

**STUDI KASUS SERTIPIKAT GANDA
DI KOTA PEKANBARU PROVINSI RIAU**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk
Memperoleh Sebutan Sarjana Sains Terapan
Pada Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan



Oleh :

DWI NIKE AGRIANI

NIM : 07162284

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

YOGYAKARTA

2011

Abstrack
**THE CASE STUDY OF MULTIPLE CERTIFICATE IN PEKANBARU,
RIAU PROVINCE**

The certificate is evidence of land rights which include the legal certainty of physical data and juridical data plots of land. The fact that there has not been fully certified to give legal certainty of land rights, because there are still cases of land. One case of land that occurred in Pekanbaru, Riau Province is a case of multiple certificates which covering ownership disputes, boundary disputes, land administration and other issues. This multiple-certificate cases have an impact on the community unrest and disharmony.

Based on the above, it is necessary to study the case of multiple certificates in Pekanbaru with focus on the causes of multiple certificates, legal implications in terms of multiple certificates of civil law, criminal and administrative, and the efforts of the Land Office Pekanbaru to prevent and resolve cases of multiple certificate. This study used a qualitative descriptive method and case study method. The Data collection techniques done with the interview as primary data and study documents as secondary data. The crawl technique informants used purposive sampling and the data analysis used qualitative descriptive.

*the results showed: **The first**, causes of multiple certificates there are two factors that The main factor is the parcels of land certificate which was first published is not plotted on one single system of registration map. The supporting factors are: (1) the applicant's bad faith is a recurring basis to sell their land without giving up the rights of the original pedestal; (2) human factors caused by human error due to employee error, omissions and inaccurate in the process of issuing the certificate; (3) measurements of the boundaries of the land does not meet the principle contradictoir delimitatie; (4) ownership are not actively maintain the sign of land boundary; (5) solving the village because of the sub-regional growth, (6) the rural/village did not have copy of the registration map. **The second**, the legal implications of dual certificates are: (1) civil law that is causing civil disputes and and civil court decision that resulted in multiple the certificate becomes invalid has no force of law; (2) the public administration Act of maladministration against the principle of accuracy of staff in the General Principles of Good Governance. The court decision resulted in the cancellation of the State Administration of multiple certificates is not legally valid; (3) criminal law is criminal forgery of land (chapter 263 the book of laws criminal). Court decisions in criminal cases was not implicated to overturn civil rights and a certificate as a state administrative decision, but it resulted in a defective certificate of administrative law. So it can be used as supporting data in the application process the cancellation of land rights. **The third**, efforts to prevent cases of multiple certificates in ways are: (1) map-making process with a single system of registration Graphis Index Mapping (GIM); (2) coaching staff; (3) the socialization of PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Efforts to resolve these cases through mediation and Institute of Justice, Courts Pekanbaru and Administrative Court Pekanbaru.*

Key word: *multiple certipicate, the registration map, the registration map on one single system*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
MOTTO.....	iv
INTI SARI.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB. I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Batasan Masalah	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
1. Tujuan Penelitian	9
2. Manfaat Penelitian	9
BAB. II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Kerangka Teoretis	10
1. Sertipikat Ganda.....	10
a. Pengertian Sertipikat Ganda.....	10
b. Jenis-jenis Sertipikat Ganda.....	11
c. Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda.....	13
2. Implikasi Hukum Sertipikat Ganda.....	17
a. Hukum Perdata.....	21
b. Hukum Pidana.....	22
c. Tata Usaha Negara.....	25
3. Penyelesaian Sertipikat Ganda.....	26
a. Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda.....	26
b. Penanggulangan Sertipikat Ganda.....	35
4. Peta Tunggal sebagai Pencegah Sertipikat Ganda.....	38
B. Kerangka Pemikiran.....	46
C. Definisi Konseptual	50
BAB. III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	52
B. Lokasi Penelitian	53
C. Jenis Data dan Sumber Data.....	53
D. Teknik Pengumpulan Data.....	56
E. Analisis Data.....	57

