

**KAJIAN YURIDIS TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT HAK
ATAS TANAH DI DESA GUWOSARI, KECAMATAN
PAJANGAN, KABUPATEN BANTUL**

SKRIPSI

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



Oleh :

YULI ISWATUN
NIM : 10192511/ P

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2014**

ABSTRACT

Certificate is land rights evidence containing physical and juridical data of a land. But the fact that happened is certificate has not been fully able to provide legal certainty regarding its subject, objects and rights, because there is still land issues occurred. Despite the issues can be solved but it does not rule out the possibility in future days will occur another dispute. One of the instances was the existence of overlap on the land rights in Guwosari village Pajangan sub district, Bantul region.

Based on terms above, it requires a research on the overlap of land rights certificate and its settlement means performed by the Land Office of Bantul district. This research used juridical empirical and juridical normative method. The data collection was performed by literature study as legal material and interview as the non legal material, as well as used a descriptive analysis technique.

Research result suggested that: *First*, There were two factors cause of certificate overlap namely (1) internal factor, namely application of *contradictoir delimitatie* only formality and did not performed plotting over the land at registration. (2) External Factor, viz.: land invasion was occurred, there were utilization of not update data, incorrect description, and incorrect land boundaries determination. *Second*, The settlement conducted by the Land Office of Bantul district, i.e. through certificate cancelation pursuant to PMNA/KaBPN No. 3 year 2011 regarding Assessment, Management And Handling Of The Land Cases.

Key Words: Certificate Overlap, *Contradictoir Delimitatie*, data *Up Dating*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	7
D. Keaslian Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	13
A. Tinjauan Pustaka	13
1. Pendaftaran Tanah	13
a. Pengertian Pendaftaran Tanah	13
b. Tujuan Pendaftaran Tanah	14

c. Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Penegasan Konversi	15
2. Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah	26
a. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	26
b. Pengertian Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah	27
c. Penyebab Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah	29
d. Penyelesaian Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah	31
B. Kerangka Pemikiran	33
BAB III METODE PENELITIAN	37
A. Metode dan Pendekatan Penelitian	37
B. Lokasi Penelitian	39
C. Bahan Hukum	40
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum dan Bahan Non Hukum	42
E. Teknik Analisis	42
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	44
A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Bantul	44
1. Letak Geografis, Administrasi dan Luas Wilayah	44
2. Kependudukan Kabupaten Bantul	47
B. Gambaran Umum Wilayah Desa Guwosari.....	48
C. Tinjauan Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	51
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	58
A. Kronologi Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah Di Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul	58
1. Kasus Posisi Perkara Nomor 41/Pdt.G/1987/PN.Btl	60
2. Kasus Posisi Perkara Nomor 49/PDT/1988/PTY	72
3. Kasus Posisi Perkara Nomor 3469/K/Pdt/1988	74
4. Berita Acara Eksekusi Pengadilan Negeri Bantul Nomor 05/Eks/2006/PN.Btl	76

5. Proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 8810 atas nama Achmad Yuwono	77
6. Proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 8859 dan Nomor 8860 atas nama Amat Zainuri	86
B. Penyebab Sertipikat Hak Milik Atas Nama Amat Zainuri Tumpang Tindih Dengan Sertipikat Hak Milik Atas Nama Achmad Yuwono	95
1. Faktor Internal	95
2. Faktor Eksternal	100
C. Penyelesaian Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah	113
BAB VI PENUTUP	124
A. Kesimpulan	124
B. Saran	125
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan hidup manusia. Manusia tidak dapat dilepaskan dari fungsi tanah, seperti untuk tempat tinggal dan tempat usaha. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa hubungan manusia dengan tanah bersifat abadi dan berlangsung terus menerus.

Masalah tanah tidak lepas dari masalah persengketaan di dalam masyarakat, maka untuk menjamin adanya kepastian hukum hak atas tanah yang berfungsi untuk melindungi masyarakat dari permasalahan tanah diperlukan adanya tanda bukti hak atas tanah. Tanda bukti hak atas tanah adalah sebagai bentuk pengakuan terhadap seseorang mempunyai atau menguasai suatu bidang tanah. Pengakuan saja pada akhirnya belum cukup, karena sering kali timbul permasalahan tentang kepastian subjek dan kepastian objeknya. Untuk itu oleh pemerintah diselenggarakan kegiatan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah, dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan, bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Sebagai implementasi dari ketentuan Pasal 19 UUPA dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah di bidang pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan

Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah tersebut kemudian ditindak lanjuti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KaBPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 tujuan pendaftaran tanah ialah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, pemilik satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pemberian kepastian hukum hak atas tanah diwujudkan dengan pemberian tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang memuat kepastian data fisik dan data yuridis bidang tanah. Data fisik bidang tanah memuat informasi keterangan letak, batas, luas bidang tanah dan bagian bangunan yang didaftar. Data yuridis memuat informasi data pemegang hak atas tanah dan pihak-pihak lain, serta beban-beban yang ada di atasnya.¹ Informasi data fisik dan data yuridis tersebut memberikan kepastian hukum subjek, objek, dan jenis hak atas tanah.

