

TESIS

**PENERBITAN SERTIPIKAT GANDA HAK ATAS TANAH PADA MASA
PEMBLOKIRAN DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA MANADO**

***ISSUANCE OF MULTIPLE CERTIFICATES OF LAND RIGHTS DURING
BLOCKING IN THE NATIONAL LAND AGENCY
MANADO CITY***

Disusun dan diajukan oleh:

DOLF DOMINIKUS SALULING

B022182026



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2022**

HALAMAN JUDUL

**PENERBITAN SERTIPIKAT GANDA HAK ATAS TANAH PADA MASA
PEMBLOKIRAN DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA
MANADO**

***ISSUANCE OF MULTIPLE CERTIFICATES OF LAND RIGHTS DURING
BLOCKING IN THE NATIONAL LAND AGENCY
MANADO CITY***

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister

Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

DOLF DOMINIKUS SALULING

B022182026

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

TESIS

**PENERBITAN SERTIPIKAT GANDA HAK ATAS TANAH
PADA MASA PEMBLOKIRAN DI BADAN PERTANAHAN
-NASIONAL KOTA MANADO**

Disusun dan diajukan oleh

**DOLF DOMINIKUS SALULING
B022182026**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam
rangka Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas
Hukum Universitas Hasanuddin. Pada tanggal 25 Maret 2022 dan
dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

<p>Pembimbing Utama,</p>  <p><u>Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.</u> NIP. 19641231 199002 2 001</p>	<p>Pembimbing Pendamping,</p>  <p><u>Dr. Wiwie Heryani, S.H., M.H.</u> NIP. 1968012519970022001</p>
<p>Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,</p>  <p><u>Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.</u> NIP. 19641231 199002 2 001</p>	<p>Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin,</p>   <p><u>Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.</u> NIP. 19671231 199103 2 002</p>

PERNYATAAN KEASLIAN

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dolf Dominikus Saluling
N I M : B022182026
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenjang Pendidikan : S2

Menyatakan dengan ini bahwa penulisan Tesis dengan judul PENERBITAN SERTIPIKAT GANDA HAK ATAS TANAH PADA MASA PEMBLOKIRAN DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MANADO adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 26 Maret 2022

Yang membuat pernyataan,



Dolf Dominikus Saluling

KATA PENGANTAR

Salam sejahtera untuk kita semua

Segala puji dan syukur kepada Tuhan semesta alam atas segala limpahan rahmat, hidayah dan karunia yang tak terhingga sehingga tesis yang berjudul “Penerbitan Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Pada Masa Pemblokiran Di Badan Pertanahan Nasional Kota Manado ini dapat penulis selesaikan sebagai salah satu syarat tugas akhir pada jenjang studi Strata Dua (S2) Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar.

Ucapan terima kasih yang tiada terhingga penulis haturkan kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan penulis pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Rasa syukur ini saya berbagi Kepada kedua orang tua saya, Song Amelia Maria Rotinsulu (mami Song), Alm. Jemmy Fx. Saluling, saya selesaikan apa yang saya mulai, dengan segala story hidup, percaya mam saya akan mendarat dengan smooth & diakhiri dengan senyum kebahagiaan untuk semua orang yang ada dalam hidup saya. Pap, saya tidak usah tulis buat papi yaa, papi tidak baca ji juga nanti kita komunikasi lewat Do'a & mimpiku, hormatku buatmu laki-laki mental baja.

Untuk bocah-bocahku yang begitu berwarna kakak Damian, Dominic, Dreena, Ben, Bel, Dou & Holish, semoga hal-hal baik selalu

menyertai kalian, baku saying, baku jaga, kesuksesan, kesehatan, kedamaian hati & pikiran positif disertai sikap, ucapan dan perilaku.

Yang ini cewek cantik, Pintar, Baik hati & sabar sekali, Audrey Kotandengan tengkiu tante baik hati. Temani dari awal, banyak disusahi mi kodong, kita yang ujian dia mi ta kapa-kapa.

Penelitian tesis ini tidak dapat terwujud tanpa bantuan dan arahan dari para pembimbing, dosen-dosen, serta berbagai pihak yang memberikan banyak sumbangsih, oleh karena itu melalui tulisan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan menghaturkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A. selaku Rektor Universitas Hasanuddin.

Prof. Dr. Ir. Muh. Restu MP. selaku Wakil Rektor Bidang Akademik.

Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil, Ph.D. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan, dan infrastruktur.

Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsi, M.Kes. selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Alumni.

Prof. dr . Muh. Nasrum Massi, Ph.D selaku Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi, dan Kemitraan.

2. Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi.

Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan, dan Sumber Daya.

Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kemitraan.

3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku pembimbing utama dan Dr. Wiwie Heryani, S.H., M.H. selaku pembimbing pendamping dalam penulisan tesis ini yang yang telah meluangkan waktunya dengan memberikan dorongan, bimbingan, dan saran kepada penulis.
5. Prof. Dr. Andi Suriyaman M.Pide, S.H., M.Hum., Prof.Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H dan Dr. Haeranah, S.H., M.H. selaku Tim Penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penulisan tesis ini.
6. Prof.Dr.Abdul Maasba Magassing, S.H. M,H., selaku penasihat akademik penulis, yang telah memberikan banyak masukan dan arahan kepada penulis.
7. Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah membagi ilmu pengetahuannya selama proses perkuliahan.
8. Staff Program Studi Magister Kenotariatan yang selama ini telah banyak membantu dari awal perkuliahan hingga akhir studi penulis.

9. Kepada seluruh teman-teman, sahabat scribae 2. Om Diko, Ainun, Sasa, Tantri, Alvira, Uci, Afni, Tiwi, ola, ardi & tante wiwi. Terimakasih Support kalian yaa.
10. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan kepada penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan

Menimbah Ilmu di Fakultas Hukum Universitas Hasnuddin adalah suatu kesyukuran, begitu banyak ilmu dan pelajaran yang penulis dapatkan, ada benang merah dari para pendidik yang dibekali terhadap kami peserta didik dan satu hal yang penulis bisa simpan untuk menjadi bekal dalam bermasyarakat. Para Dosen mengatakan “you can get false, but don't be layer”. Dan Penulis ingin menyelipkan satu kalimat untuk kata pengantar ini “To feel some body like of dislike with our habit or characteristic is by our self, so if we fell that things good as we feel it's seem to be other people feels.

Demikian penulis sampaikan ucapan terima kasih sedalam-dalamnya,. Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu di bidang Kenotariatan.

Makassar, 26 Maret 2022
Penulis

DOLF DOMINIKUS SALULING

ABSTRAK

DOLF DOMINIKUS SALULING. Penerbitan Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Pada Masa Pemblokiran Di Badan Pertanahan Nasional Kota Manado (dibimbing oleh Sri Susyanti dan Wiwie Haryani).

Penelitian ini bertujuan untuk (1) menganalisis, bentuk tanggung jawab pihak Badan Pertanahan Nasional di Kota Manado atas terbitnya sertipikat ganda pada masa pemblokiran; dan (2) menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang memenangkan perkara pada kasus terbitnya sertipikat ganda.

Jenis penelitian adalah penelitian hukum empiris. Jenis dan sumber bahan hukum adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data adalah dengan wawancara dan studi literatur, selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan dipaparkan secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1). Bentuk tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional Kota Manado atas terbitnya sertipikat ganda pada masa pemblokiran adalah dengan melaksanakan perintah Pengadilan Tata Usaha Negara mengenai pembatalan sertipikat yang terbukti cacat administrasi dalam penerbitannya. Selain itu, pihak BPN Manado juga melakukan mediasi dengan pihak-pihak yang terlibat dalam suatu sengketa pertanahan. Pihak yang merasa dirugikan dengan adanya sertipikat ganda tidak hanya dapat mengajukan gugatan pembatalan sertipikat namun juga dapat menuntut secara perdata dan pidana terhadap oknum BPN yang dapat diduga terlibat dalam proses penerbitan sertipikat ganda tersebut. (2) Bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang memenangkan perkara pada kasus terbitnya sertipikat ganda yaitu pihak yang memenangkan perkara dapat mengajukan permohonan eksekusi objek sengketa kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Manado untuk melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh negara adalah dengan membatalkan sertipikat yang terbukti cacat administrasi. pemegang sah hak atas tanah harus diberikan perlindungan baik secara preventif yaitu dengan adanya ketentuan pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan secara represif, yaitu peran hakim dalam menentukan pemegang sah hak atas tanah dengan adanya sertipikat ganda hak atas tanah.

Kata kunci: Sertipikat, Pemblokiran, Sengketa Tanah

ABSTRACT

DOLF DOMINIKUS SALULING Issuance of Dual Certificates of Land Rights during the Blocking Period at the National Land Agency of Manado City (supervised oleh Sri Susyanti dan Wiwie Haryani).

This study aimed to (1) analyze the form of responsibility of the National Land Agency in Manado City for the issuance of double certificates during the blocking period; and (2) analyze the form of legal protection for the party who wins the case in the case of the issuance of double certificates.

This type of research is empirical legal research. Types and sources of legal materials are primary data and secondary data. Data collection techniques are interviews and literature studies, then analyzed qualitatively and presented descriptively.

The results showed that (1) 1. The form of responsibility of the Manado City National Land Agency for the issuance of double certificates during the blocking period is to carry out court orders regarding the cancellation of certificates that are proven to be administratively flawed in their issuance. In addition, the BPN Manado also mediates with parties involved in a land dispute. Parties who feel aggrieved by the existence of dual certificates can not only file a lawsuit for certificate cancellation but can also sue civilly and criminally against BPN elements who can be suspected of being involved in the process of issuing the dual certificates. (2) The form of legal protection for the party who wins the case in the case of the issuance of double certificates, namely the party who wins the case can apply for the execution of the object of dispute to the head of the district court to implement a decision that has permanent legal force. Legal protection that can be provided by the state is by canceling certificates that are proven to be administratively flawed. Legal holders of land rights must be given protection both preventively, namely by the provisions of Article 32 paragraph (2) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration and repressively, namely the role of judges in determining the legal holders of land rights with the existence of dual certificates of rights. over the ground.