BAB. IV	GAMBARAN UMUM KOTA PEKANBARU	
	A. Gambaran Umum Wilayah Kota Pekanbaru.....	63
	1. Letak Geografis, Administrasi dan Luas Wilayah.....	63
	2. Keadaan Penduduk.....	68
	3. Penggunaan Tanah.....	69
	B. Infrastruktur Sosial Ekonomi.....	71
	C. Gambaran Umum Pertanahan.....	75
BAB. V	PENYEBAB, IMPLIKASI HUKUM DAN UPAYA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU MENYELESAIKAN DAN MENCEGAH KASUS SERTIPIKAT GANDA DI KOTA PEKANBARU	
	A. Penyebab Sertipikat Ganda di Kota Pekanbaru.....	85
	1. Faktor Utama.....	85
	2. Faktor Pendukung.....	88
	a. Itikad tidak baik dari pemohon.....	89
	b. Faktor manusia karena <i>human error</i>	90
	c. Pengukuran batas bidang tanah tidak memenuhi asas <i>contradictoir delimitatie</i>	92
	d. Pemilik tanah tidak aktif memelihara tanda batas dan bidang tanah.....	96
	e. Pemecahan kelurahan/desa akibat pemekaran wilayah kecamatan.....	97
	f. Desa/kelurahan tidak memiliki salinan peta bidang tanah yang telah bersertipikat/ peta pendaftaran.....	98
	B. Implikasi Hukum Sertipikat Ganda di Kota Pekanbaru.....	102
	1. Hukum Perdata.....	105
	2. Hukum Tata Usaha Negara.....	108
	3. Hukum Pidana.....	110
	C. Upaya Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Menyelesaikan dan Mencegah Kasus Sertipikat Ganda di Kota Pekanbaru	115
	1. Upaya Penyelesaian Kasus Sertipikat Ganda.....	115
	2. Upaya Pencegahan Kasus Sertipikat Ganda.....	130
BAB.VI	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	135
	B. Saran.....	138
	DAFTAR PUSTAKA	
	DAFTAR LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) sebagai negara hukum berkewajiban memberikan jaminan kepastian hukum kepada rakyat. Salah satu jaminan kepastian hukum yang berhak diperoleh rakyat adalah jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah diperoleh melalui pendaftaran tanah sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 19 butir 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Di dalam Pasal 19 butir 1 UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹ Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.² Pelaksanaan pendaftaran tanah ini dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur di seluruh wilayah Indonesia.

¹ Pada awalnya ketentuan pendaftaran tanah diatur Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan diktum menimbang huruf c PP 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa PP No. 10 Tahun 1961 dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

² Lihat Pasal 6 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dengan meningkatkan pelayanan sertifikasi tanah di seluruh Indonesia dan memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (*land tenure*) merupakan bagian dari 11 Agenda Kebijakan BPN RI.³ Pelaksanaan kebijakan tersebut dilakukan berdasarkan 4 Prinsip Pertanahan Nasional,⁴ yang salah satu diantaranya adalah prinsip harmoni berkontribusi mengurangi sengketa dan konflik agraria yang akan menciptakan harmoni sosial dalam hal pemberian kepastian hukum hak atas tanah.

Pemberian kepastian hukum hak-hak atas tanah berupa sertifikat memuat kepastian data yuridis dan data fisik bidang tanah. Data fisik bidang tanah memuat informasi keterangan letak, batas, luas bidang tanah dan bagian bangunan atau bangunan yang didaftar. Data yuridis memuat informasi data pemegang hak atas tanah dan pihak-pihak lain, serta beban-

³ (online) <http://www.bpn.go.id>, diunduh 1 Desember 2010, **11 Agenda Kebijakan BPN RI**, antara lain: (1) Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.; (2) **Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di Indonesia**; (3) **Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (*land tenure*)**; (4) Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik; (5) Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis; (6) Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia; (7) Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat (8) Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar; (9) Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan; (10) Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional; (11) Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.

