



**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT HAK ATAS  
TANAH TERHADAP SERTIPIKAT GANDA (STUDI PUTUSAN NOMOR:  
062/G/2014/PTUN.SMG)**

Natasha Camilla Hufadzah\*, Iga Gangga Santi, F.C Susila Adiyanta  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [natashach309@gmail.com](mailto:natashach309@gmail.com)

**Abstrak**

Penelitian ini merupakan studi kasus mengenai perlindungan hukum pemegang sertipikat hak atas tanah yang timbul sertipikat ganda berdasarkan Putusan Nomor : 062/G/2014/PTUN.SMG. Kasus "sertipikat ganda", menimbulkan sengketa antar para pihak. Guna membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui upaya litigasi.

Tujuan penulisan hukum ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor penyebab adanya sertipikat ganda dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah yang timbul sertipikat ganda pada Putusan Nomor : 062/G/2014/PTUN.SMG.

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode yuridis normatif. Spesifikasi penelitiannya yaitu kualitatif. Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah melakukan studi pustaka (*library research*). Metode analisis data untuk penelitian ini dengan cara mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan sekunder lalu diverifikasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan adanya sertipikat ganda dalam kasus ini adalah adanya pemberian hak baru oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang melalui program pemerintah PRONA yang dalam pelaksanaannya didapati adanya ketidaktepatan dan ketidakcermatan panitia Adjudikasi saat melakukan pemeriksaan di lapangan maupun pada saat pemeriksaan terhadap data-data dan dokumen yang diajukan oleh pemohon tanah sampai pada terbitnya sertipikat hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah berdasarkan Putusan Nomor : 62/G/2014/PTUN.SMG yaitu dilakukan dengan upaya non litigasi dan litigasi. Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang telah menempuh upaya non litigasi yang mana adalah mediasi. Namun tidak membuahkan hasil sehingga ditempuh melalui upaya litigasi. Melalui upaya litigasi yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. Setelah adanya putusan PTUN yang telah berkekuatan hukum tetap, PTUN menetapkan salah satu sertipikat dinyatakan batal, maka dilakukan pembatalan sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang dengan adanya permohonan dari penggugat.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Sertipikat Ganda.

**Abstract**

*This research is a case study about legal protection towards the holder of certificate of title to land which results double certificates based on Judgment Number: 062/G/2014/PTUN.SMG. A "double certificates" case generates dispute amongst parties. In order to prove the legal guarantee of the land, the case is solved by the judiciary.*

*The purpose of this legal writing is to discover the causing factors of double certificates and to ascertain the legal protection towards the holder of certificate of title to land which results double certificates stated in Judgment Number: 062/G/2014/PTUN.SMG.*

*The method applied in this research was normative juridical method. The specification of the research was qualitative. To collect the legal data, the writer used library research as the method. The writer collected the primary and secondary legal data which were verified as the method of analysis.*

*The result of the research shows that the causing factors of the double certificates in this case was the act of awarding the new rights by the Land Office of Semarang through PRONA, a program conducted by the government, in which inaccuracy and carelessness were detected and*

*done by the Adjudication committee either in supervising in field or when examining the data and documents submitted by the land applicant until the certificate of title to land was published. The legal protection to the holder of certificate of title to land based on Judgment Number: 62/G/2014/PTUN.SMG is done by litigation and non-litigation acts. The Land Office of Semarang had done the non-litigation act which was mediation. However, it could not meet the solution, so that the litigation act had to be done, which was by submitting a claim to the Administrative Justice of Semarang. After the decision of binding force was made by the Administrative Justice, the Administrative Justice assigned that one of the certificates was declared void. Therefore, the Land Office of Semarang annulled the certificate because of the claim of the plaintiff.*

*Key Words: Legal Protection, Double Certificates*

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan kebutuhan dasar di dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik itu sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi. Tanah memiliki nilai sangat penting dalam kehidupan masyarakat, identik dengan kelangsungan hidup masyarakat. bukan hanya sebagai lahan pemukiman, tapi juga bisa menjadi suatu mata pencaharian masyarakat. Di Indonesia sifat masyarakat sangat erat kaitannya dengan hukum tanahnya.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Dengan lahirnya UUPA, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut.