Keywords: Land Certificate, Blocking, Land Dispute

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUT	
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	iv
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	15
C. Tujuan Penelitian	15
D. Manfaat Penelitian	16
E. Orisinalitas Penelitian	16
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	22
A. Landasan Teori	22
1. Teori Tanggung Jawab	22
2. Teori Perlindungan Hukum	27
B. Pendaftaran Tanah di Indonesia	27
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	27
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	33

3. Asas Pendaftaran Tanah	35
C. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah	37
D. Pemblokiran Sertipikat Tanah.....	44
E. Tinjauan Umum Mengenai Upaya Hukum	48
F. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah di Indonesia	56
G. Tinjauan Tentang Eksekusi Putusan Pengadilan	60
H. Kerangka Pikir	63
I. Definisi Operasional	65
BAB III: METODE PENELITIAN	68
A. Tipe Penelitian	68
B. Pendekatan Penelitian.....	68
C. Lokasi Penelitian	68
D. Jenis dan Sumber Data.....	69
E. Teknik Pengumpulan Data.....	69
F. Analisis Data	70
BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	71
A. Bentuk Tanggung Jawab Pihak Badan Pertanahan Nasional Di Kota Manado Atas Terbitnya Sertipikat Ganda Pada Masa Pemblokiran	71
B. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Memenangkan Perkara Pada Kasus Terbitnya Sertipikat Ganda	111
BAB V PENUTUP	135
A. Kesimpulan	135

B. Saran	136
----------------	-----

Daftar Pustaka

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagaimana amanat konstitusi yang diatur dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945), bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Pemberian kepastian hukum yang adil juga termasuk dalam hal kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Selain pada Pasal 28D UUD NRI 1945 tersebut di atas, konstitusi juga mengatur bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945).

Untuk melaksanakan amanat konstitusi tersebut maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA). UUPA menjadi terobosan besar dan sebagai perubahan fundamental bagi hukum pertanahan di Indonesia. Hal ini terkait dengan keberadaan UUPA yang mengganti dan/atau menghapuskan hukum agraria produk kolonial yang bersifat dualisme sebagai bagian dari usaha melanggengkan penjajahan dengan memecah belah bangsa Indonesia. Dalam pelaksanaannya UUPA menjadi dasar atau acuan untuk mengatur tentang hukum tanah di Indonesia.

Salah satu upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat adalah dengan memberikan pelayanan kepada masyarakat terkait pendaftaran dan sertifikasi tanah. Sesuai amanat dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria, ditulis UUPA), bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum hak atas tanah, maka UUPA mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di mana dalam Pasal 3 ditegaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termaksud 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, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan, tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai

tertib administrasi tersebut di setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan. Pendaftaran tanah menciptakan hubungan seseorang dengan tanah yang dimilikinya dan untuk memberikan kepastian hukum maka diberikan tanda pemilikan tanah yang disebut sertipikat hak dan untuk hak milik disebut sertipikat hak milik atas tanah.¹

Salah satu indikasi kepastian objek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat georeferensi dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subjek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Hal ini dianggap perlu karena kebutuhan akan tanah dan permintaannya pun akan semakin meningkat sementara persediaan yang terbatas dengan harga yang semakin meningkat sering menimbulkan benturan kepentingan, yang kemudian menimbulkan sengketa, konflik dan/atau perkara pertanahan. Timbulnya sengketa, konflik dan/atau perkara pertanahan pada dasarnya merupakan salah satu permasalahan dalam bidang pertanahan yang perlu diatasi karena dapat menimbulkan konflik berkepanjangan bahkan perpecahan.²

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam setiap proses peralihan hak harus sesuai dengan ketentuan

¹ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, hlm. 75.

² Iwan Permadi, 2016, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertipikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, Jurnal Yustisia, Volume 5 No. 2 Mei-Agustus, hlm. 451

hukum yang mengatur tentang peralihan hak tersebut. Peralihan hak harus didaftarkan pada instansi yang berwenang untuk itu yakni kantor Badan Pertanahan setempat untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah. Namun dalam praktiknya, tidak jarang terjadi penerbitan sertipikat yang menyimpang dari prosedur yang seharusnya, sehingga secara hukum menyebabkan sertipikat yang telah diterbitkan tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan serta menimbulkan ketidakpastian bagi pemegang hak atas tanah.

Peningkatan kebutuhan akan tanah menjadi realitas yang tidak dapat dibantah dan hal ini menjadi salah satu penyebab semakin banyaknya sengketa dan perkara pertanahan yang terjadi. Dalam hal terjadinya sengketa dan perkara pertanahan, dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur dalam Pasal 126 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dikenal suatu istilah yaitu pencatatan dalam buku tanah dan istilah *status quo*. Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, dikenal istilah pemblokiran.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tidak mengenai istilah pemblokiran tetapi hanya pencatatan dalam buku tanah. Sementara itu dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2017 dikenal istilah pencatatan blokir yaitu tindakan administrasi

Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status *quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Buku tanah dalam PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Peraturan pertanahan terkait pencatatan buku tanah ataupun pencatatan blokir pada dasarnya memberikan hak kepada seseorang yang merasa terlanggar haknya atas sebidang tanah untuk mencegah terjadinya suatu perbuatan hukum pada saat sengketa atau perkara sedang berlangsung namun hak ini diberikan batasan jangka waktu yaitu 30 (tiga puluh) hari kecuali terdapat penyelesaian baik musyawarah maupun melalui pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita mengatur bahwa:

- 1) Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.
- 2) Pencatatan blokir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan:
 - a. dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir; dan
 - b. paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama.

- 3) Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Berdasarkan peraturan tersebut dapat kita ketahui bahwa apabila hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir maka tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terhadap hak atas tanah tersebut. Namun pada kenyataannya, di lapangan berdasarkan pra penelitian yang dilakukan oleh penulis bahwa terdapat kasus di mana pada saat terjadi sengketa hak atas tanah pada Pengadilan Negeri Manado atas suatu sertipikat hak atas tanah (di mana saat terjadi proses persidangan di pengadilan sertipikat tersebut diblokir pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Manado), telah terbit sertipikat atas nama pihak yang lain di atas bidang tanah yang sama. Hal ini tentu saja bertentangan dengan Pasal tersebut di atas dan juga menyebabkan kerugian bagi pihak pemilik hak atas tanah.

Oleh karena hal tersebut di atas, tujuan sertipikat untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tidak terwujud. Dengan terbitnya sertipikat lain pada satu bidang tanah yang sama menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai objek dan subjek dalam sertipikat tersebut. Ketidakpastian hukum timbul karena terdapat lebih dari satu status hukum dalam satu bidang tanah tersebut, ketidakpastian hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah atau penguasaan tanah menjadikan kedudukan sertipikat sebagai instrument untuk mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemilik menjadi tidak terwujud karena sertipikat tersebut dapat dibatalkan

oleh pengadilan, selain itu sertipikat ganda yang terbit pada masa pemblokiran tersebut di atas menimbulkan kerugian terhadap pemilik hak atas tanah yaitu tidak dapat menguasai tanahnya secara fisik dan tidak dapat menikmati manfaat ekonomi yang timbul dari tanah tersebut. Adapun posisi kasus tersebut antara lain sebagai berikut:

- a) Semasa hidup alm. Laurens Piet Alfons Kapoyos mempunyai sebidang tanah sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 388/Sawangan atas nama Laurens Piet Alfons Kapoyos, dengan luas 94.390 m^2 terbit tanggal 31 Desember 1982, diuraikan dalam Surat Ukur Sementara (Induk) Nomor : 2791/1982 tertanggal 07 Juni 1982;
- b) Tanah tersebut di atas semulanya termasuk dalam wilayah Minahasa tepatnya di Desa Sawangan Kecamatan Tombulo Kabupaten Minahasa, namun karena adanya Pemekaran Wilayah antara Kota Manado dengan Wilayah Kabupaten Minahasa sebagaimana Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 1988, maka lokasi tanah semula bersertipikat Hak Milik 388/Sawangan atas nama Laurens Piet Alfons Kapoyos, dengan luas 94.390 m^2 yang terdapat di Wilayah Minahasa (Desa Sawangan) telah termasuk menjadi Kota Manado (Kelurahan Paal IV), maka Sertipikat Hak Milik 388/Sawangan diuraikan dalam Surat Ukur Sementara (Induk) Nomor : 2791/1982 tertanggal 07 Juni 1982 tercatat atas nama "Laurens Piet Alfons Kapoyos" dirubah oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Manado serta dicatat menjadi Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV, sisa luas tanah saat ini menjadi 31.310 m^2 ;

- c) Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut adalah No. 388/Sawangan terbit tanggal 31 Desember 1982 yang kini telah dirubah dan atau dicoret dan/atau diganti oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Manado menjadi Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV Kota Manado, semula luasnya 94.390 m^2 , namun dengan adanya proyek Pemerintah pembuatan jalan Manado *By Pass* (*Ring Road*) maka pada tanggal 09–09–2002 berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak atas tanah, dari luas tanah 94.390 m^2 (SHM 388/Sawangan Sertipikat Induk), telah dilepaskan/diserahkan oleh pemilik SHM 354/Paal IV Kota Manado untuk kepentingan umum membuat jalan Manado *By Pass* seluas 9.750 m^2 (sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) sehingga sisa luas tanah menjadi 84.640 m^2 ;
- d) Pada tanggal 17-09-2003 dari sisa luas tanah 84.640 m^2 SHM 354/Paal IV, kembali dilaksanakan pemisahan sebagian tanah seluas 53.330 m^2 (lima puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) menjadi SHM No. 24/Paal IV, karenanya sisa luas tanah SHM 354/Paal IV Kota Manado (Induk SHM 388/Sawangan) sisa tanah menjadi 31.310 m^2 (tiga puluh satu ribu tiga ratus sepuluh meter persegi);
- e) Pada tahun 2003 secara tanpa hak dan melawan hukum sisa tanah tersebut sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV Kota Manado telah dikuasai secara melawan hukum oleh Refly Tumeno (alm) dengan mengatas-namakan ahli waris dari alm. Jacob Tumeno dan almh. Adeleida Pinontoan, maka pada tanggal 15 Maret

