

**STUDI TENTANG TERJADINYA SERTIPIKAT GANDA  
DI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Program Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Perpetaan



Disusun Oleh :

**ANDI IRFANSYAH WAHAB**  
**NIM: 9871336**

## INTISARI

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hal-hal lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk ini kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Upaya pemerintah dalam menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan tersebut dimaksudkan agar para pemegang hak atas tanah mendapat jaminan kepastian hak yang kuat terhadap setiap bidang tanah yang menjadi haknya. Pada saat ini permasalahan yang sering timbul di bidang pertanahan antara lain mengenai sertipikat ganda yang sering dijumpai pada daerah-daerah yang menjadi pusat kegiatan pembangunan. Di Provinsi Sulawesi Selatan, kasus-kasus mengenai penerbitan sertipikat ganda merupakan sengketa tanah kedua yang paling sering terjadi (terbesar kedua), oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian ilmiah dengan judul **“STUDI TENTANG TERJADINYA SERTIPIKAT GANDA DI KOTA MAKASSAR PROVINSI SULAWESI SELATAN”**.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif yaitu ingin mengetahui penyebab terjadinya sertipikat ganda, dan cara-cara yang ditempuh dalam penyelesaian kasus-kasus sertipikat ganda tersebut. Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan wawancara. Analisis data yang dipakai dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif yang dilakukan dengan cara mendeskripsikan tabel.

Dari hasil penelitian dan pembahasan dapat diketahui bahwa penyebab terjadinya sertipikat ganda adalah kurang tertibnya administrasi pertanahan, belum lengkapnya sarana peta, terutama peta-peta berskala besar (1:1000) yang digunakan untuk peta-peta pendaftaran tanah, penunjukan tanda batas yang tidak benar oleh pemilik tanah (pemohon) pada saat pengukuran (sengaja/tidak sengaja), adanya upaya penyimpangan hukum oleh pemohon (masyarakat) dan aparat pertanahan itu sendiri. Adapun penyelesaian kasus-kasus sertipikat ganda yaitu melalui musyawarah dan melalui lembaga Peradilan Umum yang menyangkut sengketa/perkara perdata dan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang menyangkut tentang suatu keputusan Pejabat Administrasi Negara yang merasa kepentingannya dirugikan.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi

### BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Permasalahan .....	3
C. Pembatasan Masalah .....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	4

### BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

A. Tinjauan Pustaka.....	5
B. Kerangka Pemikiran .....	12
C. Anggapan Dasar .....	15
D. Batasan Operasional .....	16

### BAB III. METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian .....	17
B. Daerah Penelitian .....	17
C. Populasi.....	18
D. Jenis Data dan Sumber Data .....	18

E. Teknik Pengumpulan Data .....	20
F. Analisis Data .....	21
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Letak Geografis .....	22
B. Luas wilayah .....	23
C. Penggunaan Tanah .....	24
D. Jumlah Sertipikat Hak Milik Atas Tanah .....	25
E. Kepadatan Penduduk dan Penyebaran Kasus Sertipikat Ganda .....	27
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Penyebab terjadinya sertipikat Ganda Di Kota Makassar .....	29
B. Cara Penyelesaian Sertipikat Ganda Yang Terjadi Di kota Makassar .....	37
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan .....	59
B. Saran .....	62

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hal-hal lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk ini kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dijelaskan bahwa, sertipikat adalah surat tanda bukti hak, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Upaya pemerintah dalam menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi para pemegang hak atas tanah yaitu dengan mewajibkan para pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan haknya, peralihan dan hapusnya hak, serta pembebanannya dengan hak-hak lain. Untuk hak milik wajib didaftar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah.

Upaya tersebut dimaksudkan agar para pemegang hak atas tanah mendapat jaminan kepastian hak yang kuat terhadap setiap bidang tanah yang menjadi haknya. Permasalahan yang sering timbul di bidang pertanahan antara lain mengenai sertipikat ganda, hal ini dapat saja terjadi pemilik bidang tanah salah memasang tanda batas

“Sertipikat ganda adalah dua sertipikat asli yang terbit atas dua bidang tanah yang memang tumpang tindih sebahagian (dapat dipandang sebagai masalah batas) atau dua sertipikat yang terbit atas satu bidang tanah (Djoko Walijatun, 1998:26).

Berdasarkan pengertian tersebut maka sertipikat ganda tidak harus terbit dua sertipikat atas satu bidang tanah akan tetapi dua sertipikat yang terbit atas bidang tanah dengan batas yang saling bertampalan walaupun hanya sedikit dari luas satu bidang tanah, karena sifat tanah adalah unik, tidak ada bidang tanah yang saling tumpang tindih.