Mengingat sifat dan kedudukan UUPA ini sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria nasional yang baru, maka UUPA ini hanya

memuat asas-asas serta soal-soal pokok masalah agraria. Dalam pelaksanaannya undang-undang ini masih memerlukan berbagai undang-undang terkait dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia. Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau pemerintah secara terus menerus dan diatur, berupa pengumpulan data keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam memberikan kepastian hukum di bidang pertahanan termasuk bukti dan pemeliharannya.<sup>1</sup>

Untuk tercapainya jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah adalah dengan diselenggarakan pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 19 UUPA ayat (1) yang menyatakan : "Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, (Jakarta : Djambatan, 1999), halaman 72.

Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan PP<sup>2</sup>. Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat dalam memiliki, menguasai, dan memanfaatkan tanah, karena itu bagi penguasaan tanah yang telah didaftarkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat.<sup>2</sup>

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 32 ayat (1) sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat bagi pemegang haknya. Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak yang bersangkutan, yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan.

Pada beberapa daerah terdapat sejumlah kasus "duplikasi sertipikat"

atau sertipikat ganda, yaitu sebidang tanah terdaftar dalam 2 (dua) buah sertipikat yang secara resmi sama sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Akibat dari terbitnya sertipikat ganda tersebut menimbulkan sengketa perdata antar para pihak dan untuk membuktikan kepastian hukum atas tanah tersebut maka diselesaikan melalui lembaga peradilan.

Salah satu contoh kasus sengketa yang berkenaan dengan sertipikat ganda dan menjadi obyek dalam penelitian ini yaitu kasus sengketa yang diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Semarang dengan nomor resgister Nomor : 062/G/2014/PTUN.SMG. Kasus ini menarik untuk di teliti penulis karena berkaitan dengan adanya duplikasi sertipikat dalam satu bidang tanah.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Mengapa terjadi sengketa kepemilikan tanah yang mengakibatkan sertipikat ganda di Kelurahan Tinjomoyo, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang?
2. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan diterbitkannya kepemilikan sertipikat ganda hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah apabila terjadi sertipikat ganda berdasarkan Putusan Nomor : 062/G/2014?PTUN.SMG?

## **II. METODE**

### **A. Metode Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif atau

---

<sup>2</sup> *Ibid*, halaman 11.

dogmatika hukum<sup>3</sup> dalam hal ini dimaksudkan sebagai usaha mendekatkan masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang normatif. Pendekatan normatif itu meliputi asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi (penyesuaian) hukum, perbandingan hukum atau sejarah hukum.<sup>4</sup>

### **B. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian secara kualitatif. Penelitian kualitatif tidak melibatkan angka atau data numerik seperti halnya penelitian kuantitatif, melainkan menekankan pada penjelasan – penjelasan (eksplanasi) yang berkaitan dengan objek penelitian<sup>5</sup>.

### **C. Metode Pengumpulan Bahan Hukum**

Metode yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu dengan penelitian kepustakaan (*library reasearch*) dan penelitian lapangan (*field research*) sebagai bahan penunjang dalam penulisan hukum ini.

Dalam penelitian ini peneliti mengumpulkan dan memperoleh bahan-bahan hukum melalui penelitian kepustakaan (*library research*) yang dilaksanakan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro dan Perpustakaan Pusat Universitas Diponegoro.

Penelitian lapangan dalam penelitian ini sebagai penunjang dalam penulisan hukum terkait dengan Putusan PTUN Semarang Nomor : 062/G/2014/PTUN.SMG dalam kasus sertipikat ganda di Kota Semarang, untuk mengetahui faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya sengketa sertipikat ganda di Kota Semarang yang diperoleh dengan melakukan *wawancara* dengan keterangan informasi dari narasumber.

### **D. Metode Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan metode deskriptif dimana data yang dikumpulkan adalah berupa kata-kata dan bukan angka-angka<sup>6</sup>, metode deskriptif tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum<sup>7</sup> dengan pembahasan yang teratur dan sistematis. Analisis bermakna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna<sup>8</sup> pada materi terkait perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang terdapat sertipikat ganda pada Putusan Nomor : 062/G/2014/PTUN.SMG.