2006 Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Manado, dengan Register perkara nomor : 66/Pdt.G/2006/PN.Mdo, tanggal 16 Maret 2006, perkara mana telah diputus pada tanggal 15 Agustus 2006, telah berkekuatan hukum tetap dan telah dieksekusi sebagaimana terbukti adanya Putusan Nomor : 66/PDT.G/2006/PN.MDO, tertanggal 15 Agustus 2006 jo. Putusan Nomor : 10/PDT/2008/PT.MDO, tanggal 5 Mei 2008 jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 92 PK/Pdt/2010 tanggal 26 Oktober 2010 jo. Berita Acara Eksekusi Pengadilan Negeri Manado Nomor : 66/PDT.G/2006/PN.MDO, tanggal 15 Januari 2016;

- f) selain gugatan Perdata yang diajukan oleh Ietje Atmoko dalam perkara Nomor : 66/PDT.G/2006/PN.MDO, tertanggal 15 Agustus 2006 jo. Putusan Nomor : 10/PDT/2008/PT.MDO, tanggal 5 Mei 2008 jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 92 PK/Pdt/2010 tanggal 26 Oktober 2010 jo. Berita Acara Eksekusi Pengadilan Negeri Manado Nomor : 66/PDT.G/2006/PN.MDO, tanggal 15 Januari 2016, ternyata pada tanggal 23 Mei 2006 para ahli waris/anak-anak dari almh. Adeleida Pinontoan, yaitu : 1. Nontje Tumeno, 2. Max Tumeno, 3. Yuliana Tumeno, 4. Selvinus Tumeno, 5. Refli Tumeno dalam kapasitas sebagai Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, gugatan mana terdaftar pada tanggal 30 Mei 2006 di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, sebagaimana terbukti adanya Putusan Nomor : 10/G.TUN/2006/P.TUN.Mdo,

tertanggal 04 Desember 2006 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar, Nomor : 21/B.TUN/2007/PT.TUN.Mks, tertanggal 20 September 2007 jo. Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor : 90 K/TUN/2008, tertanggal 8 Juli 2008; Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

g) Sejak tanggal 16 Maret 2006 objek tanah Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 388/Sawangan) telah digugat/diperkarakan Penggugat sebagaimana adanya perkara nomor : 66/Pdt.G/2006/PN.Mdo, tanggal 16 Maret 2006, Tergugatnya REFLY TUMENO selaku ahli waris dari alm. Jacob Tumeno dengan alm. Adeleida Pinontoan, demikian pula pada tanggal 23 Mei 2006 oleh ahli waris alm. Jacob Tumeno dan alm. Adeleida Pinontoan mengajukan gugatan terhadap Badan Pertanahan Nasional Kota Manado sebagai Tergugat dan Penggugat *a quo* selaku ahli waris dari alm. Laurens Alfons Kapoyos sebagai para Tergugat Intervensi dengan objek gugatannya adalah Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 388/Sawangan) sebagaimana terbukti adanya Gugatan dalam register tertanggal 30 Mei 2006 No. 10/G.TUN/2006/P.TUN.Mdo, namun dengan adanya dugaan keterangan palsu, pada tanggal 4 Maret 2008 oleh REFLY ROBERT TUMENO = REFLY TUMENO membuat "SURAT PERNYATAAN" seolah-olah objek tanah Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV (Sertipikat Hak Milik No. 388/Sawangan) "tidak dalam sengketa dengan pihak

lain“, “sengketa terhadap subjek pemegang hak, maupun objek hak“, atas dasar “SURAT PERNYATAAN“ tertanggal 4 Maret 2008 itulah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Manado menerbitkan Sertipikat Hak Milik No 168/Paal IV, tanggal 01-12-2008, Surat Ukur tanggal 18 April 2008 Nomor : 210/Paal IV/2008, dengan luas tanah $24.880 m^2$ (dua puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) sekarang tercatat atas nama Tommy Lasut, Willy Tangko, Eris Jacobus Silfanus dan The Tji Kui, luas tanah $24.880 m^2$ (dua puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) keberadaannya berada di atas Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV (Sertipikat Hak Milik No. 388/Sawangan) padahal objek tanah Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV (Sertipikat Hak Milik No. 388/Sawangan) sedang dalam proses perkara di Pengadilan Negeri Manado (perkara nomor : 66/Pdt.G/2006/PN.Mdo, tanggal 16 Maret 2006) dan proses perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado (perkara Nomor : 10/G.TUN/2006/P.TUN.Mdo);

h) Meskipun telah ada Putusan Nomor: 66/PDT.G/2006/PN.MDO, tertanggal 15 Agustus 2006 *jo.* Putusan Nomor : 10/PDT/2008/PT.MDO, tanggal 5 Mei 2008 *jo.* Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 92 PK/Pdt/2010 tanggal 26 Oktober 2010 *jo.* Berita Acara Eksekusi Pengadilan Negeri Manado Nomor : 66/PDT.G/2006/PN.MDO, tanggal 15 Januari 2016, dan adanya Putusan Nomor : 10/G.TUN/2006/P.TUN.Mdo, tertanggal 04 Desember

2006 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar, Nomor : 21/B.TUN/2007/PT.TUN.Mks, tertanggal 20 September 2007 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor : 90 K/TUN/2008, tertanggal 8 Juli 2008 telah berkekuatan hukum tetap, namun ternyata Tommy Lasut, dkk secara tanpa hak dan melawan hukum masuk ke tanah Sertipikat Hak Milik No. 354/Paal IV dengan cara mendirikan bangunan rumah panggung dan memagari dengan sengk (yang menjadi objek sengketa hingga saat ini), oleh karena perbuatan Tommy Lasut, dkk tersebut pihak yang memenangkan perkara merasa dirugikan karena tidak dapat menguasai lahannya hingga saat ini.

- i) Selain mendirikan bangunan rumah panggung dan pemagaran sengk terhadap tanah yang menjadi objek sengketa dan telah di eksekusi berdasarkan putusan pengadilan, Tommy Lasut, dkk juga pernah mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Manado sebagaimana terbukti adanya Putusan perkara perdata No. 480/Pdt.G/2016/PN.MND *jo.* Putusan pengadilan Tinggi Manado Nomor : 73/PDT/2018/PT.MND *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor : 865 K/PDT/2019, di mana putusan-putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.
- j) Sertipikat Hak Milik No. 168/Paal IV tanggal 01-12-2008, Surat Ukur tanggal 18 April 2008 Nomor : 210/Paal IV/2008, luas tanah 24.880 m² (dua puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) sekarang tercatat atas nama Tommy Lasut, Willy Tangko, Eris Jacobus Silfanus dan The Tji Kui diterbitkan secara melawan hukum, cacat

hukum dan tidak sah menurut hukum (di mana sertipikat-sertipikat tersebut terbit saat proses berpekara dan saat sertipikat telah diblokir pada kantor pertanahan), maka pada tanggal 16 Maret 2016 para ahli waris dari alm. Laurens Piet Alfons Kapoyos (yang diwakili oleh Tuan Dolf Saluling) mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 168/Paal IV tanggal 01-12-2008, Surat Ukur tanggal 18 April 2008 Nomor : 210/Paal IV/2008 tersebut melalui Badan Pertanahan Nasional Kota Manado. Badan Pertanahan Nasional Kota Manado, karenanya berdasarkan kewenangan, pada tanggal 24 Oktober 2018 atas nama Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara Nomor : 03/Pbt/BPN-71/2018 Tertanggal 24 Oktober 2018 BPN telah mencabut dan membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 168/Paal IV tanggal 01-12-2008, seluas 24.880 m^2 , berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 April 2008 Nomor : 210/Paal IV/2008 tersebut.

- k) Akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tommy Lasut, dkk yaitu dengan mendirikan bangunan rumah panggung beserta pemagaran seng (objek sengketa) dan/ atau meletakkan segala barang-barang di atas tanah milik para ahli waris dari alm. Laurens Piet Alfons Kapoyos yang telah dieksekusi sebagaimana terbukti adanya Berita acara Eksekusi Pengadilan Negeri Manado Nomor : 66/PDT.G/2006/PN.MDO, tanggal

15 Januari 2016, maka para ahli waris dari alm. Laurens Piet Alfons Kapoyos tidak dapat menikmati berbagai keuntungan atas tanah miliknya. Para ahli waris yang merupakan pemilik sah dari tanah tersebut berdasarkan putusan pengadilan tingkat pertama hingga kasasi mengalami kerugian immateriil (moriil) maupun kerugian materiil.

- l) Para ahli waris selaku pemilik sah dari tanah tersebut hingga saat ini belum dapat menguasai tanah milik mereka walaupun telah memenangkan proses berperkara di Pengadilan, hal ini menyebabkan para ahli waris tidak terlindungi haknya dan tidak memperoleh kepastian hukum hingga saat ini.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat kita ketahui bahwa hingga saat ini pihak pemilik yang telah memenangkan proses berperkaran di Pengadilan dari tingkat pertama hingga kasasi tidak dapat menguasai tanah milik mereka, walaupun pihak pengadilan telah memerintahkan untuk dilakukan eksekusi namun hingga saat ini proses eksekusi tidak dapat dilakukan, hal ini menyebabkan pihak pemilik tidak terlindungi haknya dan tidak memperoleh kepastian hukum hingga saat ini. Selain hal tersebut, diketahui pula bahwa pada saat proses berperkara di pengadilan Badan Pertanahan Nasional Kota Manado telah menerbitkan sertipikat hak atas tanah di atas bidang yang sama atas nama pihak lain. Penerbitan sertipikat dilakukan pada saat sertipikat asli sedang dalam proses pemblokiran karena sedang dalam proses berperkara di pengadilan. Sertipikat lain yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan

Nasional Kota Manado atas bidang tanah tersebut (dengan luasan yang berbeda) hingga saat ini adalah berjumlah 4 sertipikat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang dikemukakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah bentuk tanggung jawab pihak Badan Pertanahan Nasional di Kota Manado atas terbitnya sertipikat ganda pada masa pemblokiran?
2. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang memenangkan perkara pada kasus terbitnya sertipikat ganda?

C. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan pokok masalah yang telah terangkum dalam rumusan masalah di atas, maka adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis, bentuk tanggung jawab pihak Badan Pertanahan Nasional di Kota Manado atas terbitnya sertipikat ganda pada masa pemblokiran.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang memenangkan perkara pada kasus terbitnya sertipikat ganda.

D. Manfaat Penelitian

Selain mempunyai tujuan, penulisan ini juga mempunyai manfaat.

Ada beberapa manfaat dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan pada pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum agraria dan hukum pertanahan pada khususnya.

2. Manfaat Praktis

a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah dalam menetapkan kebijakan yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat dan tertib administrasi pertanahan.

b. Diharapkan sebagai tambahan pengetahuan dan bahan referensi bagi penelitian mengenai hak atas tanah dan berbagai permasalahannya.

E. Orisinalitas Penelitian

Keaslian penelitian ini memuat uraian sistematis mengenai hasil-hasil karya ilmiah lainnya yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu atau hampir sama namun objeknya berbeda. Berdasarkan hasil penelusuran melalui internet yang telah dilakukan oleh penulis, diketahui bahwa telah ada yang membahas mengenai sertipikat ganda. Adapun judul-judul tersebut antara lain:

1. Tesis, dengan judul Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Kota Semarang Dalam Hal Terdapat Sertipikat Tanah Ganda, Penelitian ini

dilakukan oleh Nur Ismi Hanifah, Mahasiswi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, pada tahun 2019. Adapun rumusan masalahnya adalah sebagai berikut: 1). Apakah penyebab terjadinya sertipikat tanah ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang? 2). Bagaimana tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam hal terdapat sertipikat tanah ganda? 3). Apa saja yang menjadi hambatan-hambatan dan solusi tanggung jawab Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sertipikat tanah ganda di Kota Semarang ? Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyebab terjadinya sertipikat tanah ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah unsur pertama yaitu struktur, bahwa dimungkinkan adanya kesalahan dan kelalaian dari instansi, dari unsur kedua yaitu substansi, bahwa dapat dimungkinkan dari peraturan perundangundangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah tidak mengatur secara terperinci terkait proses dan prosedur pendaftaran tanah, dari unsur ketiga yaitu kultur hukum, bahwa penyebab terjadinya sertipikat ganda adalah dimungkinkan dari pandangan masyarakat terhadap hukum. Tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam hal terdapat sertipikat tanah ganda adalah mengacu kepada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Setelah semua penelitian dilakukan, kantor pertanahan (BPN) berkewajiban membatalkan salah satunya apabila ada kesalahan prosedur dalam hal cacat administrasi dan

ketentuan-ketentuan lainnya. Hambatan-hambatan dan solusi tanggung jawab Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sertipikat tanah ganda di Kota Semarang adalah dalam penyelesaian sengketa menggunakan cara mediasi hambatan dan solusi dalam penyelesaian sertipikat ganda tidak menimbulkan kepastian hukum karena penyelesaian sengketa dengan cara mediasi di Kota Semarang tidak ada keminatan, tetapi jika penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara akan adanya kepastian hukum terdapat dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2. Tesis, dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten (Studi Kasus Putusan Nomor : 108/ Pdt.G/ 1999/Pn/ Tng), penelitian ini dilakukan oleh Chairul Anam Abdullah, mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, pada tahun 2008. Adapun rumusan masalahnya adalah sebagai berikut: 1). Faktor-faktor apakah yang menyebabkan timbulnya sertipikat hak atas tanah ganda yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam Perkara nomor : 108/PDT.G/1999/PN/TNG? 2). Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa sertipikat ganda di Pengadilan Nomor : 108/ PDT.G/1999/PN/TNG, sudah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku termasuk Hukum Tanah Nasional? 3). Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas

tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda dalam Perkara nomor : 108/PDT.G/1999/PN/TNG? Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa Faktor-Faktor yang menyebabkan timbulnya sertipikat hak atas tanah ganda yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam perkara No. 108/PDT.G/1994/Tng, antara lain : a. Permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang tidak diajukan oleh pemegang hak atas tanah atau yang diberi kuasanya, disertai kejelasan identitas pemegang hak dan atau kuasanya. b. Permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang tidak dilampiri dengan Surat Pernyataan di bawah Sumpah oleh pemegang hak atau yang menghilangkan. c. Permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang tidak dilampiri dengan Surat Pernyataan Tidak Ada Perubahan Fisik Bidang/Sengketa. d. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT Camat (Tergugat VII), salah satu pihak yang dapat dianggap tidak memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum adalah Santoso Panji (Tergugat IV) sebagai pihak yang beridentitas palsu untuk melakukan perbuatan hukum yang akan dituangkan dalam Akta PPAT.

2. Pertimbangan Hakim dalam memutuskan sengketa sertipikat ganda di Pengadilan Negeri Tangerang No. 108/PDT.G/1994/PN/Tng, yaitu dalam seluruh pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim tidak secara jelas dan tegas tersurat tentang prinsip, azas dan teori hukum agraria/pertanahan, melainkan menitikberatkan pada azas pembuktian kepemilikan secara perdata.

3. Perlindungan hukum

terhadap pemegang hak atas tanah, berdasarkan perkara No. 108/PDT.G/1994/PN/Tng yaitu sebagai Penggugat (Santoso Panji) sudah mendapat perlindungan sesuai dengan hukum yang berlaku, meskipun harus melalui proses peradilan yang cukup panjang dan memakan waktu yang lama, karena pemilik tanah menguasai tanah dengan alas hak yang sah dan kuat yang diperoleh dengan itikad baik harus dilindungi oleh hukum.

Berdasarkan kedua judul dan rumusan masalah yang diajukan tersebut di atas, ternyata terdapat perbedaan dengan permasalahan yang akan penulis bahas pada penelitian ini. Perbedaan yang sangat mendasar yaitu mengenai permasalahan yang akan diteliti. Penelitian pertama membahas mengenai penyebab timbulnya sertipikat ganda di Kota Semarang dan bagaimana tanggung jawab serta upaya Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang dalam mengatasi hal tersebut. Penelitian kedua juga membahas mengenai faktor penyebab timbulnya sertipikat ganda, namun pada lokasi yang berbeda, penelitian kedua juga membahas mengenai dasar pertimbangan hakim dan juga meneliti mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Oleh sebab itu, walaupun karya ilmiah tersebut di atas juga membahas mengenai sertipikat ganda, tetapi terdapat perbedaan yang sangat mendasar dengan masalah yang akan penulis bahas dalam karya ilmiah ini. Penulis akan membahas mengenai bentuk-bentuk tanggung jawab pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Manado atas terbitnya sertipikat

ganda pada masa pemblokiran dan bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang memenangkan perkara pada kasus terbitnya sertipikat ganda.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

Teori yang digunakan sebagai landasan dalam penelitian mengenai penerbitan sertipikat ganda hak atas tanah pada masa pemblokiran di Badan Pertanahan Nasional Kota Manado yang diuraikan sebagai berikut:

1. Teori Tanggung Jawab

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).³ Berdasarkan pengertian tersebut, maka tanggung jawab dapat diartikan sebagai perbuatan bertanggung jawab (pertanggungjawaban) atas perbuatan yang telah dilakukan. Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.⁴

Hans Kelsen membagi pertanggungjawaban menjadi 4 (empat), yaitu:⁵

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.

³ <https://kbbi.web.id/tanggungjawab>, diakses pada tanggal 1 Juli 2021

⁴ Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 45

⁵ Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, Bandung: Nuansa dan Nusamedia, hlm. 140

2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Berdasarkan teori tradisional, terdapat 2 (dua) macam pertanggungjawaban yang dibedakan atas pertanggungjawaban atas kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).⁶ Pertanggungjawaban atas kesalahan (*based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya pada Pasal 1365, Pasal 1366, dan Pasal 1367, prinsip ini dipegang teguh. Prinsip ini menyatakan seseorang baru dapat dimintakan untuk bertanggung jawab secara hukum apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya.

Pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*) adalah suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan

⁶ Jimmly Asshidiqie dan Ali Safaat, 2006, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta: Konstitusi Press, hlm. 61

melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan atau tidak. Dalam hal ini pelakunya dapat dimintai tanggung jawab secara hukum, meskipun dalam perbuatannya itu pelaku tidak melakukannya dengan sengaja dan tidak pula mengandung unsur kelalaian, kurang hati-hati, dan ketidakpatutan. Tanggung jawab mutlak sering juga disebut dengan tanggung jawab tanpa kesalahan.

Menurut Hans Kelsen, di dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁷ Mengenai pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig, ada 2 (dua) teori yang melandasi, yaitu :⁸

1. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian pihak ketiga itu dibebankan kepada pejabat yang akibat dari perbuatannya menimbulkan kerugian. Di dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan kepada manusia selaku pribadi.
2. Teori *fautes de service*, yaitu teori yang mengatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini, tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian

⁷ Hans Kelsen, *Op.cit.*, hlm. 63

⁸ Ridwan HR, *Op.cit.*, hlm. 205

yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat dan/atau kesalahan ringan. Berat atau ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

2. Teori Perlindungan Hukum

Landasan perumusan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.⁹

Menurut Fitzgerald sebagai mana dikutip oleh Satjipto Rahardjo, awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antar hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.¹⁰

⁹ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, hlm. 38

¹⁰ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 53.

Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut. Selanjutnya dikemukakan pula bawah salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.¹¹ Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perUndang-Undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu:¹²

1. Perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat di dalam peraturan perUndang-Undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Dalam perlindungan hukum preventif, diberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya

¹¹ Soetjipto Rahardjo, 1983, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Bandung: Alumni, hlm. 121

¹² *Op.Cit*, hlm. 2

sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.

2. Perlindungan Hukum Represif adalah perlindungan akhir berupa sanksi dalam bentuk denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Berbeda dengan perlindungan hukum preventif, perlindungan hukum represif ini lebih ditujukan dalam menyelesaikan sengketa.