⁴ (online) <http://www.bpn.go.id>, diunduh 1 Desember 2010, **4 (empat) Prinsip Pertanahan Nasional** yaitu: (1) **Kesejahteraan**, berkontribusi dalam membuka akses kemakmuran khususnya melalui akses kepada sumber-sumber agraria; (2) **Keadilan**, berkontribusi dalam menciptakan keadilan, khususnya keadilan dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; (3) **Keberlanjutan**, berkontribusi dalam menciptakan keberlanjutan sistem & sumber-sumber agraria menuju terciptanya keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia; (4) **Harmoni**, berkontribusi dalam mengurangi sengketa dan konflik agraria yang akan menciptakan harmoni sosial.

beban yang ada di atasnya.⁵ Informasi data fisik dan data yuridis tersebut memberikan kepastian hukum subjek, objek dan jenis hak atas tanah.

Kepastian hukum subyek, obyek dan jenis hak atas tanah pada kenyataannya belum sepenuhnya terwujud karena masih terjadi kasus-kasus pertanahan yang meliputi sengketa, konflik dan perkara. Terungkapnya kasus sertifikasi tanah menambah jumlah kasus pertanahan secara nasional yang apabila dibiarkan secara terus menerus menjadi persoalan besar. Persoalan besar ini dapat mengakibatkan berkurangnya kepercayaan masyarakat kepada pemerintah khususnya BPN RI.

Persoalan besar kasus pertanahan yang belum terselesaikan tahun 2006 berdasarkan data Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) terdapat sebesar 2810 kasus. Pada tahun 2007 mengalami peningkatan yaitu sebesar 7.491 kasus yang terdiri dari 4.581 sengketa, 858 konflik, dan 2.052 perkara. Namun, pada tahun 2010 jumlah kasus sengketa telah diselesaikan sejumlah 4.578 kasus dan sisanya 2.913 kasus yang terdiri dari konflik dan perkara masih dalam tahap penyelesaian.⁶

Berdasarkan data Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau jumlah kasus pertanahan pada tahun 2007 sebanyak 126 kasus. Jumlah tersebut menempatkan Provinsi Riau pada urutan 10 besar kasus sengketa pertanahan secara nasional.⁷ Namun, pada tahun 2009

⁵ **Maria S.W.Sumardjono**, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta, Kompas, 2005, halaman 202.

⁶ **Yunantyo Adi. S**, *Kasus Cilacap Landreform Terbesar Era Reformasi*, (online) <http://www.suaramerdeka.com>, diunduh 12 November 2010.

⁷ **Pekanbaru, Riau Rawan Sengketa Lahan**, (online) <http://www.kpa.or.id>, diunduh 1 Desember 2010.

jumlah sengketa berkurang menjadi 25 kasus dan 31 perkara⁸ sehingga dapat mengurangi jumlah kasus sengketa secara nasional.

Tahun 2007 kasus sengketa akibat tumpang tindih sertipikat yang ditangani BPN RI berjumlah 287 kasus diantaranya 10 kasus telah diselesaikan. Tumpang tindih sertipikat tanah menjadi sengketa besar yaitu 27 persen dan kasus ini banyak terjadi di Pulau Jawa dengan jumlah 197 kasus.⁹ Pada Tahun 2010 jumlah sertipikat ganda berdasarkan data BPN RI sejumlah 47 kasus dan data tumpang tindih sejumlah 148 kasus.

Kasus tumpang tindih sertipikat disebut juga sertipikat ganda. Sertipikat ganda adalah sertipikat atau tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan lebih dari satu sertipikat oleh kantor pertanahan kabupaten/kota. Akibat dari sertipikat ganda itu ada dua atau lebih bidang tanah yang haknya saling bertindihan, baik seluruh bidang maupun hanya sebagian.¹⁰

Tahun 2010 jumlah kasus sertipikat ganda di Kota Pekanbaru sebanyak 18 kasus. Kasus tersebut merupakan kasus sertipikat ganda terbesar di Provinsi Riau.¹¹ Kasus tumpang tindih sertipikat meliputi sengketa kepemilikan, sengketa batas, dan persoalan administrasi pertanahan lainnya.

⁸ Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kanwil BPN Provinsi Riau tahun 2009.