Maka, deskriptif analitis adalah sebuah prosedur pemecahan masalah yang di tinjau dengan menggambarkan keadaan subjek atau objek penelitian, menemukan fakta-fakta secara menyeluruh dan

---

<sup>3</sup> Sulistyowati Irianto dan Shidarta, *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*, (Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2009), halaman 142.

<sup>4</sup> Hilman Hadikusuma., *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), halaman 60.

<sup>5</sup> Lexy J. Moeloeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosda, 2005) halaman 7.

---

<sup>6</sup> Lexy J. Moeloeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosda 2005), halaman 11.

<sup>7</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), halaman 107.

<sup>8</sup> *Loc.cit.*

mengkaji secara pengaturan hukum positif nasional secara sistematis.<sup>9</sup>

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Sengketa Sertipikat Ganda di Kelurahan Tinjomoyo Kecamatan Banyumanik Kota Semarang

Dalam perkara Putusan Nomor : 062/G/2014/PTUN.SMG di atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Tinjomoyo Kecamatan Banyumanik Kota Semarang telah dilakukan 2 (dua) kali penerbitan sertifikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, yaitu pada tanggal 19 November 1986 diterbitkan sertipikat Hak Milik No. 371 atas nama HR. Soetjipto Notosudiro yang tidak pernah dilakukan pencabutan haknya. Kemudian pada tanggal 19 September 2012 diterbitkan lagi sertipikat-sertipikat Hak Milik No. 2411/2412/2413 atas nama Sitti Assiah, Hanna Dyah dan Sigid Ady terletak di atas tanah yang sama.<sup>10</sup> Dengan demikian telah terjadi tumpang tindih (*overlapping*) atau sertipikat ganda terhadap seluruh bidang tanah yang secara yuridis bertentangan dengan Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) dan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

HR. Soetjipto Notosudiro ataupun Para Penggugat selaku ahli warisnya adalah merupakan pemegang hak atas tanah berstatus hak milik Nomor : 371 seluas ± 820 m<sup>2</sup> (delapan ratus dua puluh

meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor : GS.7580/1986, diterbitkan pada tanggal 19 November 1986 yakni yang terletak di Jalan Siroyo - Gombel Lama RT.26/RK.III (sekarang RT.003/RW.05), Kelurahan Jatingaleh (sekarang Tinjomoyo), Kecamatan Semarang Selatan (sekarang Banyumanik), Kotamadya Semarang, Provinsi Jawa Tengah.<sup>11</sup>

Kepemilikan tanah berstatus Hak Milik Nomor : 371 tersebut oleh Almarhum HR. Soetjipto Notosudiro semasa hidupnya diperoleh secara sah melalui proses jual beli dengan Gunawan (sekarang Almarhum), sebagaimana dituangkan dalam akta jual beli tanggal 22 November 1983 dengan Nomor : 573/XI/1983 ; yang dibuat dihadapan Soehartono, BA, Notaris/PPAT di Semarang. Selanjutnya oleh Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang) dilakukan Pengukuran. Kemudian pada tanggal 20 Maret 1987 di-Register oleh Tergugat, sehingga terbitlah sertipikat Hak Milik Nomor : 371.<sup>12</sup>

Dengan diketahuinya tanah tersebut terdapat tumpang tindih/*overlap* diatas tanah HM Nomor : 371 atas nama HR. Soetjipto Notosudiro ataupun para ahli warisnya, nyata-nyata bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 107 PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang mana

<sup>9</sup> *Ibid*, halaman 30.

<sup>10</sup> Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Semarang, "Putusan Nomor 062/G/2014/PTUN.SMG, halaman 10 dan halaman 14.

<sup>11</sup> *Ibid*, halaman 10.

<sup>12</sup> *Ibid*, halaman 11.

penerbitan 3 (tiga) sertipikat obyek sengketa oleh Tergugat tersebut telah dapat diklasifikasikan sebagai cacat hukum administratif.