Teori-teori perlindungan hukum menurut para ahli di atas yang menjadi pedoman dalam penulisan tesis ini. Hukum diharapkan dapat memberikan perlindungan bagi masyarakat sebelum terjadinya suatu masalah. Dengan adanya perlindungan hukum dari negara kepada masyarakat diharapkan akan memberikan kepastian hukum terhadap masyarakat.

B. Pendaftaran Tanah di Indonesia

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti *record* pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan

sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.¹³

Sedangkan menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.¹⁴

Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Surat-surat bukti pendaftaran tanah yang dimaksud dalam pasal tersebut akan diberikan sebagai tanda bukti hak yang kemudian surat tanda bukti

¹³ A.P.Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998), Cetakan Pertama, (Bandung : CV.Mandar Maju, 1999), hlm. 18-19.

¹⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djembatan, 2007), hlm.72.

hak ini menjadi alat bukti yang kuat dikemudian hari apabila terjadi sengketa.¹⁵

Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:

- a. Rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah, kegiatan mengumpulkan baik data fisik, maupun data yuridis dari tanah.
- b. Oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- c. Teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan, dan kegiatan ini.
- d. Dilakukan secara terus-menerus, tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak. Data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah, dihasilkannya data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di

¹⁵ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 122

atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, pemegang haknya, dan lain-lain.

- e. Wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang meliputi seluruh wilayah Negara.
- f. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan oyek dari pendaftaran tanah.
- g. Tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertipikat.

Berdasarkan uraian di atas maka diketahui bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Kegiatan Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registrasion*) meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu: bidang fisik atau “teknis kadastral”, bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dapat di lakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadik.

1) Pengertian Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.¹⁶

Definisi Pendaftaran Tanah Secara Sporadik berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal, berarti pula seluruh biaya dibebankan kepada pemohon. Kegiatan awal pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan pemegang hak yang bersangkutan, di antaranya:

- a. permohonan pengukuran;
- b. permohonan pendaftaran hak baru;
- c. permohonan pendaftaran hak lama;
- d. permohonan pendaftaran peralihan hak dan lain-lain;

Permohonan pengukuran bidang tanah diajukan untuk keperluan :

- a. persiapan permohonan hak baru;
- b. pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah;
- c. pengembalian batas;
- d. pemetaan batas dalam rangka konsolidasi tanah;

¹⁶ Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta: Visi Media, hlm 24.

- e. inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku;
- f. lain-lain keperluan dengan persetujuan pemegang hak.

1) Pengertian Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Menurut Florianus SP Sangsun, Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.¹⁷

Pada pendaftaran tanah secara sistematis, pemegang hak atas tanah, kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan memiliki kewajiban dan tanggungjawab untuk:

- a. Memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- b. Berada di lokasi pada saat panitia adjudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis.
- c. Menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada panitia adjudikasi

¹⁷ Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata cara mengurus sertipikat tanah*, Jakarta: Visi Media, hlm 23.

- d. Menunjukkan bukti kepemilikan atau penguasaan tanahnya kepada panitia adjudikasi
- e. Memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah sistematis merupakan bagian dari pendaftaran tanah untuk pertama kali. Arti dari pendaftaran tanah pertama kali yakni pendaftaran tanah bagi tanah yang belum bersertipikat. Oleh karena itu, perlu dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis melalui program Pemerintah yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Melalui program ini, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah bagi masyarakat yang tanahnya belum bersertipikat.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (*fiscal kadaster*), namun dalam perkembangannya, untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, maka lahirlah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (*recht kadaster*). Dalam Pasal 19 UUPA tentang pendaftaran diuraikan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Selanjutnya dalam Pasal 3 PP No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah 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 tanah yang terdaftar; dan
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran, maka pihak-pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah mengetahui status atau kedudukan tanah yang dimilikinya, baik terkait letak, luas, dan batas-batasnya, dan siapa yang mempunyai, serta beban-beban di atas tanahnya.¹⁸

Selanjutnya dalam Pasal 4 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa:

- a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah.
- b. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- c. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

¹⁸ Effendi Peranginangin, 1986, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali, hlm. 95.

Selain itu, tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah agar dari hasil kegiatan pendaftaran tanah itu dapat diciptakan suatu keadaan, yaitu:¹⁹

- a. Orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak bersangkutan; dan
- b. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan yang ingin memperoleh kepastian. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.

3. Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Hal ini dikemukakan dan dicantumkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penjelasan mengenai Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan lebih lanjut oleh Florianus SP Sangsun sebagai berikut:²⁰

- a) Asas sederhana. Dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b) Asas aman. Menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat

¹⁹ Hasan Wargakusumah, 1995, *Hukum Agraria*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hlm. 80-81

²⁰ Florianus SP Sangsun, *Op.Cit*, hlm 17-18.

memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Unsur lain yang berkaitan dengan asas aman yakni asas akurasi. Bahwa suatu data, baik data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus akurat. Data-data suatu tanah harus benar dan sesuai dengan faktanya, sehingga dengan data yang akurat dan benar, maka data fisik maupun data yuridis akan aman agar tidak terjadi masalah berupa sengketa dikemudian hari.

- c) Asas terjangkau. Menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d) Asas mutakhir. Menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- e) Asas mutakhir/terbuka. Menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh

keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

C. Kekuatan Pembuktian Serpifikat Hak Atas Tanah

1. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat

Dalam Pasal 1 angka 20 PP 24 Tahun 1997 yang dimaksud sertipikat adalah:

“surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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.”

Berdasarkan Pasal 1 angka 19 PP 24 Tahun 1997, Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Menurut Ali Achmad Chomsah, yang dimaksud dengan sertipikat adalah “surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.”²¹ Mengenai jenis sertipikat Achmad Chomsah berpendapat bahwa sampai saat ini ada 3 (tiga) jenis sertipikat, yaitu:²²

- 1) Sertipikat hak atas tanah yang biasa disebut sertipikat.
- 2) Sertipikat hak atas tanah yang sebelum Undang-Undang Nomor :
4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal dengan

²¹ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya*, Jakarta: Prestasi Pustaka, hlm.122

²² *Ibid*, hlm. 125

Sertipikat *Hypotheek* dan Sertipikat *Credietverband*. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, penyebutan sertipikat *hyphoteek* dan sertipikat *credietverband* sudah tidak dipergunakan lagi yang ada penyebutannya adalah Sertipikat Hak Tanggungan saja.

3) Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

Pada dasarnya, hak-hak subjek hukum atas suatu bidang tanah dengan alat bukti berupa suatu sertipikat harus dilindungi mengingat sertipikat hak atas tanah adalah bukti tertulis yang dibuat oleh pejabat berwenang. Sebagaimana Pasal 32 PP 24 Tahun 1997 mengatur bahwa :

- 1) Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Pasal di atas mengatur secara tegas bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan merupakan alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Otentik dalam hal ini meliputi unsur-unsur: *pertama*, bentuknya ditentukan oleh undang-undang; *kedua*, dibuat oleh atau

dihadapan pejabat yang berwenang; dan *ketiga*, akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.²³

2. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah berdasarkan UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemilikinya. Maksud dari alat bukti yang kuat adalah selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima dan dianggap sebagai data yang benar. Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat, namun bukan merupakan alat bukti yang mutlak, hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh sistem hukum pertanahan Indonesia baik yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan sistem ini surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian lain yang

²³ Irawan Soedrojo, 2003, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta: Arloka, hlm. 201

membuktikan sebaliknya,²⁴ sehingga jaminan perlindungan yang diberikan oleh sistem publikasi negatif ini tidak bersifat mutlak seperti pada sistem publikasi positif. Selalu ada kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan bahwa orang tersebutlah yang merupakan pemegang hak yang sebenarnya.

UUPA menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 UUPA, mengatur bahwa:

- a. Pasal 19 ayat (2) huruf c, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- b. Pasal 32 ayat (2), Pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.
- c. Pasal 38 UUPA
 - 1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
 - 2) Pendaftaran yang dimaksud pada ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna

²⁴ Effendi Perangin, 1993, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta:PT. Raja Grafindo, hlm. 93-94.

bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Kata “kuat” berarti tidak mutlak, sehingga membawa konsekuensi bahwa segala hal yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain bahwa sertifikat tersebut tidak benar. Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa dalam Peraturan Pemerintah ini tetap mempertahankan sistem publikasi tanah yang dipergunakan UUPA, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif. Unsur positif dalam Peraturan Pemerintah ini tampak jelas dengan adanya upaya untuk sejauh mungkin memperoleh data yang benar, yaitu dengan diaturnya secara rinci dan saksama prosedur pengumpulan data yang diperlukan untuk pendaftaran tanah, pembuatan peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukurnya, pembuktian hak, penyimpanan dan penyajian data dalam buku tanah, penerbitan sertifikat serta pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan data fisik dan data yuridis yang ada di dalamnya. Di dalam data fisik dimuat keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Selain merupakan kekuatan pembuktian yang sempurna, sertifikat juga

berfungsi sebagai bukti yang kuat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Kepastian hukum dalam sertifikat berkaitan erat dengan efektivitas hukum sebab jaminan kepastian hukum akan timbul, apabila Negara memiliki sarana- sarana yang memadai untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada.²⁵

Selain memberikan kepastian hukum, Negara juga wajib memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah, apabila dikemudian hari terjadi sengketa tentang perebutan penguasaan atas tanah hak milik. Hal ini seringkali disebabkan oleh kebutuhan tanah yang terus meningkat sehingga berdampak pada terjadinya sengketa di bidang pertanahan.²⁶Terlebih tanah yang disengketakan adalah tanah yang sengaja diterlantarkan oleh pemegang hak milik tersebut. sebagaimana perlindungan hukum didefinisikan sebagai “perbuatan atau (hal) melindungi subjek hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, subjek hukum dapat berarti segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban”.²⁷

Pada Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA ditetapkan bahwa: “pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi pemberian surat-

²⁵ *Ibid*, hlm. 178

²⁶ Sri Susyanti Nur dalam Nirwana, Sri Susyanti Nur, Farida Pattitingi, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Sesungguhnya Dalam Hal Terdapat Rincik Palsu*, *Tadulako Law Review*, Volume II Nomor 2, Fakultas Hukum, UniversitasTadulako, Palu, 2017, hlm. 186

²⁷ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 67.

surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”
Jadi sertipikat dimaksud berlaku sebagai alat bukti yang kuat, bukan suatu alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar. Sebagai alat bukti yang kuat maka sertipikat mempunyai manfaat sebagai berikut :²⁸

1. Menjamin kepastian hukum karena dapat melindungi pemilik sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindarkan sengketa dengan pihak lain.
2. Mempermudah usaha memperoleh kredit dengan tanah bersertipikat sebagai jaminan.
3. Dengan adanya surat ukur dalam sertipikat maka luas tanah sudah pasti, sehingga untuk penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) akan lebih adil.