Penetapan batas bidang tanah yang salah tersebut akan mengakibatkan gambar situasinya menggambarkan keadaan batas-batas yang bukan sebenarnya atau sebagian salah karena sebelumnya untuk lokasi yang sama telah terbit sertipikat.

Dalam hal demikian akan muncul permasalahan sertipikat ganda yang merupakan salah satu permasalahan Pertanahan yang sering dijumpai pada Kantor Pertanahan, terutama pada daerah yang menjadi pusat kegiatan pembangunan. Untuk mengetahui yang menjadi penyebab munculnya permasalahan sertipikat ganda tersebut dan upaya yang dilakukan untuk mengantisipasi serta mengatasinya, kiranya masih perlu diadakan penelitian.

Menurut Muh. Tansri (1999:41) bahwa jenis sengketa tanah yang masuk/diterima pada Kantor Pertanahan Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan sebagai berikut :

- a. Sengketa kepemilikan hak atas tanah yaitu sebesar 40,52%

d. Sengketa Warisan yaitu sebesar 6%

Dari data tersebut di atas, dapat diketahui bahwa kasus-kasus mengenai penerbitan sertipikat ganda merupakan sengketa tanah kedua yang paling sering terjadi (terbesar kedua), oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian ilmiah dengan judul : **“STUDI TENTANG TERJADINYA SERTIPIKAT GANDA DI KOTA MAKASSAR PROVINSI SULAWESI SELATAN”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penyusun merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apa penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan ?
2. Bagaimanan cara penyelesaian sertipikat ganda yang terjadi di Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan ?

## **C. Pembatasan Masalah**

Karena banyaknya jenis sengketa tanah dan ditinjau dari cara penyelesaian serta mengingat keterbatasan penyusun baik dari segi pengetahuan, kemampuan, waktu dan biaya maka penyusun membatasi masalah hanya pada kasus-kasus sertipikat ganda yang masuk/diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar yang tercatat dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2001. Dengan data penunjang dari Kantor Pengadilan Negeri

## **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. untuk mengetahui penyebab terjadinya sertipikat ganda yang terjadi di Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan.
2. Untuk mengetahui bagaimana cara penyelesaian mengenai sertipikat ganda yang terjadi di Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan.

### **2. Kegunaan Penelitian**

1. Sumbangan pengetahuan bagi penelitian lain mengenai timbulnya sertipikat ganda.
2. Memberikan masukan dan sumbangan pemikiran pada Kantor Pertanahan dalam meningkatkan kualitas pelayanan di bidang pertanahan.
3. Bahan informasi bagi Kantor Pertanahan dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dalam merumuskan kebijaksanaan di bidang pertanahan.



## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kota Makassar yaitu :

a. Kurang tertibnya administrasi pertanahan.

Bahwa dengan tidak adanya pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar, mengakibatkan proses penerbitan hak milik (obyek sengketa) terjadi adanya tumpang tindih (*overlapping*) hal mana melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan, asas ketelitian, dan asas kepastian hukum. Faktor lain yaitu kelalaian dari pihak Kantor Pertanahan, dalam hal pengecekan berkas permohonan sertipikat.

b. Belum lengkapnya sarana peta, terutama peta-peta skala besar (1:1000) yang digunakan untuk peta pendaftaran tanah.

Tidak terpetakannya setiap bidang-bidang tanah tersebut, disebabkan belum lengkapnya sarana peta-peta pendaftaran tanah, sehingga letak dan batas bidang-bidang tanah tidak dapat diketahui secara pasti dan tepat yang berdampak sertipikat yang diterbitkan tersebut tumpang tindih. Dapat juga terjadi, yaitu karena pada masa lalu pendaftaran tanah dimungkinkan dengan

c. Penunjukan tanda batas yang tidak benar oleh pemilik tanah (pemohon) pada saat pengukuran keliru (sengaja atau tidak sengaja).

Hal lain yang terungkap karena kesalahan memasang tanda batas (baik itu disengaja ataupun tidak disengaja) yang dikemudian hari ternyata ada didalam tanah orang lain, sehingga memberikan peluang terjadinya sertipikat ganda, walaupun pertampalan (*overlap*) hanya 10 % dari luas salah satu tanah. Juga disebabkan kurangnya pemahaman terhadap hukum pertanahan oleh masyarakat atau pemohon.

d. Adanya upaya penyimpangan hukum oleh pemohon (masyarakat) dan aparat pertanahan itu sendiri.