**B. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda di Kota Semarang pada Putusan Nomor : 062/G/2014/PTUN.SMG**

Berdasarkan Putusan Nomor : 062/G/2014/PTUN.SMG diketahui terdapat tumpang tindih/“*overlapping*” di atas tanah Hak Milik Nomor 371 atas nama HR. Soetjipto Notosudiro ataupun Para Penggugat selaku ahli warisnya, nyatanya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana di atur dalam Pasal 107 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang mana penerbitan 3 (tiga) sertipikat obyek sengketa oleh Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Semarang) tersebut telah dapat diklasifikasikan sebagai cacat hukum administratif, serta bertentangan pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana di atur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik di atur dalam Pasal 10 Undang-Undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yaitu sebagai berikut:<sup>13</sup>

a. Asas Kepastian Hukum  
Perwujudan atas Asas Kepastian Hukum tersebut

adalah dengan diberikannya sertipikat hak atas tanah kepada pemegang hak yang bersangkutan. Dengan demikian penerbitan atas objek-objek sengketa oleh Tergugat jelas telah menimbulkan ketidakpastian hukum atas sertipikat Hak Milik Para Penggugat karena menjadi tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah dan sertipikat ganda.

b. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara

Sehubungan dengan telah didaftarkannya kepemilikan hak atas tanah Para Penggugat, maka Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Semarang) sudah sepatutnya melakukan pemutakhiran atas informasi, data dan dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang, pada khususnya pemutakhiran peta dasar pendaftaran. Sehingga pada saat masuknya pendaftaran atas bidang tanah yang telah didaftarkan, Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat mengetahui bahwa hak atas tanah yang baru didaftarkan tersebut telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah dan tidak akan menerbitkan sertipikat lain atas bidang yang telah terdaftar tersebut.<sup>14</sup>

c. Asas Keterbukaan

Dalam hal ini Para Penggugat telah mendaftarkan kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan memperoleh sertipikat, sebelum didaftarkannya dan

<sup>13</sup>*Ibid* halaman 14-15.

<sup>14</sup> *Ibid*, halaman 16.

diterbitkannya obyek-obyek sengketa. Sehingga dengan telah didaftarkannya bidang tanah tersebut, maka berdasarkan pada asas keterbukaan Badan Pertanahan Nasional harusnya menginformasikan kepada pemohon obyek-obyek sengketa bahwa bidang tanah yang didaftarkan tersebut telah terdaftar atas nama Para Penggugat dan atas pendaftaran tersebut telah diterbitkan sertipikat Hak Milik Para Penggugat. Sehingga sudah sepatutnya Badan Pertanahan Nasional menolak pendaftaran hak atas tanah dari pemohon obyek-obyek sengketa.<sup>15</sup>

d. Asas Kecermatan

Segala keputusan yang diambil harus dipersiapkan dan diambil dengan cermat. Sebelum Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan sertipikat atas suatu bidang tanah yang dimohonkan, harus terlebih dahulu memeriksa secara cermat tentang bidang tanah yang dimohonkan dan alas hak atas tanah atau dasar kepemilikan hak atas tanah.<sup>16</sup>

e. Asas Profesionalitas

Asas ini yaitu merupakan asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang selaku penyelenggara Negara bidang pertanahan didalam menjalankan tugasnya

telah mengabaikan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga menyebabkan Kantor Pertanahan Kota Semarang menjadi tidak professional dalam menjalankan tugasnya.<sup>17</sup>

Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ini mempunyai arti penting bagi warga masyarakat yang dalam kasus ini adalah Para Penggugat sebagai pencari keadilan, dapat dipergunakan sebagai dasar gugatan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Sedangkan bagi Hakim PTUN, Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dapat dipergunakan sebagai alat menguji dan membatalkan keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara<sup>18</sup> yang dalam kasus ini adalah Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Oleh karena itu Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah harus terurai jelas dengan alasan-alasan yang benar sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tentunya di dalam melaksanakan peraturan tersebut harus memperhatikan rasa keadilan, kepastian hukum dan kecermatan dalam bertindak terutama hak Para Penggugat selaku pemegang hak atas tanah terdahulu.

Berdasarkan faktor-faktor tersebut diatas diketahui bahwa terjadinya sertipikat ganda pada Putusan Nomor

---

<sup>17</sup> *Ibid*, halaman 18-19.

<sup>18</sup> SF Marbun, dkk, *Hukum Administrasi Negara/ Dimensi-Dimensi Pemikiran*, (Yogyakarta:UUI Press Yogyakarta,2002), halaman 211.

---

<sup>15</sup>*Ibid*, halaman 17.

<sup>16</sup>*Ibid*, halaman 18.