Sertipikat sebagai tanda bukti pemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan berdasarkan ketentuan UUPA, yakni sertipikat hak milik, sertipikat hak guna bangunan, sertipikat hak guna usaha, dan sertipikat hak pakai. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:

- a) Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
- b. Tanah diperoleh dengan iktikad baik ;

²⁸ Maria S.W. Sumarjono, 1982, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta: Andi Offset, hlm. 26.

- b) Tanah dikuasai secara nyata;
- c) Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Sertipikat dinyatakan sebagai bukti yang kuat karena dalam sertipikat ditulis mengenai jenis hak, pemegang hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban diatas tanah dan peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu, dan karena semua itu diisi oleh pejabat yang berwenang (Kepala Kantor Pendaftaran Tanah), maka apa yang dapat dibaca dalam sertipikat itu harus dianggap benar.²⁹

D. Pemblokiran Sertipikat Tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita, blokir atau pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status *quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Status *Quo* adalah keadaan tetap sebagaimana keadaan sekarang.

²⁹ Effendi Perangin, 1986, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Rajawali, hlm. 6

Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita mengatur bahwa:

- 4) Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.
- 5) Pencatatan blokir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan:
 - c. dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir; dan
 - d. paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama.
- 6) Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Permohonan pencatatan blokir dapat diajukan oleh: perorangan, badan hukum atau penegak hukum. Dalam permohonan pencatatan blokir harus mencantumkan alasan yang jelas dan bersedia dilakukan pemeriksaan atas permohonan dimaksud. Selain melalui permohonan, pencatatan blokir dapat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas perintah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, perintah Kepala Kantor Wilayah, atau pertimbangan dalam keadaan mendesak.³⁰

Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.³¹ Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30

³⁰ Pasal 4 dan Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita.

³¹ Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita.

(tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir. Jangka waktu dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan. Catatan blokir oleh penegak hukum berlaku sampai dengan dihentikannya kasus pidana yang sedang dalam penyidikan dan penuntutan, atau sampai dengan dihapusnya pemblokiran oleh penyidik yang bersangkutan. Kepala Kantor Pertanahan dapat meminta keterangan kepada penyidik terkait kasus atas tanah yang dicatat blokir.³²

Peningkatan kebutuhan akan tanah menjadi realitas yang tidak dapat dibantah dan hal ini menjadi salah satu penyebab semakin banyaknya sengketa dan perkara pertanahan yang terjadi. Dalam hal terjadinya sengketa dan perkara pertanahan, dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur dalam Pasal 126 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dikenal suatu istilah yaitu pencatatan dalam buku tanah dan istilah *status quo*. Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Agraria No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, dikenal istilah pemblokiran.³³

Penggunaan istilah pemblokiran dalam Peraturan Menteri Agraria No. 13 Tahun 2017 pada dasarnya bukanlah merupakan istilah yang sama

³² Pasal 13 dan Pasal 14 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita.

³³ Hendra Kusuma Putra Setiyabudi, J. Ronald Mawuntu, Cornelius Tangkere, 2020, *Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Pada Buku Tanah Dalam Pendaftaran Tanah*, Jurnal Lex Et Societatis Vol. VIII/No. 3/Jul-Sept/2020, Universitas Sam Ratulangi, Manado, hlm. 17

dengan kata pencatatan buku tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 karena terdapat perbedaan yang jelas antara pemblokiran dan pencatatan dalam buku tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997(selanjutnya disingkat PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997) tidak mengenai istilah pemblokiran tetapi hanya pencatatan dalam buku tanah. Sementara itu dalam Peraturan Menteri Agraria No. 13 Tahun 2017 dikenal istilah pencatatan blokir yaitu tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status *quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Buku tanah dalam PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.³⁴

E. Tinjauan Umum Mengenai Upaya Hukum

Upaya Hukum untuk menyelesaikan sengketa, secara garis besar terdapat dua model penyelesaian sengketa keperdataan, yaitu secara litigasi dan non-litigasi. kedua macam model penyelesaian sengketa ini sebagai antisipasi ketika sengketa tidak dapat dislesaikan hanya dengan satu model penyelesaian saja. Upaya Hukum litigasi adalah persiapan dan

³⁴ *Ibid*

presentasi dari setiap kasus, termasuk juga memberikan informasi secara menyeluruh sebagaimana proses dan kerjasama untuk mengidentifikasi permasalahan dan menghindari permasalahan yang tak terduga. Sedangkan Jalur litigasi adalah penyelesaian masalah hukum melalui jalur pengadilan.

Jalur non litigasi berarti menyelesaikan masalah hukum di luar pengadilan. Jalur non-litigasi ini dikenal dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Penyelesaian perkara diluar pengadilan ini diakui di dalam peraturan perundangan di Indonesia. Pertama, dalam penjelasan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman disebutkan "Penyelesaian perkara di luar pengadilan, atas dasar perdamaian atau melalui wasit (arbitrase) tetap diperbolehkan". Kedua, dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 1 angka 10 dinyatakan "Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternatif Dispute Resolution*) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, mediasi, atau penilaian para ahli."

Upaya Hukum diatur di dalam Pasal 1 butir 12 KUHAP, yaitu "Hak terdakwa atau penuntut umum untuk tidak menerima putusan pengadilan yang berupa perlawanan atau banding atau kasasi atau hak terpidana untuk mengajukan permohonan peninjauan kembali dalam hal serta

menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini.” Upaya hukum menurut R. Atang Ranoemihardja, yaitu suatu usaha melalui saluran hukum dari pihak-pihak yang merasa tidak puas terhadap keputusan hakim yang dianggapnya kurang adil atau kurang tepat. Dalam Pedoman Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang selanjutnya disebut KUHAP, upaya hukum diartikan sebagai hak terdakwa atau penuntut umum untuk tidak menerima putusan pengadilan.

Dalam Upaya Hukum Litigasi atau penyelesaian sengketa yang dilakukan di pengadilan pada pokoknya dibagi menjadi dua bagian yaitu Upaya Hukum Biasa dan Upaya Hukum Luar Biasa :

a. Upaya Hukum Biasa

Upaya Hukum Biasa Merupakan upaya hukum yang digunakan untuk putusan yang belum berkekuatan hukum tetap, Upaya ini mencakup:

1) Upaya Hukum Perlawanan (*Verzet*) *Verzet*, atau Perlawanan adalah upaya hukum terhadap putusan yang dijatuhkan pengadilan karena tergugat tidak hadir pada waktu perkara tersebut diperiksa atau perkara yang diputus secara verstek. Kepada pihak yang dikalahkan serta diterangkan kepadanya bahwa ia berhak mengajukan perlawanan (*verzet*) terhadap putusan tak hadir itu kepada pengadilan. Dalam hal perlawanan telah diajukan dan ternyata pada hari sidang yang telah ditentukan terlawan atau kuasanya tidak datang menghadap di persidangan, terlawan

yang semula penggugat, dapat dipanggil sekali lagi sesuai dengan ketentuan Pasal 126 HIR.

Apabila terlawan/ dahulu penggugat tidak juga datang menghadap pada hari sidang berikutnya, terlawan/ dahulu penggugat dianggap tidak hendak melawan atas perlawanan yang telah diajukan terhadap putusan *verstek* tersebut, karena itu perlawanan ini akan diputus secara *contradiktoir* dengan membatalkan putusan *verstek* yang semula serta mengadili lagi dengan menolak gugatan semula.

Terhadap putusan ini bahwa terlawan/ dahulu penggugat, dalam tenggang waktu yang ditentukan dapat mengajukan permohonan banding, yang berhak mengajukan perlawanan atau *Verzet* adalah hanya terbatas tergugat saja, sedangkan kepada penggugat tidak diberi hak untuk mengajukan perlawanan kembali, sesuai Pasal 129 ayat (1) dan Pasal 83 Rv. Ketentuan ini sesuai dengan penegasan putusan Mahkamah Agung Nomor. 524 K/ Sip/ 1975 yang menyatakan, *verzet* terhadap *verstek* hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak dalam perkara.

2) Upaya Hukum Banding

Upaya Hukum Banding ialah upaya hukum yang dilakukan terhadap putusan Pengadilan Negeri karena merasa tidak puas terhadap putusan yang dijatuhkan tersebut. Dengan diajukannya permohonan banding oleh salah satu pihak yang berperkara, maka putusan Pengadilan Negeri tersebut masih belum mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga belum

dapat dilaksanakan. Kecuali putusan pengadilan negeri itu merupakan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu.³⁵

Berdasar pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Pokok Kekuasaan dan juga pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan. Permohonan banding tersebut harus diajukan dan ditujukan kepada panitera Pengadilan Negeri yang telah menjatuhkan putusan (Pasal 7 Undang-Undang No. 20 Tahu 1947). Urutan banding bedasarkan pada Pasal 21 Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 *jo.* Pasal 9 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 yang mana mencabut ketentuan dari Pasal 188-194 HIR, ialah:

1. Adanya pernyataan ingin banding
2. Panitera membuat suatu akta banding
3. Telah dicatat dalam register induk perkara
4. Pernyataan banding harus telah di terima oleh pihak terbanding paling lama empat belas (14) hari sesudah suatu pernyataan banding tersebut dibuat.
5. Pihak pembanding juga dapat membuat suatu memori banding, terbanding juga bisa mengajukan suatu kontra memori banding.

3) Upaya Hukum Kasasi

³⁵ Riduan Syahrani, 2009, *Buku Materi Dasar hukum Acara Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 17.