¹ **Maria S.W.Sumardjono**, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2005), Hal 202

Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan tanahnya. Sertipikat tersebut berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data tersebut sesuai data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan maka dikatakan sebagai data yang benar dalam arti bahwa selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya dan tidak perlu ditambah dengan bukti tambahan lainnya. Sehingga bagi pemegang hak atas tanah yang telah mensertipikatkan hak atas tanahnya, maka akan mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak dalam kasus tumpang tindih adalah dengan memberikan kesempatan kepada pemegang hak untuk mengajukan permohonan memperbaiki/mengubah batas kepemilikannya atas tanah hak yang saat ini menjadi tumpang tindih.²

Kepastian hukum hak atas tanah tersebut dalam kenyataan sehari-hari seringkali tidak memberikan jaminan kepastian hukum sebagaimana yang tercantum pada Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Seperti diketahui bahwa sistem pendaftaran tanah yang dianut negara kita adalah sistem pendaftaran negatif bertendensi positif, dalam arti sertipikat bukan merupakan alat bukti mutlak melainkan sebagai alat bukti yang kuat. Dalam sistem pendaftaran negatif bertendensi positif, tidak menutup kemungkinan adanya klaim tuntutan dari pihak lain terhadap hak atas tanah

² **Ade Irma**, *Perlindungan Hukum bagi Pemegang hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih (overlapping) Studi kasus di wilayah Gili Trawangan Kabupaten Lombok Utara*, . (Malang: Jurnal Fakultas Hukum Unuversitas Brawijaya, 2013), Hal. 16-26.

yang telah dikeluarkan sertipikat, sehingga dapat menimbulkan adanya sengketa tanah. Masalah-masalah pertanahan walaupun sudah ditangani dan dianggap selesai, tidak tertutup kemungkinan dikemudian hari masalah yang sama akan muncul kembali.

Salah satu permasalahan dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah munculnya surat tanda bukti hak atas tanah ganda atau sering disebut tumpang tindih hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan. Hal tersebut dapat terjadi karena dalam satu bidang tanah terbit lebih dari satu sertipikat hak atas tanah. Namun, untuk sertipikat yang mempunyai hubungan hukum seperti sertipikat hak guna bangunan di atas hak pengelolaan atau di atas hak milik tidak termasuk tumpang tindih hak atas tanah, karena menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku hal tersebut memang dimungkinkan.

Tumpang tindih sertipikat hak atas tanah dapat terjadi karena terhadap satu bidang tanah yang sama yang dimiliki atau dikuasai oleh dua atau lebih subjek hak. Objek haknya dapat tumpang tindih secara menyeluruh atau tumpang tindih sebagian. Tumpang tindih hak atas tanah pada umumnya disebabkan tidak tertibnya administrasi kantor pertanahan khususnya kurang lengkapnya peta-peta pendaftaran tanah dan karena kesalahan atau kekeliruan penunjukan batas oleh pihak pemohon sertipikat baik disengaja maupun tidak. Kekeliruan penunjukan letak batas ini akan beraspek kepada hukum pidana, terbitnya sertipikat ganda berarti telah muncul hak keperdataan dua dengan objek yang sama, akibatnya jaminan kepastian hukum pemilikan tanah menjadi kabur.

Sertipikat ganda sudah pasti akan menimbulkan sengketa keperdataan karena merugikan hak-hak mereka. Terhadap bidang tanah sengketa akibat terbitnya sertipikat ganda, kantor pertanahan harus dapat mengambil langkah-langkah untuk menyelesaikan kasus-kasus tersebut sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Salah satu kasus adanya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah terjadi di Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul. Kasus tumpang tindih sertipikat hak atas tanah berawal dari permohonan pensertipikatan tanah yang sebelumnya pernah menjadi objek sengketa. Sengketa tanah tersebut telah diselesaikan melalui jalur pengadilan dengan keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan dilaksanakan eksekusi. Setelah dilakukan eksekusi, pemohon eksekusi mensertipikatkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Disisi lain, termohon eksekusi juga mesertipikatkan seluruh tanah tersebut termasuk tanah yang bukan haknya.

