

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah salah satu sumber kehidupan manusia yang sangat penting, artinya keberadaan Tanah terhadap manusia sangat dipengaruhi dan ditentukan oleh keberadaan tanah itu sendiri.¹ Berkembangnya kehidupan manusia dan pesatnya laju teknologi di Indonesia mempengaruhi tata cara kepemilikan tanah dari waktu – ke waktu. Jika dilihat dari sisi positifnya, kepemilikan tanah mengalami perkembangan yang signifikan dan mempengaruhi daya tarik masyarakat dalam memiliki tanah. Tanah sebagai hak dasar manusia memiliki artian bahwa hak atas tanah merupakan tanda eksistensi, kebebasan, dan harkat diri seseorang.²

Permasalahan yang muncul dalam bidang pertanahan adalah sertifikat ganda (*overlapping*) yang sering timbul dalam masyarakat. Pengertian sertifikat ganda ialah diterbitkannya 2 (dua) maupun lebih sertifikat diatas sebidang tanah yang sama. Multi Sertifikat ini, mengakibatkan ketidakpastian secara hukum dan cacat administrasi pertanahan yang tidak selaras terhadap tujuan pendaftaran tanah yang telah tertuang dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.³ Sertifikat Ganda timbul karena masalah teknis administrasi di Badan Pertanahan. Seharusnya, Sistem pengaturan dalam pendaftaran tanah seharusnya tidak mengakibatkan timbulnya sertifikat ganda. Proses pendaftaran tanah adalah prosedur awal untuk memberikan keabsolutan data dipertanahan. Subjek utamanya adalah pemetaan dan pengukuran tanah agar prosedur pendaftaran tanah dapat

¹ Dr. J. Andi Hartanto, 2014 ,*Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Teraftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya , hal. 9

² Atik Winanti dan CN Saraswati , 2021, *Pembentukan Pengadilan Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia, Vol. 8 No. 1.*

³ Putri, Aurelia Vani and Boy, Yendra Tamin and Suamperi, Suamperi ,2021, *Dampak Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Di Pengadilan Tata Usaha Negara Padang (Studi Kasus Perkara Nomor : 15/G/2018/Ptun.Pdg)*. Diploma thesis, Universitas Bung Hatta.

menyajikan data yang andal terhadap kevalidannya dan mempermudah dalam beragam kegiatan transaksi tanah .