⁹ **Sarjita**, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah*, Makalah pada Workshop Penguatan SDM Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman, Sleman, tahun 2008, hal 19.

¹⁰ **Djoko Walijatun**, *Tinjauan Aspek Penyimpangan dan Kejahatan di Bidang Pertanahan*. Dalam *Seminar Reformasi Pertanahan*. Media Fajar Group, Ujung Pandang, hal 26 dalam Sudarwanto. Studi tentang Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur. *Skripsi*. Program Diploma IV Pertanahan STPN, Yogyakarta. 2008, hal 13

¹¹ Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kanwil BPN Provinsi Riau.

Kasus sertipikat ganda di Kota Pekanbaru terjadi di wilayah relatif masih kosong yang belum dimanfaatkan tanahnya secara optimal oleh pemilik tanah. Kasus tersebut terjadi di beberapa Kecamatan, antara lain Kecamatan Tampan, Kecamatan Bukit Raya dan Kecamatan Payung Sekaki. Di kecamatan tersebut diduga terdapat tanah yang terindikasi terlantar. Tanah yang terindikasi terlantar itu tidak dikelola optimal, akibatnya terjadi penyerobotan tanah oleh pihak tertentu yang memanfaatkannya sebagai objek spekulasi.¹² Berbagai cara dilakukan oleh spekulan sehingga terbitlah sertipikat hak atas tanah yang menyebabkan tumpang tindih sertipikat. Selain itu, menurut aparat Kelurahan Padang Bulan Kota Pekanbaru menyatakan bahwa administrasi pertanahan di kelurahan belum lengkap. Hal ini diketahui dari peta-peta yang tersedia di kantor kelurahan sangatlah terbatas hanya berupa peta administrasi sedangkan salinan peta maupun daftar bidang tanah yang bersertipikat belum ada.

Menurut Sudarwanto, penyebab sertipikat ganda ada 2 (dua) faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yaitu tidak memetakan bidang tanah pada peta pendaftaran dan petugas ukur mengabaikan asas *contradictoir delimitatie*. Faktor eksternal yaitu

¹² Spekulasi adalah tindakan yg bersifat untung-untungan; (perihal) membeli atau menjual sesuatu yang mungkin mendatangkan untung besar, Definisi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, (online), <http://pusatbahasa.kemdiknas.go.id/kbbi/index.php>, diunduh tanggal 2 Januari 2011.

manipulasi data dari aparat desa, pemilik sertipikat menelantarkan tanah, dan rendahnya kesadaran masyarakat pada asas *contradictioir delimitatie*.¹³

Selain itu, menurut Tjahjo Arianto terjadinya sertipikat ganda dari segi hukum karena pemahaman keliru peraturan pertanahan, dalam hal ini penafsiran terhadap sertipikat sementara tanpa surat ukur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berakibat terbitnya sertipikat tanpa gambar bidang tanah.¹⁴ Berbagai faktor penyebab sertipikat ganda di atas menimbulkan implikasi¹⁵ hukum pada hak atas tanahnya.

Implikasi hukum sertipikat ganda menimbulkan hak kepemilikan ganda yang berakibat terjadi sengketa hak kepemilikan. Sengketa ini membuat pemegang hak tidak bisa melakukan perbuatan hukum karena tanahnya menjadi objek sengketa dengan *statusquo*. Selain pemegang hak, sengketa sertipikat ganda juga melibatkan pihak kreditor apabila objek sengketa menjadi agunan bank. Hal tersebut tentu merugikan pihak kreditor karena sewaktu-waktu objek agunan dapat disita atau dieksekusi.

Ketika pelaksanaan penyitaan atau pengeksekusian terhadap kasus sengketa kepemilikan berlangsung, tidak jarang pihak bersengketa membuat keributan. Keributan yang terjadi kadang kala tidak terkendali hingga

¹³ **Sudarwanto**. Studi tentang Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur. *Skripsi*. Program Diploma IV Pertanahan STPN, Yogyakarta. 2008, hal 91

¹⁴ **Tjahjo Arianto**, *Problematika Hukum Tebitnya Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah*, Disertasi. Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya, 2010, hal 97.