: 62/G/2014/PTUN.SMG salah satunya yaitu karena ketidakcermatan pihak Kantor Pertanahan setempat, hal ini merupakan pelanggaran Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sesuai Pasal 10 huruf d Undang-Undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertipikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang kurang teliti dalam hal pengukuran, pemetaan sampai pada penerbitan sertipikat merupakan faktor yang paling utama penyebab terjadinya sertipikat ganda.

Sertipikat ganda terjadi karena sertipikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi di daerah tersebut. Karena sebelum tahun 1997 sertipikat lama itu hanya gambar kutipan, bukan surat ukur atau peta situasi, peta situasinya masih mengutip peta desa yang lama dan belum ada koordinatnya. Apabila peta situasi atau peta pendaftaran pada setiap Badan Pertanahan Nasional dibuat, dan atau gambar surat ukur/situasi dibuat dalam peta, maka akan sangat kecil sekali kemungkinan munculnya sertipikat ganda.<sup>19</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 31 PP No.24 Tahun 1997<sup>20</sup> dijelaskan bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah agar pemegang hak dengan mudah membuktikan haknya. Sebagai tanda bukti hak, Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997 mempertegas sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Pasal 1 ayat (6) dan ayat (7) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa :

Ayat (6) : “data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang, dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya”.

Ayat (7) : “data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar pemegang haknya, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya”.

Akibat faktor-faktor diatas jelas bahwa Para Penggugat yang merasa dirugikan melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara guna mencari keadilan dan kekuatan hukum yang tetap. Karena proses Penggugat akan tetapi tidak membuahkan hasil<sup>21</sup>.

<sup>19</sup> Aris Wibowo, Wawancara, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang, (Semarang: 16 Desember 2016).

<sup>20</sup> Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>21</sup> Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Semarang, *Op.cit*, halaman 12.



### **C. Bentuk Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah pada Putusan Nomor: 062/G/2014/PTUN.SMG**

Perlindungan hukum yang dapat diberikan bisa secara preventif dan secara represif yang meliputi:

1. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memberikan perlindungan, dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah 5 tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.<sup>22</sup>
2. Peran hakim sangat dibutuhkan dalam memeriksa dan memastikan kebenaran dari keterangan dalam sertifikat. Hakim harus membuktikan, meneliti dan memeriksa asal-usul sertifikat<sup>23</sup>. Harus diselidiki bahwa orang yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah memang berhak atas tanah tersebut, maksudnya bahwa ia memperoleh hak atas tanah secara sah dari pihak yang berwenang yang mengalihkan hak atas tanahnya, dan kebenaran dari keterangan lainnya yang tercantum dalam sertifikat. Sehingga nantinya dapat ditentukan siapa pemegang sah hak atas tanah dan ia bisa mendapatkan kepastian hukum

dari kepemilikan sertifikat hak atas tanah tersebut<sup>24</sup>.

Bentuk perlindungan hukum terkait kasus ini setelah adanya putusan yang *in kracht van gewijsde*<sup>25</sup> yaitu menyatakan bahwa salah satu sertipikat dalam kasus perkara ini tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Kemudian tidak ada upaya lagi yang ditempuh oleh Para Penggugat dan Tergugat. Dalam kasus ini pihak Penggugat yang bersangkutan (yang menang dalam perkara ini) berhak mengajukan permohonan pembatalan hak atas tanahnya.<sup>26</sup> Berdasarkan Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria No.11 Tahun 2016 menyatakan berdasarkan amar putusan tersebut yang bersangkutan memohonkan pembatalan ke Badan Pertanahan Nasional.

Jadi, dengan adanya Putusan PTUN yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) tersebut maka Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam hal ini Tergugat sebagai instansi yang bertanggungjawab terhadap penerbitan sertipikat ganda akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya harus mencabut atau membatalkan sertipikat yang dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.

Dasar yang dapat digunakan untuk dapat memintakan pembatalan

---

<sup>24</sup> Aris Wibowo, Wawancara, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang, (Semarang: 16 Desember 2016).

<sup>25</sup> *In Kracht Van Gewijsde* yaitu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

<sup>26</sup> Aris Wibowo, Wawancara, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang, (Semarang: 16 Desember 2016).