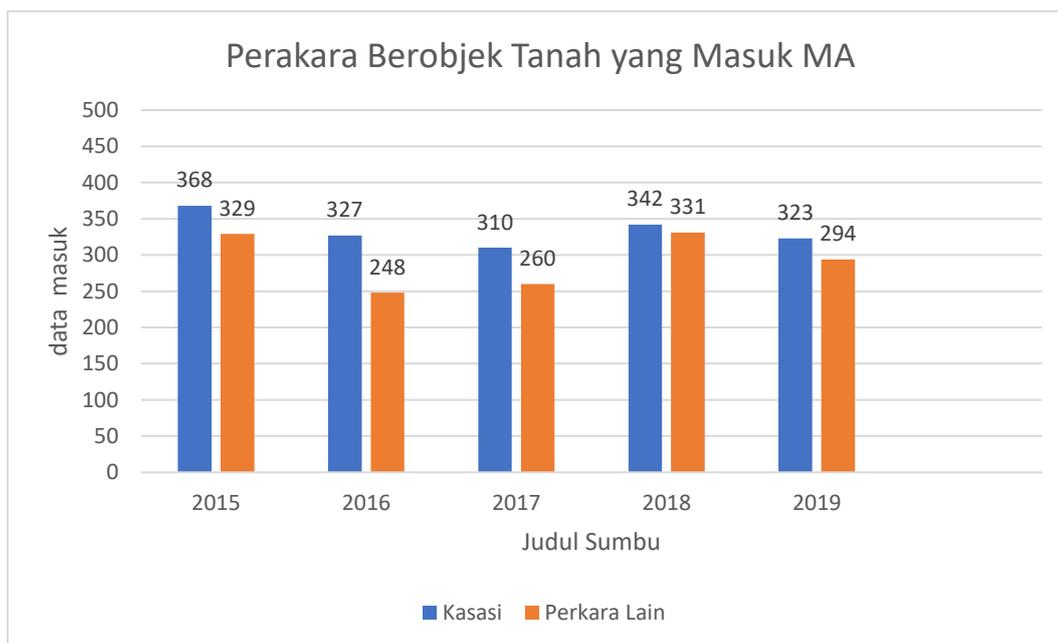
Permasalahan berobjek tanah yang telah dikerjakan dalam ranah Pengadilan Tata Usaha Negara jumlahnya selalu tertinggi dari semua permasalahan yang masuk di Mahkamah Agung. dalam Kurun lima tahun terakhir, nilainya lebih dari 50% dari keseluruhan perkara kasasi yang diterima Mahkamah Agung. Pada tahun 2015 jumlah masalah pertanahan yang diterima kasasi Mahkamah Agung berjumlah 368 atau 52,80% dari 697 keseluruhan perkara yang masuk. Di tahun selanjutnya berjumlah 327 perkara atau 56,87% dari 575 perkara.⁴ Lalu , Pada tahun 2017 berjumlah 310 perkara dari 570 perkara yang berarti , 54% dari perkara yang masuk di Mahkamah Agung merupakan permasalahan sengketa berobjek tanah .⁵ Tahun 2018, jumlah permasalahan berobjek tanah yang diterima Mahkamah Agung berjumlah 341 dari keseluruhannya yaitu 672 perkara yang masuk atau yang artinya 51% dari jumlah perkara yang masuk .⁶ Dan di tahun 2019, 52% perkara yang masuk adalah perkara pertanahan. Jumlahnya sebesar 323 dari 617 perkara.⁷

⁴ Mahkamah Agung Republik Indonesia, “Laporan Tahunan MA 2016.”, 70.

⁵ Mahkamah Agung Republik Indonesia, “Laporan Tahunan MA 2017.”, 35.

⁶ Mahkamah Agung Republik Indonesia, “Era Baru Peradilan Modern Berbasis Teknologi Informasi.”, 93.

⁷ Mahkamah Agung Republik Indonesia, “E-Court: Keberlanjutan Modernisasi Peradilan.”, 97.
Joshea Frederick,2022



Jika diperhatikan, tumpang tindihnya aturan yang ada menyebabkan permasalahan berobjek tanah di pengadilan.⁸ Sehingga jalan keluar yang diberikan mengacu kepada perbaikan peraturan normatif dengan menyarankan pembentukan peradilan pertanahan⁹ atau penyelesaian perkara di luar pengadilan agar menekan biaya yang dikeluarkan dan memlilah kesederhanaan perkara.¹⁰ Walaupun permasalahan normatif ini dapat berpengaruh terhadap tingginya perkara pertanahan di pengadilan, sangat diperlukan perhatian teknis dalam administrasi pendaftaran tanah. Itu sebabnya penelitian ini mengungkit dan mengaitkan penyebab tingginya permasalahan pertanahan dalam pengadilan dengan memperhatikan praktik administrasi pendaftaran tanah .

⁸ Istijab, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria,” *Widya Yuridika* 1, no. 1 (2018): 11–23; Mudjiono Mudjiono, “Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan,” *Jurnal IUS QUIA IUSTUM* 14, no. 3 (2007): 458–73, <https://doi.org/10.20885/iustum.vol14.iss3.art6>

⁹ M Aulia Reza Utama, “Peran Peradilan Pertanahan Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan,” *Badamai Law Journal* 2, no. 1 (2017): Hal.133–52.