Penerbitan sertipikat yang dimohonkan oleh termohon eksekusi seharusnya tidak dapat diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Berdasarkan pertimbangan bahwa sebagian tanah tersebut sudah diterbitkan sertipikat atas nama orang lain, selain itu hasil eksekusi menyatakan bahwa tanah yang dimohonkan sebagian merupakan hak orang lain. Tanah yang sudah bersertipikat tidak dapat diterbitkan sertipikat kembali di atas tanah yang bersangkutan apabila tanah tersebut masih ada hak atas tanah orang lain. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa permohonan di atas tanah yang sudah

ada haknya dapat diproses hingga terbit sertipikat. Kondisi tersebut mengakibatkan timbulnya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah.

Bertitik tolak dari uraian di atas, maka dilakukan penelitian dengan judul **“KAJIAN YURIDIS TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI DESA GUWOSARI, KECAMATAN PAJANGAN, KABUPATEN BANTUL.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan dalam latar belakang tersebut maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Faktor apa yang menyebabkan tumpang tindih sertipikat hak atas tanah di Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan menjelaskan pemahaman mengenai:

- a. Faktor penyebab terjadinya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah di Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul.
- b. Penyelesaian kasus tumpang tindih sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan baik bagi penulis maupun bagi pembaca tentang penyebab terjadinya tumpang tindih dan cara penyelesaiannya.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengambil kebijakan dalam rangka mencegah adanya kasus tumpang tindih hak atas tanah serta upaya penyelesaian kasus tumpang tindih.

D. Keaslian Penelitian

Tabel 1. Keaslian Penelitian

No	Nama Peneliti Judul Tahun	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
1.	Andi Irfansyah Wahab Studi tentang terjadinya sertipikat ganda di Kota Makasar Provinsi Sulawesi Selata 2002	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui penyebab terjadinya sertipikat ganda 2. Ingin mengetahui cara penyelesaian kasus sertipikat ganda 	Deskriptif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penyebab sertipikat ganda adalah kurang tertibnya administrasi pertanahan, belum lengkapnya sarana peta, penunjukan batas yang tidak benar, adanya upaya penyimpangan hukum oleh pemohon dan aparat 2. Penyelesaiannya melalui: musyawarah dan melalui lembaga peradilan umum dan TUN
2.	Samsul Bahri Studi Penyelesaian Data Salah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul 2005	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui prosedur penyelesaian data salah pada sertipikat hak atas tanah 2. Untuk mengetahui dampak hukum yang akan ditimbulkan dari sertipikat yang mengalami salah data 	kualitatif deskriptif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penyelesaian sertipikat dengan data salah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul adalah dengan cara mencoret kemudian dibetulkan dan diparaf oleh pejabat yang berwenang atau yang ditunjuk. 2. Dampak hukum dari sertipikat hak atas tanah yang mengalami data salah dapat mengakibatkan cacat hukum.

Bersambung

Tabel 1. (Sambungan)

1	2	3	4	5
3.	<p>Junia Sari Wartati (Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang) Penyelesaian terhadap Sertipikat Hak Milik Ganda (<i>Overlapping</i>) oleh Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang 2011</p>	<p>1. Untuk mengetahui faktor penyebab timbulnya sertipikat ganda (<i>overlapping</i>) Kendari status hak milik atas tanah di Kota Padang</p> <p>2. Untuk mengetahui pengaruh bentuk penyelesaian terhadap sertipikat hak milik ganda (<i>overlapping</i>) oleh Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang dan akibat hukum dengan adanya sertipikat ganda status hak milik atas tanah di Kota Padang</p>	<p>Penelitian Hukum dengan pendekatan yuridis sosiologis</p>	<p>1. Penyebab terjadinya sertipikat ganda status hak milik di Kota Padang adalah pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak dan batas yang salah; adanya surat bukti pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi; untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya serta kurangnya cermat dan tidak teliti dalam memeriksa permohonan sertipikat.</p> <p>2. Penyelesaian sertipikat ganda status hak milik di Kota Padang dapat ditempuh melalui dua jalur peradilan, yaitu pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Negeri.</p>
4.	<p>Angga. B.CH.Eman Penyelesaian terhadap Sertipikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional 2013</p>	<p>1. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda</p> <p>2. Untuk mengetahui penyelesaian oleh pihak berwenang, dalam hal ini badan Pertanahan Nasional</p>	<p>Yuridis sosiologis</p>	<p>1. Penyebab sertipikat ganda dikarenakan adanya unsur kesengajaan, ketidaksengajaan, dan dikarenakan kejahatan administrasi, kurangnya kedisiplinan dan ketertiban aparat pemerintah yang terkait dengan bidang pertanahan dalam pelaksanaan tugasnya.</p> <p>2. Wewenang Badan Pertanahan Nasional</p>