¹⁵ Implikasi adalah keterlibatan atau keadaan terlibat. Definisi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, (online), <http://pusatbahasa.kemdiknas.go.id/kbbi/index.php>, diakses tanggal 1 Januari 2011

menimbulkan tindakan anarkhis dan permusuhan yang berlarut-larut.¹⁶ Tindakan ini terjadi akibat emosi para pihak bersengketa merasa resah karena hak atas tanah yang dimiliki belum menjamin kepastian hukum, walaupun mereka telah mempunyai sertipikat. Apabila tindakan anarkhis dan permusuhan dibiarkan akan berakibat pada tindakan pidana.

Tindakan pidana pada sertipikat ganda dapat diketahui dalam proses penerbitan sertipikat yang mengandung unsur pidana seperti pemalsuan surat dan memberikan keterangan palsu. Tindakan pidana tersebut dapat berakibat sertipikat menjadi cacat hukum administrasi sehingga perlu pembatalan sertipikat.

Komisi I DPRD Kota Pekanbaru merasa prihatin dengan kasus sertipikat ganda yang terjadi di Pekanbaru. Kasus sertipikat ganda membuat masyarakat resah sehingga melaporkan pengaduannya ke DPRD Kota Pekanbaru. Oleh karena itu, Komisi I DPRD mengundang Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk melakukan dengar pendapat (*hearing*) dalam mengatasi permasalahan sertipikat ganda.¹⁷ Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai jajaran BPN RI berperan maksimal dalam mengatasi dan mencari solusi atas sengketa konflik¹⁸ dan perkara sertipikat ganda.

¹⁶ **Sertipikat Ganda**, (online) <http://www.Srikuntjorowordpress.com/>, diunduh 10 November 2010.

¹⁷ **Hak Milik Masih Tinggi di Riau**, (online)<http://rakyatriau.net>, diunduh 1 Desember 2010.

¹⁸ **Workshop Legalisasi Tanah Aset**, (online) <http://www.bpn.go.id>, diunduh tanggal 1 Desember 2010 yang menyatakan bahwa Kepala BPN RI meminta kepada seluruh jajarannya untuk menjalankan Instruksi Presiden RI yang disampaikan pada acara puncak peringatan 50 tahun Agraria Nasional, tanggal 21 Oktober 2010 di Istana Negara Bogor sebagai berikut : (1) Jemput bola dalam memberikan pelayanan dan upaya mengatasi persoalan; (2) Perluas dan tingkatkan pelayanan dengan benar-benar menyukseskan Larasita; (3) Capailah target progam pertanahan

Penyelesaian sertipikat ganda diharapkan dapat membangun kepercayaan masyarakat dan menciptakan harmoni sosial.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “STUDI KASUS SERTIPIKAT GANDA DI KOTA PEKANBARU PROVINSI RIAU”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut sebagai berikut:

1. Apakah penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kota Pekanbaru Provinsi Riau?
2. Bagaimana implikasi hukum terjadinya sertipikat ganda di Kota Pekanbaru Provinsi Riau?
3. Bagaimana upaya Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru menyelesaikan dan mencegah kasus sertipikat ganda di Kota Pekanbaru Provinsi Riau?

C. Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan fokus pada perumusan masalah yang akan diteliti, maka penulis membuat batasan masalah penelitian sebagai berikut:

1. kasus sertipikat ganda yang dilaporkan ke Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru pada waktu tahun 2006 sampai dengan tahun 2010 dengan

secara nasional; (4) **Berperan maksimal dalam mengatasi dan mencari solusi atas konflik pertanahan**; (5) Dengar kritik dan saran masyarakat dan komunikasi aktif kepada masyarakat.

pertimbangan waktu dan keterbatasan penulis dalam pengumpulan data;

2. implikasi hukum sertipikat ganda yang ditinjau dari hukum perdata, pidana dan tata usaha negara;

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mendeskripsikan:

- a. penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kota Pekanbaru Provinsi Riau;
- b. implikasi hukum terjadinya sertipikat ganda di Kota Pekanbaru Provinsi Riau;
- c. upaya Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru menyelesaikan dan mencegah kasus sertipikat ganda di Kota Pekanbaru Provinsi Riau.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah:

- a. sebagai sumbangan pemikiran dalam mengurangi dan menyelesaikan sertipikat ganda di Kota Pekanbaru Provinsi Riau;
- b. dapat memberikan jalan keluar terhadap permasalahan sertipikat ganda yang dihadapi di Kota Pekanbaru Provinsi Riau.