¹⁰ Zulpian Karno, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Luar Pengadilan (Non-Ligitasi) Melalui Mediasi Terhadap Syahnya Kepemilikan Sertifikat Ganda (Over Live) (Studi Di Kecamatan Sungai Raya Kab. Kubu Raya),” *Jurnal Nestor Magister Hukum* 03, no. 03 (2016): 6–8, <https://doi.org/10.16309/j.cnki.issn.1007-1776.2003.03.004>

Joshea Frederick, 2022

Penelitian ini tertuju pada perkara sertifikat ganda dalam Putusan PTUN Nomor 062/G/2014/PTUN.SMG. Dalam perkara Putusan Nomor : 062/G/2014/PTUN.SMG diatas sebidang tanah yang berlokasi di Kelurahan Tinjomoyo Kecamatan Banyumanik Kota Semarang sudah diterbitkan dua kali surat sertifikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, tertanggal 19 November tahun 1986 dikeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 371 dengan nama HR. Soetjipto Notosudiro dan tidak pernah melakukan pencabutan hak. Selanjutnya pada tanggal 19 September 2012 diterbitkan lagi Sertifikat Hak Milik No. 2411/2412/2413 dengan nama Siti Assiah, Hanna Dyah dan Sigid Ady berlokasi di atas tanah yang sama.¹¹ Maka dari ini , telah terjadinya tumpang tindih Hak Milik (*overlapping*) atau yang dimaksud sertifikat ganda terhadap semua bagian tanah yang selanjutnya dalam yuridis bertolak belakang dengan Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) dan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tingginya perkara pertanahan di Indonesia disebabkan cacat hukum administratif yang ada di Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah terhadap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis.¹² Oleh karena itu, penelitian ini berusaha untuk meneliti Penggantian Sistem Dalam Pemutakhiran Peta Dasar Pendaftaran tanah di Indonesia dengan melihat praktik administrasi pendaftaran tanah. Maka dari itu, administrasi pertanahan memerlukan Peta Dasar Pendaftaran Tanah yang komprehensif. Dengan artian, Cakupan dan ketelitian dari proses pendaftaran tanah wajib dilaksanakan dengan terstruktur dari prosedur pendaftaran sampai penjelasan data yuridis dan fisik .

¹¹ Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Semarang, “Putusan Nomor 062/G/2014/PTUN.SMG, hal. 10 dan 14.

¹² <https://doi.org/10.20885/iustum.vol14.iss3.art6> Pada tanggal 25 September 2021 ,Pukul 20: 45

B. Rumusan Masalah

1. Mengapa Perlu dalam Pemutakhiran Peta Dasar Pendaftaran Tanah ke Digital terkait Permasalahan Sertifikat Ganda Di Indonesia?
2. Bagaimana pemutakhiran peta dasar pendaftaran tanah yang dapat menjawab permasalahan sertifikat ganda di Indonesia?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penulisan pada penelitian ini diberikan batasan oleh penulis, yaitu mengenai Efektivitas Penggantian sistem dalam pemutakhiran peta dasar pendaftaran tanah mampu menjawab permasalahan sertifikat ganda di Indonesia dan langkah yang dilakukan agar pemutakhiran peta dasar pendaftaran tanah dapat dilaksanakan di Indonesia. Tujuan dari pembatasan ruang lingkup penulisan ini adalah agar pembahasan mengenai penelitian ini lebih jelas dan terarah

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan dan manfaat dari penelitian ini, yaitu antara lain sebagai berikut;

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu antara lain sebagai berikut;

- . Untuk mengetahui pemutakhiran peta dasar pendaftaran tanah mampu menjawab permasalahan sertifikat ganda di Indonesia
- a. Untuk mengetahui langkah yang dilakukan agar pemutakhiran peta dasar pendaftaran tanah dapat dilaksanakan di Indonesia .