Kasasi adalah upaya hukum yang dilakukan terhadap putusan Pengadilan Tinggi, karena pihak-pihak yang merasa tidak puas terhadap putusan yang diberikan padanya. Permohonan kasasi tersebut dapat diajukan kepada Mahkamah Agung. Diajukannya permohonan kasasi, maka putusan Pengadilan Tinggi pada tingkat banding tersebut belum dapat dilaksanakan karena masih belum memperoleh kekuatan hukum tetap.

Permohonan kasasi dapat diajukan oleh pihak yang berperkara sendiri atau orang lain yang mendapat kuasa khusus untuk itu, yang kemudian diajukan secara tertulis maupun secara lisan melalui panitera Pengadilan Negeri yang telah memutuskan perkaranya pada tingkat pertama, dengan tenggang waktu 14 (empat belas) hari sesudah putusan yang dimaksud diberitahukan kepada pemohon. Apabila di dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari telah lewat tanpa ada permohonan kasasi dari pihak yang berperkara, maka pihak yang berperkara tersebut dianggap telah menerima putusan yang bersangkutan.

Permohonan kasasi dicatat oleh panitera Pengadilan Negeri dalam buku daftar setelah pemohon kasasi membayar biaya berperkara. Dalam tenggang waktu 7 (tujuh hari) hari setelah permohonan kasasi didaftarkan, panitera Pengadilan Negeri harus memberitahukan secara tertulis mengenai permohonan kasasi itu kepada pihak lawan. Dalam pemeriksaan tingkat kasasi pemohon wajib menyampaikan memori kasasi yang memuat alasan-alasan permohonan kasasi dalam waktu tenggang

14 hari setelah permohonan kasasi dicatat dalam buku daftar. Penyampaian memori kasasi yang memuat alasan-alasan permohonan kasasi merupakan syarat mutlak untuk dapat diterimanya permohonan kasasi. Adapun alasan yang dipergunakan dalam permohonan kasasi yang ditentukan di dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung *jo.* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yaitu:

- 1) tidak berwenang (baik itu merupakan kewenangan absolut maupun kewenangan relatif) untuk melampaui batas suatu wewenang;
- 2) salah menerapkan ataupun melanggar hukum yang berlaku;
- 3) lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang telah diwajibkan oleh peraturan perUndang-Undangan yang dapat mengancam kelalaian dengan batalnya suatu putusan yang bersangkutan atau berkaitan.

4) Gugatan

Menurut Sudikno Mertokusumo gugatan adalah tuntutan hak yaitu tindakan yang bertujuan memberikan perlindungan yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah perbuatan main hakim sendiri (*eigenrichting*).

³⁶ Sementara itu, menurut Darwin Prinst yang dikutip oleh Lilik Mulyadi menyebutkan bahwa gugatan adalah suatu permohonan yang disampaikan kepada ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lainnya, dan harus diperiksa menurut tata

³⁶ Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2002, hlm. 52.

cara tertentu oleh pengadilan, serta kemudian diambil putusan terhadap gugatan tersebut.³⁷ Gugatan di dalam Hukum Perdata dibagi menjadi dua yaitu Gugatan Permohonan atau Gugatan *Voluntair* dan Gugatan *Contentiosa*.

c. Upaya Hukum Luar Biasa

Upaya Hukum Luar Biasa adalah suatu upaya hukum dilakukan atas putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan juga dalam dasarnya upaya hukum ini tidaklah menanggihkan eksekusi, yang di dalamnya mencakup antara lain:

1) Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap sita eksekutorial

Perlawanan pihak ketiga ini terjadi bilamana dalam putusan pengadilan yang telah merugikan kepentingan dari pada pihak ketiga, oleh karenanya pihak ketiga itu bisa mengajukan perlawanan atas suatu putusan tersebut. Berdasarkan Pasal 378-384 Rv dan Pasal 195 (6) HIR.

Upaya hukum luar biasa pada dasarnya suatu putusan tersebut hanya mengikat para pihak yang berperkara saja (antara pihak penggugat dan pihak tergugat tersebut) dan tidak mengikat kepada pihak ketiga (akan tetapi di dalam hal ini hasil putusan tersebut juga akan mengikat orang lain atau pihak ketiga, oleh karenanya dapat dikatakan luar biasa). *Dender verzet* tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri yang telah memutus suatu perkara pada tingkat pertama pengadilan.

2) Peninjauan kembali (*request civil*)

³⁷ Mulyadi, 1996, *Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Djambatan, hlm. 15.

Peninjauan Kembali adalah apabila terdapat hal-hal ataupun keadaan yang ditentukan oleh undang-undang, terhadap suatu putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dimintakan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung di dalam perkara perdata dan pidana oleh para pihak-pihak yang memiliki kepentingan. Adapun alasan dalam peninjauan kembali menurut Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 *jo.* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, ialah:

- a. adanya novum atau disebut bukti baru yang diketahui setelah perkaranya diputus yang telah didasarkan kepada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana yang telah dinyatakan palsu;
- b. apabila setelah suatu perkara diputus, ditemukannya surat-surat bukti yang memiliki sifat yang menentukan pada waktu perkara diperiksa tidak bisa ditemukan;
- c. apabila setelah dikabulkannya hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang telah dituntut tersebut;
- d. bilamana mengenai sesuatu bagian dari suatu tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan terlebih dahulu sebab-sebabnya;
- e. bilamana dalam satu putusan terdapat kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan hakim yang nyata.

Batas tenggang waktu di dalam pengajuan (seratus delapan puluh) 180 hari setelah putusan memiliki kekuatan hukum tetap (bedasarkan Pasal 69 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985). Mahkamah Agung telah memutus suatu permohonan dalam peninjauan kembali dalam tingkat pertama dan juga terakhir (Bedasarkan dalam Pasal 70 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985).

F. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah di Indonesia

Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik

pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.³⁸ Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.³⁹ Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan.

Sengketa tanah merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara seseorang/kelompok dengan seseorang atau kelompok lainnya, sebagai contoh konkrit antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Menurut Rachmadi Usman bahwa baik kata *conflict* maupun *dispute* kedua-duanya mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan di antara kedua belah pihak atau lebih, tetapi keduanya dapat dibedakan, dari segi kosa kata *conflict* sudah diserap ke dalam bahasa Indonesia menjadi konflik, sedangkan *dispute* dapat diterjemahkan dengan arti sengketa. Lebih lanjut ditegaskan, bahwa konflik tidak akan berkembang menjadi sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah konflik akan

³⁸ Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012, hlm. 2.

³⁹ Hadimulyo, 1997, *Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Jakarta: ELSAM, hlm.13

berkembang menjadi sengketa bilamana pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas.⁴⁰

Menurut Rusmadi Murad⁴¹ sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu :

1. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
3. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
4. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.

⁴⁰Diakses dari Telingasemut.com, *Pengertian Sengketa Tanah*, diakses tanggal 12 April 2021.

⁴¹Rusmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung : Alumni, hlm 22-23.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Kasus Pertanahan adalah Sengketa, Konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan. Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan mengatur bahwa sengketa tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengklasifikasi kasus pertanahan menjadi konflik, sengketa, dan perkara. Konflik merupakan permasalahan pertanahan yang memiliki nuansa/aspek sosial dan politik yang luas, sedangkan sengketa adalah permasalahan pertanahan yang tidak memiliki nuansa sosial politik yang begitu luas, umumnya permasalahan antar individu. Kemudian, perkara merupakan konflik dan sengketa yang sudah masuk ke pengadilan, baik pengadilan negeri, tinggi, maupun PTUN. Sengketa dan konflik pertanahan terjadi karena adanya perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan, dan nilai antara dua pihak atau lebih mengenai status tanah, status penguasaan, status kepemilikan, atau status surat keputusan mengenai kepemilikan atas

tanah tertentu yang berkepanjangan dan dianggap merugikan salah satu pihak yang kemudian muncul ke permukaan. BPN mengelompokkan kasus pertanahan menjadi delapan tipologi, yaitu:⁴²

1. penguasaan dan kepemilikan tanah;
2. penetapan hak dan pendaftaran tanah;
3. batas atau letak bidang tanah;
4. pengadaan/pembebasan tanah;
5. tanah objek landreform;
6. tuntutan ganti rugi tanah partikelir;
7. tanah ulayat/adat; dan
8. pelaksanaan putusan pengadilan.

Selain itu, BPN juga membagi kasus pertanahan berdasarkan sektor, yaitu pertanahan, perkebunan, kehutanan, dan pertambangan. Pengelompokan tipologi tersebut dilakukan BPN untuk memudahkan pemetaan dan penanganan kasus di internal BPN. Namun, pengelompokan itu belum dapat memetakan pihak-pihak yang terkait dan langkah koordinasi apa yang diperlukan serta langkah kebijakan yang harus dilakukan guna penanganan dan pencegahan kasus pertanahan tersebut.⁴³ Mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan yang telah dilakukan selama ini adalah (1) pengajuan sengketa berasal dari masyarakat; (2) pengkajian yuridis dan fisik para pihak; dan (3)

⁴² White Paper, 2013, *Kebijakan Pengelolaan Pertanahan Nasional*, Jakarta: Kementerian Pembangunan dan Perencanaan Pembangunan Nasional, hlm. 6

⁴³ *Ibid*

penanganan. Untuk penanganan di BPN, dikenal istilah gelar internal, baik internal pusat maupun daerah serta gelar eksternal dengan mengundang berbagai pihak yang berperkara. Apabila mekanisme ini sudah selesai, akan keluar dua keputusan, yaitu selesai di luar pengadilan (musyawarah) atau selesai melalui pengadilan.⁴⁴

G. Tinjauan Tentang Eksekusi Putusan Pengadilan

Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terdapat dalam HIR/RBg. Peraturan sebagai pedoman tata cara melaksanakan putusan hakim/pengadilan diatur dalam HIR/RBg pada Pasal 195 sampai Pasal 224 HIR/ Pasal 206 sampai Pasal 258 RBg.⁴⁵ Istilah pelaksanaan putusan hakim/ putusan pengadilan berasal dari istilah “eksekusi”, yang diambil alih kedalam Bahasa Indonesia dengan istilah “pelaksanaan putusan”. Dalam HIR/RBg pengertian eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan (*tenuitvoer legging van vonnissen*). Istilah menjalankan putusan mempunyai arti melaksanakan isi putusan pengadilan. Sekarang ini istilah “pelaksanaan putusan” sepertinya sudah merupakan istilah umum, dan hampir semua pengguna menggunakan istilah “pelaksanaan putusan”.⁴⁶