Dapat diketahui juga bahwa ada penyimpangan-penyimpangan hukum yang disebabkan oleh aparat pertanahan (oknum) yaitu :

- Pada sebidang tanah yang sama diberikan SK (Surat Keputusan) Pemberian atau Penegasan Hak kepada subyek hukum yang berlainan.
- Adanya pemalsuan terhadap dokumen pendukung (alas hak), yang mana pada waktu diproses, pemalsuan itu belum terungkap karena mungkin formatnya resmi tetapi isinya yang dipalsukan.
- Masih banyaknya pemilik tanah yang tidak memiliki bukti kepemilikan tertulis, sehingga dimanfaatkan oleh aparat pertanahan (oknum) dan subyek hukum lain untuk memperoleh keuntungan pribadi.
- Tidak adanya pengecekan oleh pihak Kantor Pertanahan terhadap berkas permohonan, yang dikemudian hari ternyata pada obyek tersebut telah

diterbitkan sertipikat (terkait dengan tersedianya sarana peta pendaftaran tanah).

Dalam hal penyimpangan teknis, yang disebabkan oleh aparat pertanahan (oknum) yaitu :

- Pengukuran yang dilakukan tidak memenuhi ketentuan teknik pengukuran.
- Tidak adanya tandatangan pemilik berbatasan (dalam pelaksanaan kontradiktur delimitasi).
- Beberapa faktor petugas ukur antara lain, mental petugas yang tidak benar, Tidak trampil dan tidak cermat dalam perhitungan dan penggunaan peralatan ukur, Hanya mengejar target.
- Kelalaian aparat pertanahan (oknum), dimana penerbitan sertipikat terdahulu belum dipetakan.

2. Cara penyelesaian kasus-kasus sertipikat ganda dilakukan melalui :

a. Musyawarah

Pada Kantor Pertanahan kota Makassar setiap kasus yang ada selalu diupayakan melalui mediator/mediasi.

b. Lembaga Peradilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Penyelesaian kasus-kasus sertipikat ganda dilakukan melalui lembaga peradilan sebesar 139 atau 79,89%, baik itu Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara. Penyelesaian tersebut termasuk pengajuan pada tingkat kasasi, karena pihak yang kalah menganggap bahwa hasil

## **B. Saran**

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

1. Perlunya kebijaksanaan yang lebih baik mengenai catur tertib pertanahan khususnya tertib administrasi pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar.
2. Perlunya dipercepat ketersediaan peta-peta pendaftaran tanah terutama pada daerah yang belum tersedia peta-peta pendaftaran tanah, agar dapat mencegah terjadinya sertipikat ganda.
3. Peningkatan disiplin dari aparat pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pertanahan agar tercipta aparat pertanahan yang bersih, jujur dan bertakwa. Agar pelayanan terhadap masyarakat lebih baik, maka perlu peningkatan Sumber Daya Manusia (SDM) di kantor Pertanahan Kota Makassar baik melalui pendidikan formal, kursus dan pelatihan-pelatihan, agar dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar.
4. Perlunya penyuluhan hukum kepada masyarakat yang belum/kurang mengetahui hukum pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi (1998), *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, edisi Kesebelas, Rineka Cipta, Jakarta.
- Harsono, Boedi ( 1997 ), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi cetakan ketujuh, Jakarta : Djambatan.
- Harsono, Sony (1995), *Pokok-Pokok Kebijakan Pertanahan di Indonesia*, Jakarta, BPN-Proyek P3HT.
- Murad, Rusmadi (1991), *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Bandung, Alumni*.
- Nawawi, Hadari (1991), *Metedoligi Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta.
- Sarah, Kurdinanto ( 2000 )"Upaya Perwujudan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Secara Efektif dan Transparan", Seminar Pertanahan Nasional, Yogyakarta
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional ( 1996 ), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi (1995), *Metode Penelitian Survai*, Cetakan Kedua, LP3ES, Jakarta.
- Sumadi, Herutomo ( 2001 ), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Susyanto (1996), *Studi Tentang Sengketa Tanah di Provinsi Jawa Timur*, Skripsi
- Tansri Muh, (1999), *Studi Tentang Sengketa Tanah di Provinsi Sulawesi Selatan*, Skripsi
- Walijatun, Djoko ( 1998 )"Tinjauan Aspek Penyimpangan dan Kejahatan di Bidang Pertanahan", Seminar Reformasi Pertanahan, Ujung Pandang : Media FAJAR Group
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau Undang-undang Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP. No.24  
Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa  
Pertanahan.