BAB VI

PENUTUP

D. Kesimpulan

1. Penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kota Pekanbaru adalah:
 - a. Faktor Utama adalah tidak dipetakannya bidang tanah bersertipikat yang terbit pertama kali pada satu peta pendaftaran dalam sistem tunggal.
 - b. Faktor Pendukung, yaitu
 - 1) Itikad tidak baik dari pemohon yang menjual tanahnya secara berulang kepada orang yang berbeda tanpa menyerahkan alas hak asli;
 - 2) Faktor manusia karena *human error* pegawai, yaitu faktor kesalahan, kecerobohan/kelalaian dan tidak teliti dalam proses penerbitan sertipikat;
 - 3) Pengukuran batas bidang tanah tidak memenuhi asas *contradictoir delimitatie*;
 - 4) Pemilik tanah tidak aktif memelihara tanda batas dan bidang tanah;
 - 5) Pemecahan kelurahan/desa akibat pemekaran wilayah kecamatan;
 - 6) Desa/kelurahan tidak memiliki salinan peta bidang tanah yang telah bersertipikat/salinan peta pendaftaran.
2. Implikasi hukum sertipikat ganda di Kota Pekanbaru ditinjau dari:

a. Hukum Perdata

Implikasi hukum perdata pada sertipikat ganda menimbulkan sengketa keperdataan penguasaan dan pemilikan tanah dan putusan pengadilan perdata mengakibatkan sertipikat ganda yang tidak sah secara hukum menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum;

b. Tata Usaha Negara

Implikasi hukum tata usaha negara pada sertipikat ganda adanya tindakan maladministrasi pegawai yang bertentangan dengan Asas Kecermatan pada Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Sertipikat ganda menimbulkan sengketa keputusan tata usaha negara berupa sertipikat dan putusan pengadilan tata usaha negara mengakibatkan batalnya sertipikat ganda yang tidak sah secara hukum;

c. Hukum Pidana

Implikasi hukum pidana pada sertipikat ganda adalah ada tindakan yang berindikasi pidana pada pemalsuan surat tanah, yaitu melanggar Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Putusan pengadilan pada perkara pidana tidak berakibat membatalkan hak keperdataan dan sertipikat sebagai keputusan tata usaha negara. Putusan pengadilan pidana mengakibatkan sertipikat menjadi cacat hukum administrasi, sehingga putusan pengadilan tersebut digunakan sebagai data pendukung dalam proses permohonan pembatalan hak atas tanah.

3. Upaya Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru menyelesaikan dan mencegah kasus sertipikat ganda adalah:
 - a. Upaya penyelesaian kasus sertipikat ganda
 - 1) upaya penyelesaian di luar lembaga peradilan melalui mediasi;
 - 2) upaya penyelesaian melalui lembaga peradilan melalui:
 - a) Peradilan Umum, yaitu peradilan perdata dan pidana di Pengadilan Negeri Pekanbaru;
 - b) Peradilan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru ;
 - b. Upaya pencegahan kasus sertipikat ganda;
 - 1) proses pembuatan peta pendaftaran sistem tunggal dengan Pemetaan Index Graphis (GIM).
 - 2) pembinaan pegawai Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan memberikan teguran, sanksi disiplin bagi pegawai yang menyalahi aturan dan memberikan kesempatan bagi pegawai untuk mengikuti pendidikan dan pelatihan;
 - 3) sosialisasi Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