Pelaksanaan putusan (eksekusi) adalah suatu tindakan paksa dengan kekuatan umum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah untuk melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan

⁴⁴ *Ibid*

⁴⁵ Djamanat Samosir, 2011, *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Bandung: Nuansa Aulia, hlm.328.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 325-326

hukum tetap. Pengadilan/Hakim tidak cukup hanya menyelesaikan perkara dengan menjatuhkan putusan, melainkan juga putusan itu harus dapat dilaksanakan atau dijalankan, sehingga terealisasi prestasi sebagai kewajiban pihak yang tercantum dalam putusan.⁴⁷

Eksekusi merupakan suatu rangkaian putusan hakim yang merupakan pengakhiran dari proses perkara perdata yang menyangkut hak, kewajiban seseorang dalam suatu perkara atau persengketaan, ketentuan eksekusi juga mengatur bagaimana putusan Pengadilan dapat dijalankan atau bagaimana suatu ganti rugi dapat diwujudkan sebagai akibat dari adanya pelanggaran hukum perdata. Pemeriksaan perkara memang diakhiri dengan putusan, akan tetapi dengan dijatuhkan putusan saja belumlah selesai persoalannya. Putusan itu harus dapat dilaksanakan atau dijalankan. Suatu putusan pengadilan tidak ada artinya apabila tidak dapat dilaksanakan. Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakikatnya tidak lain adalah realisasi dari pada kewajiban pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.⁴⁸

Putusan hakim bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa dan menetapkan hak atau kedudukan hukumnya, yang selanjutnya mewujudkan realisasi atau pelaksanaan eksekusinya secara paksa. Suatu

⁴⁷ Yanuar Putra Erwin, 2015, Kajian Yuridis Mengenai Pelaksanaan Eksekusi Dalam Pengadilan Hubungan Industrial (*Juridical Study Of The Execution Of Industrial Relations Court*), e-journal.peraturan.go.id, diakses pada tanggal 12 April 2021, hlm.6.

⁴⁸ Fara Divana, Pelaksanaan eksekusi dalam perkara perdata di pengadilan negeri pamekasan, <http://karya-ilmiah.um.ac.id/index.php/PPKN/article/view/6210>, diakses 12 April 2021.

putusan yang hanya memiliki kekuatan mengikat saja belum cukup dan tidak berarti apa-apa, bila putusan tersebut tidak dapat direalisasi atau dieksekusi. Jadi putusan yang memiliki kekuatan eksekutorial adalah putusan yang menetapkan secara tegas terhadap hak dan hukumnya untuk kemudian direalisasi melalui eksekusi yang dilakukan oleh alat negara.⁴⁹

Pada dasarnya putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sudah dapat dilaksanakan, tetapi tidak semua putusan itu dapat dilaksanakan (dieksekusi). Pada prinsipnya, hanya putusan yang bersifat *condemnatoir* (putusan yang berisi penghukuman) saja yang dapat dieksekusi. Sedangkan terhadap putusan *declaratoir* dan konstitutif tidak dapat dieksekusi, karena tidak dimuat atau tidak adanya hak atas sesuatu prestasi atau putusan yang mengandung sifat dan keadaan baru, sehingga tidak memerlukan sarana-sarana memaksa untuk dijalankan.⁵⁰

Perlu diketahui bahwa putusan hakim yang dapat dilaksanakan/ yang memiliki kekuatan eksekutorial adalah putusan dengan mensyaratkan mencantumkan kalimat “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Konsekuensi dari tidak tercantumnya rumusan tersebut dalam putusan pengadilan, dapat mengakibatkan putusan pengadilan yang bersangkutan batal demi hukum. Artinya, eksistensi dari putusan pengadilan itu tidak diakui keabsahannya, dan putusan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial.

⁴⁹ Muhammad Nasir, 2003, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Djambatan, hlm.194.

⁵⁰ Djamat Samosir, *Op.Cit.*, hlm. 327

Dalam UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, pelaksanaan putusan pengadilan diatur dalam Pasal 54, dan Pasal 55. Berdasarkan ketentuan Pasal 54 ayat (2), ayat (3) mengatur bahwa pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan juru sita dipimpin oleh ketua pengadilan. Dalam pelaksanaan putusan pengadilan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan. Selanjutnya ketua pengadilan wajib mengawasi pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Pasal 56).

H. Kerangka Pikir

1. Alur Pikir

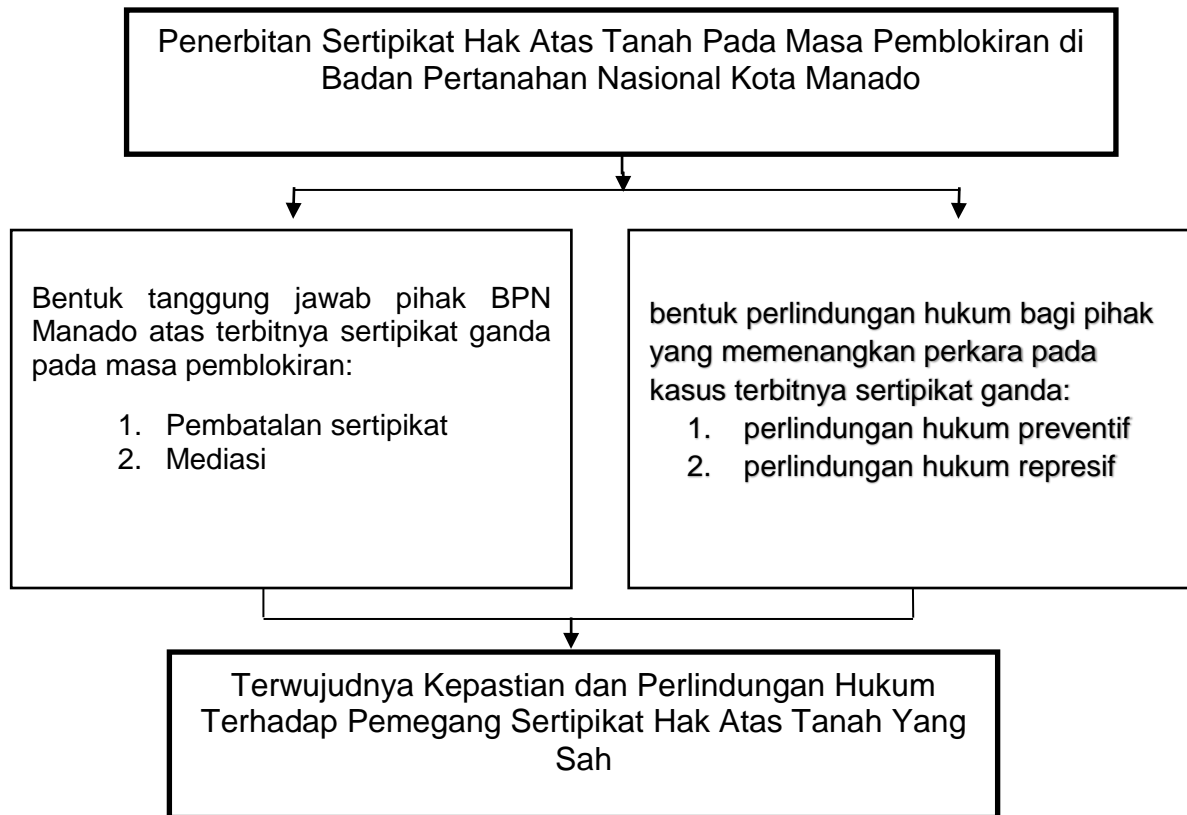
Pada penelitian ini terdapat dua variabel bebas yakni: bentuk tanggung jawab pihak Badan Pertanahan Nasional di Kota Manado atas terbitnya sertipikat ganda pada masa pemblokiran (X1); bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang memenangkan perkara pada kasus terbitnya sertipikat ganda (X2).

Adapun variabel dasar bentuk tanggung jawab pihak Badan Pertanahan Nasional di Kota Manado atas terbitnya sertipikat ganda pada masa pemblokiran adalah pembatalan sertipikat dan mediasi, adapun bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang memenangkan perkara pada kasus terbitnya sertipikat ganda adalah perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Adapun *output* dari penelitian tentang Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Pada Masa Pemblokiran di Badan Pertanahan

Nasional Kota Manado adalah terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah.

2. Bagan Kerangka Pikir



I. Definisi Operasional

- a. Sertipikat hak atas tanah 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.
- b. Sertipikat ganda yaitu sebidang tanah yang mempunyai lebih dari satu sertipikat, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian.

- c. Sertipikat hak atas tanah yang sah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sertipikat hak atas tanah dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang memenangkan perkara di pengadilan, telah dibuktikan kebenaran mengenai subjek dan objeknya di hadapan pengadilan.
- d. Pemblokiran, blokir atau pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status *quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut.
- e. Kelalaian biasanya disebut juga dengan kesalahan, kurang hati-hati, atau kealpaan. Kelalaian adalah suatu perbuatan yang berbentuk sifat kekurang hati-hatian suatu pihak.
- f. Tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional adalah keadaan di mana Badan Pertanahan Nasional wajib menanggung segala sesuatu yang terjadi yang menjadi akibat dari diterbitkannya sertipikat ganda pada masa pemblokiran.
- g. Pengukuran kembali adalah pengukuran atas suatu bidang tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan tujuan untuk menetapkan kembali letak, luas dan batas-batas suatu bidang tanah.
- h. Mediasi adalah salah satu alternative penyelesaian sengketa melalui proses perundingan antara para pihak untuk memperoleh suatu kesepakatan dengan bantuan mediator.

- i. Pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah/sertifikat hak atas tanah karena keputusam tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah *inkracht*.
- j. Ganti kerugian adalah penggantian seluruh biaya pihak yang dirugikan secara layak dan adil.