---

<sup>22</sup> Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Garfika, 2011), halaman 194.

<sup>23</sup> *Ibid*, halaman 13.

hak atas tanah adalah adanya cacat hukum administratif<sup>27</sup> seperti kasus perkara Putusan Nomor : 062/G/2014/PTUN.SMG. Kriteria cacat hukum administratif menurut Pasal 107 PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999 adalah sebagai berikut :

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan perhitungan luas;
- f. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- g. Data yuridis dan data fisik tidak benar; atau
- h. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Berdasarkan kriteria di atas maka pihak Penggugat selaku pemenang dalam kasus ini harus melakukan permohonan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang guna pembatalan hak atas tanah terhadap sertipikat Hak Milik No. 2411/2412/2413 di Kelurahan Tinjomoyo Kecamatan Banyumanik Kota Semarang.

Permohonan pembatalan hak atas tanah dengan berdasarkan pada adanya cacat administratif dapat dilakukan dengan permohonan. Permohonan hak atas tanah dilakukan dengan permohonan, permohonan tersebut diajukan kepada Menteri Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk maupun Kepala Badan Pertanahan Nasional yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan<sup>28</sup>.

Berdasarkan Pasal 50 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, surat permohonan yang diajukan haru dilengkapi dengan:

- 1) fotokopi identitas pemohon atau fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan;
- 2) salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir pejabat berwenang;
- 3) surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 4) Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi, dalam hal putusan Perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi; dan/atau
- 5) surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan dapat dipersyaratkan oleh Kabid atau Direktur yang bertanggungjawab menangani Perkara pada Dirjen.

#### IV. KESIMPULAN

1. Sengketa kepemilikan tanah yang menyebabkan adanya sertipikat ganda pada Kelurahan Tinjomoyo Kecamatan Banyumanik Kota Semarang terjadi karena adanya penerbitan sertipikat baru oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

---

<sup>27</sup> Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*, (Jakarta:Visimedia,2010), halaman 87.

<sup>28</sup> Aris Wibowo, Wawancara, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan

---

Kota Semarang, (Semarang: 16 Desember 2016).

2. Faktor-faktor penyebab terbitnya sertipikat ganda/”overlapping” oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang pada Putusan Nomor : 62/G/2014/PTUN.SMG yaitu karena adanya pemberian hak baru oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang melalui program pemerintah PRONA yang dilaksanakan oleh panitia Adjudikasi. Dalam pelaksanaannya didapati adanya pelanggaran tugas dan wewenang Panitia Adjudikasi dalam proses penerbitan sertipikat-sertipikat Hak Milik No. 2411, 2412 dan 2413 yaitu ketidakteelitian dan ketidakcermatannya dalam memeriksa dan meneliti data-data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan warkah yang ada di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang. Faktor lain adalah pemerintahan setempat yaitu kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertipikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid.
3. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah berdasarkan perkara Nomor : 062/G/2014/PTUN.SMG yaitu dilakukan dengan upaya non litigasi dan litigasi. Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang telah menempuh upaya non litigasi yang mana adalah mediasi. Namun tidak membuahkan hasil sehingga ditempuh melalui upaya litigasi. Melalui upaya litigasi yaitu dengan adanya gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. Dengan adanya putusan PTUN yang telah menetapkan salah satu sertipikat dinyatakan batal atau tidak berkekuatan hukum tetap. Maka dilakukan pembatalan sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang dengan adanya permohonan dari penggugat.

#### V. DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainudin. 2010. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta:Sinar Grafika.
- Hadikusuma, Hilman. 2013. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*.Bandung:Mandar Maju.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*. Jakarta:Djambatan.
- Irianto, Sulistyowati dan Shidarta. 2009. *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- J. Moeloeng, Lexy. 2005. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Rosda:Bandung.
- Sembiring, Jimmy Joeses. 2010. *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*. Jakarta:Visimedia.
- SF Marbun, dkk. 2002. *Hukum Administrasi Negara/ Dimensi-Dimensi Pemikiran*. Yogyakarta:UII Press Yogyakarta.



## DIPONEGORO LAW JOURNAL

Volume 6, Nomor 2, Tahun 2017

Website : <http://www.ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr/>

Sutedi, Adrian, 2011. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.