widianti (Notaris dan PPAT), Bapak Alfek Pujodarsono, Ibu Sri Sukesti, sebagai narasumber penelitian, terima kasih atas kerjasama beliau dalam meluangkan waktu dan membantu penulis selama penelitian skripsi ini berlangsung.
9. Untuk teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2010 yang kocak dan periang.

10. Untuk Sahabat dan Teman-Teman yang selalu memberikan support, candaan yang kocak kepada penulis, James Williams, Yohanes Endra, Remigius Nikolas, Artika Mayasari, Romana Oktavia Naibaho, Selha Ayu, Usi Lucelia Juanita, Lelyta Ayunani, Ayuk Dwi, Albert Oenthera, Rendy Kurniawan, Benjamin Hutagaol, Satria Andyana, Mace Sonia, Mace Puput, Mace Arin.
11. Untuk pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, terima kasih karena telah menjadi teman dan sahabat setia dan baik dalam hidupku.

Akhir kata penulis mengucapkan banyak terima kasih atas doa, semangat, motivasi, dan dorongan serta mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan pengembangan ilmu hukum pada khususnya.

Semarang, Oktober 2014

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PENGESAHAN	iii
ABSTRAKSI	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
1. Manfaat Teoritis	7
2. Manfaat Praktis	7
E. Metode Penelitian	8
F. Kerangka Teori	17

G. Sistematika Penulisan	18
--------------------------------	----

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Badan Pertanahan Nasional	21
1. Kedudukan BPN	21
2. Tugas BPN	22
3. Fungsi BPN	22
B. Konsep Pendaftaran Tanah	23
1. Definisi Pendaftaran Tanah	23
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	24
3. Proses Pendaftaran Tanah	26
4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	34
C. Permasalahan Sertifikat Ganda	35
1. Definisi Sertifikat Ganda	35
2. Sebab-Sebab Terjadinya Sertifikat Ganda	36
3. Pembatalan Sertifikat Ganda	37
D. Penyelesaian Sengketa Dengan Menggunakan Negosiasi dan Jalur Litigasi	38
1. Definisi Negosiasi	38
2. Definisi Pengadilan Tata Usaha Negara	38
3. Definisi Keputusan Tata Usaha Negara	38

E. Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah dan Perbuatan Melawan Hukum	39
1. Definisi Pertanggungjawaban Hukum	39
2. Perbuatan Melawan Hukum Menurut KUHPerdara	39

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tugas dan Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Dalam Melakukan Pendaftaran Tanah.....	41
B. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Terjadinya Sertifikat Ganda	54
1. Faktor Internal	54
2. Faktor Eksternal	72
C. Mekanisme Prosedur Penyelesaian Sertifikat Ganda dan Dampak yang Ditimbulkan Bagi Pemegang Sertifikat Ganda	74
1. Mekanisme Prosedur Penyelesaian Sertifikat Ganda	76
a. Jalur Non Litigasi	76
b. Jalur Litigasi	81
2. Dampak yang Ditimbulkan Bagi Pemegang Sertifikat Ganda	85
a. Tidak Mencerminkan Asas Keadilan	86
b. Tidak Adanya Tanggungjawab Kantor Pertanahan	87
c. Kantor Pertanahan Tidak Menyelenggarakan Prinsip Kehati- Hatian	88

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	90
---------------------	----

1. Tugas dan Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Dalam Melakukan Pendaftaran Tanah	90
2. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Terjadinya Sertifikat Ganda	91
3. Mekanisme Prosedur Penyelesaian Sertifikat Ganda Dan Dampak yang Ditimbulkan Bagi Pemegang Sertifikat Ganda	92
B. Saran	92

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