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini, yaitu antara lain sebagai berikut;

- a. Manfaat Teoritis
 - 1) Memberikan tambahan ilmu pengetahuan kepada peneliti lain yang memiliki minat yang sama kepada tempat penelitian yang penulis teliti, khususnya yang berkaitan dengan judul penulis.
 - 2) Menambah referensi terhadap penelitian-penelitian yang selanjutnya terkait judul yang diangkat oleh penulis.

3. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Menjadi tambahan ilmu pengetahuan dan wawasan yang baru bagi penulis mengenai efektivitas penggantian sistem dalam pemutakhiran peta dasar pendaftaran tanah kedigital terkait permasalahan sertifikat ganda di Indonesia.

b. Bagi Akademisi

Dapat dimanfaatkan sebagai sumbangan pemikiran dan pengetahuan untuk topik terkait penggantian sistem dalam pemutakhiran peta dasar pendaftaran tanah kedigital.

c. Bagi Mahasiswa

Dapat menjadi tambahan pengetahuan yang kemudian dapat dikembangkan kembali sebagai referensi dalam pembelajaran dengan topik yang berkaitan dengan judul penulis.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (*Normative Legal Research*). Adapun penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan mengkaji sebuah peraturan perundang-undangan yang berlaku,¹³ Penelitian hukum normatif berfokus dalam meneliti bahan hukum berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang dilakukan dalam melakukan penelitian ini dilakukan dengan dua cara pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan Pendekatan Kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) merupakan perundang-undangan dan regulasi yang bertentangan secara horizontal

¹³ Soejono dan H. Abdurrahman, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm.56
Joshea Frederick, 2022

dengan Undang-Undang atau regulasi lainnya.¹⁴ Pendekatan kasus (*case approach*) bertujuan untuk mengetahui penerapan norma atau kaidah hukum dalam praktik hukum.¹⁵ Berdasarkan dua penjelasan diatas penelitian ini menggunakan objek Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah terhadap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis.

3. Sumber Data

Pada sebuah penelitian hukum yuridis normatif didalam bahan pustaka untuk mendapatkan dasar penelitian disebut dengan bahan hukum sekunder dan terbagai kedalam tiga bagian yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.¹⁶

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer ini terdiri dari;¹⁷

- 1) Norma dasar atau kaidah dasar, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Weetboek*).
- 3) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis.

b. Bahan Hukum Sekunder

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 177

¹⁵ Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ui Press, Jakarta, hlm.10

¹⁶ Amirudin dan Zinal Asikin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 93

¹⁷ Nico Ngani, 2012, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Pustaka Yustisia, Jakarta, hlm. 78-79

Joshea Frederick,2022

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang digunakan sebagai penunjang dalam memperjelas bahan hukum primer.¹⁸ Dimana dalam penelitian ini buku-buku, jurnal, karya ilmiah orang lain, dokumen atau bahkan literatur lain yang berkaitan dengan penelitian ini

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum penjelas atau petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder¹⁹, seperti halnya kamus hukum kamus, jurnal, karya ilmiah, ensiklopedia, majalah, surat kabar, portal berita online dan sebagainya.

4. Cara Pengumpulan Data

Cara pengumpulan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif dengan studi kepustakaan (*library research*) dengan menggunakan literature-literatur bersumber dari peraturan perundang-undangan, norma-norma hukum yang berkaitan, buku-buku, dan referensi yang sifatnya ilmiah dan saling berkaitan serta berkesinambungan dalam penelitian ini.

5. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh serta yang telah dikumpulkan melalui penelitian ini dianalisis dengan menggunakan pendekatan normatif, yakni data yang telah dikumpulkan selanjutnya diproses dan diolah dengan menentukan asas-asas, pendekatan teori, hukum perdata dan tertuju pada undang-undang. Melalui proses pendekatan yuridis melalui teknik analisis

¹⁸ Nico Ngani, 2012, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Pustaka Yustisia, Jakarta, hlm. 79

¹⁹ *Ibid*

Joshea Frederick, 2022

deskriptif maka permasalahan dalam skripsi ini dapat memperoleh suatu kesimpulan.