E. Saran

1. Meningkatkan profesionalisme kinerja bagi pegawai BPN RI khususnya Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk lebih teliti dan cermat dalam memeriksa data fisik dan data yuridis bidang tanah setiap proses penerbitan sertipikat hak atas tanah;
2. Segera melakukan renovasi Peta Pendaftaran dengan sistem Peta Tunggal di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk mencegah dan meminimalisir terjadinya sertipikat ganda di Kota Pekanbaru;
3. Menempatkan dan memberdayakan pegawai di setiap subbagian dan seksi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru terutama di Seksi Sengketa Konflik dan Perkara dengan mengikuti pendidikan dan latihan yang berbasis ilmu hukum dan teknologi informasi, agar dapat meningkatkan kinerja dan mempercepat penyelesaian masalah pertanahan di Kota Pekanbaru.

DAFTAR PUSTAKA

- Arianto, Tjahjo. (2010). *Problematika Hukum Terbitnya Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah*, Disertasi. Fakultas Pascasarjana Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya.
- Astuti, Lily Dwi dkk. (2009). *Eksistensi/Keberadaan Lembaga Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa, Konflik dan Perkara Bidang Pertanahan (Studi di Kantor Pertanahan Kota Semarang)*. Laporan Penelitian. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Badan Pusat Statistik Kota Pekanbaru, *Pekanbaru Dalam Angka Tahun 2010*.
- Budhijani, Riana. (2004) *Tinjauan Yuridis Sertipikat Ganda di Kabupaten Banjarnegara*. Tesis. Program Pasca Sarjana. UNDIP, Semarang.
- Bustam. (2008). *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Lembaga Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan*. Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Chomzah, Ali Achmad. (2002). *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II sertipikat dan Permasalahannya*. Prestasi Pustaka. Jakarta.
- (2003). *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Emirzon, Joni (2000). *Alternatif Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan*. PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Guntur, I.G. Nyoman dan Soeradji. (2007). *Materi Pokok Pendaftaran Tanah Pertama kali*, Modul Perkuliahan. STPN. Yogyakarta.
- Hadiatmodjo, Boedi Djatmiko, (2007). *Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah oleh Peradilan dan Akibat Hukum terhadap Sertipikat dan Hak Atas Tanah*, Ringkasan Disertasi. Program Pasca Sarjana. UNAIR, Surabaya.
- Haryoko. (2008). *Pemanfaatan Receiver Global Positioning System Single Frekuensi Spectra Epoch 10 Metode Rapid Static Untuk Pengukuran Titik Dasar Teknik Orde 4*. Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.

- Mardiyono, Yuli dan Arief Syaifullah. (2009). *Pengukuran dan Pemetaan Kadastral II*. Modul Perkuliahan. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Menggala, Hasan Basri Nata dan Sarjita. (2005). *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.
- Moleong, Lexy J. (2008). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Muhadar. (2005). *Viktimisasi Kejahatan di Bidang Pertanahan*. LaksBang Pressindo, Yogyakarta.
- Muryono, Slamet dan Bambang Suyudi. (2009). *Sistem Informasi Pertanahan*. Modul Perkuliahan. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Sarjita. (2005). *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.
- (2008). “Penyelesaian Sengketa Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah”, *Makalah* pada Workshop Penguatan SDM Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman, (tidak dipublikasikan). Sleman.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2010). *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*. Yogyakarta.
- Sudarwanto. (2007), Studi tentang Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur. *Skripsi*. Program Diploma IV Pertanahan STPN, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria S.W. (2005), *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Buku Kompas, Jakarta.
- Surakhmad, Winarno. (1998). *Pengantar Penelitian Ilmiah*. Tarsito, Bandung.
- Tantono, Anne Triningtias. (2007). Upaya Penyelesaian Hukum Terhadap Sertipikat Ganda di Kota Semarang (Studi Terhadap Putusan No.5/G/Tun/2001/Ptun.Smg Jo. Putusan Nomor 109/B/Tun/2001/Pt.Tun.Sby Jo Putusan No. 225K/Tun/2002). *Tesis*. Program Pasca Sarjana. UNDIP, Semarang.
- Tika, Moh. Pabundu. (2005). *Metode Penelitian Geografi*, Bumi Aksara, Jakarta.
- United Nations Economic Commissions for Europe. (1996). *Land Administration Guidelines*. New York and Geneva.