Bersambung

Tabel 1. (Sambungan)

1	2	3	4	5
				<p>dalam penyelesaian sertipikat ganda hanya sebatas wewenang administrasi saja, yaitu pembatalan atau pencabutan sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Adapun langkah-langkah yang ditempuh melalui: negosiasi, mediasi, dan fasilitasi.</p>

Berdasarkan hasil penelusuran dan pemeriksaan yang telah dilakukan baik di perpustakaan Karya Ilmiah Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional maupun melalui media internet, terdapat perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian lain yang telah dilakukan sebelumnya. Penelitian ini lebih fokus mengkaji mengenai penyebab terjadinya tumpang tindih sertipikat yang terjadi di Desa Guwosari serta cara penyelesaiannya yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Penelitian ini mengangkat suatu kasus yang terjadi di Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, dimana kasus tersebut sebelumnya sudah pernah menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Bantul dan telah diselesaikan dengan keputusan pengadilan serta telah dilaksanakan eksekusi. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang meneliti penyebab dan penyelesaian kasus sertipikat ganda dengan menganalisis beberapa kasus baik yang terjadi pada satu tempat maupun pada tempat yang berlainan.

Penelitian-penelitian terdahulu mengkaji penyebab serta penyelesaian sertipikat ganda yang terdaftar di kantor pertanahan, misalnya penelitian yang dilakukan oleh Andi Irfansyah Wahab pada tahun 2002 dalam skripsi yang berjudul Studi Tentang Terjadinya Sertipikat Ganda di Kota Makasar Provinsi Sulawesi Selatan. Penelitian ini mengkaji tentang faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda serta cara penyelesaian sertipikat ganda. Penelitian yang dilakukan oleh Junia Sari Wartati pada tahun 2011 tidak berbeda jauh dengan penelitian yang dilakukan oleh Andi Irfansyah Wahab pada tahun 2002, keduanya sama-sama mengkaji tentang penyebab terjadinya sertipikat

ganda yang umum terjadi dan cara penyelesaian sertipikat ganda yang dapat dilakukan dengan musyawarah serta melalui jalur pengadilan baik baik melalui Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Pengadilan Negeri. Perbedaan dari kedua penelitian tersebut hanya terletak pada lokasi dan metode yang digunakan seperti yang terlihat pada Tabel 1.

Adapun penelitian yang dilakukan oleh Angga, B.CH.Eman pada tahun 2013 yang juga mengkaji penyelesaian sertipikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional. Dimana pada penelitian ini juga mengkaji secara umum mengenai penyebab sertipikat ganda serta wewenang Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sertipikat ganda yang hanya sebatas wewenang administrasi saja.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyebab terjadi tumpang tindih Sertipikat Hak Milik Nomor 08810 atas nama Achmad Yuwono dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 08859 dan Nomor 08860 atas nama Amat Zainuri adalah:
 - a. Petugas pemetaan kurang profesional, tidak melakukan *plotting* pada peta pendaftaran dan penerapan asas *contradictoir delimitatie* hanya bersifat formalitas.
 - b. Kurang tertibnya aparat desa dalam mengadministrasikan data pertanahan sehingga data yang tertulis pada buku Letter C desa tidak *up date* dan ini dimanfaatkan sebagai alat bukti dalam permohonan pendaftaran tanah, serta didukung dengan adanya keterangan yang tidak benar.
 - c. Tidak dikuasainya/dipeliharanya tanah milik Achmad Yuwono mengakibatkan timbulnya penyerobotan tanah oleh Amat Zainuri.
2. Penyelesaian Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah yang terjadi di Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul dilakukan dengan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 08859 dan Nomor 08860 karena terdapat cacat hukum administrasi. Secara prosedur pembatalan sertipikat tersebut sudah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, akan tetapi masih terdapat kelemahan karena dalam

pelaksanaanya kurang memperhatikan arahan dari Kepala BPN RI perihal pembuktian tindakan pidana dan penguasaan fisik.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan dan kesimpulan, maka penulis menyarankan hak-hal sebagai berikut:

1. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul:
 - a. Perlu meningkatkan profesionalisme kinerja pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul khususnya petugas gambar untuk lebih teliti dan cermat dalam setiap tahap kegiatan penerbitan sertipikat hak atas tanah.
 - b. Seharusnya penerapan asas *contraditoir delimitasi* dalam penetapan batas bidang tanah tidak hanya bersifat formalitas, tetapi harus dilaksanakan secara nyata.
2. Pemilik tanah yang berbatasan, seharusnya lebih berhati-hati dalam menandatangani suatu surat/pernyataan, karena hal tersebut tidak hanya dapat merugikan orang lain tetapi juga dirinya sendiri.
3. Pemerintah Desa Guwosari
 - a. Seharusnya Kantor Pemerintah Desa Guwosari segera melakukan *updating* data buku C desa, apabila ada perubahan data. Hal ini karena buku C desa tersebut merupakan salah satu alas hak yang digunakan seseorang dalam rangka mendaftarkan tanahnya.
 - b. Seharusnya Kantor Pemerintah Desa Guwosari melakukan pengecekan kesesuaian data yang akan diumumkan dengan daftar Letter C Desa

terlebih dahulu sebelum memasang pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis dalam kegiatan pendaftaran tanah.

4. Bagi Achmad Yuwono

- a. Seharusnya Achmad Yuwono selaku pembeli tanah, sebelum membeli tanah melakukan penelusuran riwayat tanah yang akan dibeli dan memastikan apakah tanah yang akan dibeli tersebut dikuasai oleh penjual atau pihak lain.
- b. Untuk mengambil alih tanah sengketa dari Amat Zainuri seharusnya Achmad Yuwono melakukan gugatan baru ke pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arianto, Tjahjo. 2013. *Mengurai Benang kusut Pendaftaran Tanah di Indonesia Dalam Raangka Reformasi Birokrasi*. Diktat Kuliah.
- Arianto, Tjahjo. *Prinsip-Prinsip Pendaftaran Tanah (kutipan Disertasi: problematika Hukum Sertipikat Ganda Ha katas Tanah)*. Diktat Kuliah.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul, *Bantul Dalam Angka Tahun 2013*
- Basri, Hasan, Nata Menggala dan Sarjita. 2004. *Aspek hukum Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas tanah*. BA Offset
- Chomzah, Ali Achmad 2002, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I- Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Fajar, Mukti ND dan Yulianto Achmad, MH. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Guntur, I.G. Nyoman dan Soeradji. 2007. *Materi Pokok Pendaftaran Tanah Pertama Kali, Modul Perkuliahan*. Yogyakarta: STPN.
- Harmanses. 1981. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Direktorat Jendral Agraria.
- Harsono, Boedi .2005. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan
- Irma, Ade. 2013. *Perlindungan Hukum bagi Pemegang sah hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih (overlapping) Studi kasus di wilayah Gili Trawangan Kabupaten Lombok Utara*. Malang: Jurnal Fakultas Hukum Unuversitas Brawijaya.
- Mardiyona, Yuli dan Arief Syaifullah. 2009. *Modul Pengukuran dan Pemetaan Kadastral II*, Yogyakarta : STPN.
- Marud, Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Alumni. Bandung.
- Marzuki, Petter Mahmud. *Penelitian Hukum*. 2005. Jakarta: Kencana Prenada Group
- Parangin, Efendi. 1991. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

Perlindungan, AP.1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP 24 Tahun 1997 dilengkapi dengan PP 37 Tahun 1998*. Bandung : Mandar Maju.

Rencana Pembangunan Jangka Panjang Desa Guwosari Tahun 2010

Soerodjo, Irawan.2003.*Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Surabaya : Arloka.

Sumardjono, Maria S.W. (2005), *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas.

Suprpto, R. 1986. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Jakarta: CV. Mitra Sari.

Sutedi, Adrian. 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

Tehupeiory, Aartje.2012.*Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Rais Asa Sukses.

Wahid, Muchtar. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum hak Atas Tanah*. Jakarta: Republika.

Walijatun, Djoko.1998. "*Tinjauan Aspek Penyimpangan dan Kejahatan di Bidang Pertanahan* ". Dalam seminar Reformasi Pertanahan. Ujung Pandang: Media fajar Group.

Internet:

<http://www.hukumproperti.com/2011/02/22/penyerobotan-tanah-secara-tidak-sah-dalam-perspektif-pidana/> diunduh tanggal 27 Mei 2014

<http://www.hukumtanah.com> diunduh tanggal 27 Mei 2014

Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.