Wahab, Andi Irfansyah. (2002). Studi Terjadinya Sertipikat Ganda di Kota Makasar Provinsi Sulawesi Selatan. *Skripsi*. Program Diploma IV Pertanahan STPN, Yogyakarta.

INTERNET

Janine M. Ubink, André J. Hoekema, Willem J. Assies, *Legalising Land Rights Local Practices, State Response and Tenure Security in Africa, Asia and Latin America*, Leiden University Press. 2009. hal 28, <http://books.google.co.id/books?id=bqre2rDS9UEC&printsec=frontcover&dq=legalising+land+rights&source>, diunduh tanggal 21 Januari 2011.

Mills, Trevor, *A Case For Torren's System Of Title Registration*. 2009. (online), http://www.Prres.Net/Papers/Mills_A_Case_for_Torren's_System_for_Title_Registration.Pdf, diunduh tanggal 21 Januari 2011.

Torrens Title. Wikipedia, *The Free Encyclopedia*. http://en.wikipedia.org/wiki/Torrens_title, diunduh tanggal 27 Januari 2011

<http://www.Srikuntjorowordpress.com>, *Sertipikat Ganda*. Diunduh 10 November 2010

<http://www.riaubisnis.com>. *Hampir Setiap Hari Sengketa Tanah terjadi di Pekanbaru* Diunduh 26 November 2010.

<http://ww.suaramerdeka.com>. Yunantio Adi. S. *Kasus Cilacap Landreform Terbesar Era Reformasi*. Diunduh 26 November 2010.

<http://rakyatriau.net>, *Hak Milik Tanah Masih Tinggi di Riau*. Diunduh 1 Desember 2010.

<http://www.kpa.or.id>. *Pekanbaru, Riau Rawan Sengketa Lahan*. Diunduh 1 Desember 2010.

<http://www.erdeka.com>, *Misteri Tanah PEPABRI Kavling Nomor 26*. Diunduh 1 Desember 2010.

<http://www.bpn.go.id>. *Workshop Legalisasi Tanah Aset*. Diunduh 1 Desember 2010.

<http://www.bpn.go.id>. *11 Agenda*. Diunduh 1 Desember 2010.

<http://www.bpn.go.id>. *Prinsip Pertanahan Nasional*. Diunduh 1 Desember 2010.

<http://portaldaerah.www.bpn.go.id.default.asp/>. Prihartanto. BPN RI-Digitalisasi Peta Pendaftaran, diunduh tanggal 17 Januari 2011.

<http://xa.yimg.com/kq/groups/24370662/769625571/name/> , Santer Sitorus, *Aspek dan Implikasi Hukum Tata Usaha Negara dalam Menyusun dan Publikasi laporan Hasil Pemeriksaan BPK*, hal 6, diunduh 1 Januari 2011.

<http://id.answers.yahoo.com/question/> , diunduh 1 Januari 2011.

<http://pusatbahasa.diknas.go.id/kbbi/index.php>, Definisi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia *online*, diakses tanggal 1 Januari 2011.

<http://www.kompas.com/>, *BPN DKI Jamin tak ada lagi Sertipikat Ganda*. (online), diunduh tanggal 1 Desember 2010

Forum Komunikasi Pertanahan. *DKI Jakarta tak ada lagi sertipikat ganda*. <http://erestajaya.blogspot.com/2008/11/good-news-dki-jakarta-tak-ada-lagi.html>. diunduh tanggal 26 Januari 2011

<http://portaldaerah.www.bpn.go.id.default.asp/>, Prihartanto. *BPN RI-Digitalisasi Peta Pendaftaran*, diunduh tanggal 17 Januari 2011.

<http://dodo-odod.blogspot.com/2008/05/peta-tunggal.html>, *Peta Tunggal*, diunduh tanggal 26 Januari 2011.

PERATURAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.
- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Lampiran Nomor 05/Juknis/DV/2007 tentang Mekanisme Mediasi.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.