

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan pokok yang diperlukan oleh setiap manusia, salah satunya di Indonesia. Tanah juga sering disebut dengan sebutan suatu lapisan bumi yang biasa dikenal juga dengan sebutan permukaan bumi. Tanah diciptakan Tuhan Yang Maha Esa sebagai bentuk dari karuniaNya. Tanah diciptakan Tuhan sebagai tempat manusia hidup, beraktivitas dan berkembang biak. Oleh karena itu, persoalan mengenai tanah perlu ditata serta dibuat adanya perencanaan serta peraturan yang bijak dengan penuh kearifan<sup>1</sup>

Tanah mempunyai peranan yang penting bagi warga Indonesia, selain itu Tanah memiliki nilai serta harga yang tinggi. Pasalnya, tanah telah dinobatkan akan selalu mempunyai hubungan yang terikat dengan manusia dengan kata lain tidak dapat dipisahkan dengan manusia<sup>2</sup>. Maka dari itu, tanah juga dapat menjadi penyebab utama terjadinya pertikaian antar individu. Penyebab adanya konflik antar individu pada umumnya terjadi oleh karena semakin banyaknya kepentingan di diri antar individu

---

<sup>1</sup> H. Bagindo Syarifuddin, M. Yamin Jinca, M. Said Nisar. *Seminar Mobilisasi Tertib Pertanahan Dalam PJP II*, Kantor Wilayah B.P.N. Sulawesi Selatan : 1996

<sup>2</sup> Arba, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal : 7

yang kemudian dapat menyebabkan munculnya suatu pertikaian yang terjadi antar satu sama lain<sup>3</sup>.

Seiring kemajuan zaman, kebutuhan akan memiliki sebuah tanah menjadi tinggi dikarenakan tingginya nilai dan manfaat tanah, itu yang menimbulkan penambahan permasalahan di bidang pertanahan makin tinggi dan juga menimbulkan terjadinya kecurangan dalam hal legalitas kepemilikan tanah<sup>4</sup>. Kecurangan itu dapat berupa pemalsuan sertipikat yang menimbulkan munculnya dua sertipikat atau yang dikenal dengan terdapatnya sertipikat ganda. Maka dari itu dalam sengketa yang menyangkut tentang kecurangan di bidang pertanahan itu dapat diatasi dengan melakukan pendaftaran tanah. Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah itu sendiri untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepada pemegang hak atas tanah itu akan diberikan tanda bukti berupa akta yang dibuat oleh Pejabat Balik Nama atau yang dikenal dengan Sertipikat Tanah. Sertipikat tanah itu sangat penting untuk dimiliki oleh pemilik tanah tersebut dengan tujuan sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah untuk mengantisipasi adanya kecurangan yang ada di bidang pertanahan<sup>5</sup>.

Di dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menjelaskan bahwa tujuan sertipikat tanah merupakan alat bukti atas kepemilikan tanah yang terkuat, walaupun tidak mutlak<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka, Hal : 4

<sup>4</sup> IGN. G. Susila, 2014, *Kejahatan Sertipikat Tanah Ganda*, Malang : Universitas Brawijaya Press

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, 2017, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, 2014, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, Hal : 1

Persengketaan mengenai Sertipikat ganda kerap terjadi di Indonesia, hal ini disebabkan banyaknya bidang tanah yang belum didaftarkan. Pemerintah bermaksud dalam hal menjamin kepastian hukum atas tanah dan kepastian hak atas kepemilikan tanahnya, maka harus melalui proses pendaftaran tanah <sup>7</sup>. Adanya pendaftaran tanah ini ditujukan untuk mengurangi kasus Sertipikat Ganda yang merugikan salah satu pihak.

Mengenai pendaftaran tanah, beberapa masyarakat Indonesia ada yang belum melakukan pendaftaran tersebut dikarenakan menurut masyarakat Indonesia sendiri proses mendaftarkan tanah guna mendapatkan sertipikat tanah itu rumit karena struktur administrasinya berbelit-belit dan harus melalui proses waktu yang lama serta memerlukan pengeluaran yang banyak. Akan tetapi, pendaftaran tanah sangatlah penting guna meminimalisir adanya kecurangan terhadap tanah yang dimiliki. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) itu dapat memberikan jaminan terhadap hak-hak atas tanah. Pendaftaran tanah memang tidak diwajibkan oleh Pemerintah, hal ini dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Selain itu pada Pasal 19 UUPA dijelaskan pula bahwa Pemerintah melakukan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukumnya yang mengacu kepada

---

<sup>7</sup> | Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah Dan Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika, Hal : 13

ketentuan yang diatur di Peraturan Pemerintah itu kepastian hukumnya mengenai:<sup>8</sup>

1. Letak, batas, dan luas tanahnya
2. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah tersebut
3. Pemberian surat berupa sertipikat

Status kepemilikan hak milik atas tanah dapat berganti kepada pembeli apabila antara penjual dan pembeli tanah tersebut telah terjadi transaksi jual beli<sup>9</sup>. Jual Beli itu sendiri menurut KUH Perdata (BW) yang tercantum pada pasal 1458 memiliki pengertian yaitu sebuah kesepakatan yang terjadi antara seseorang yang menjual dan seseorang yang membeli pada suatu barang dan harga<sup>10</sup>. Sedangkan, pengertian jual beli tanah secara adat merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas sebuah tanah yang sifatnya terang dan tunai. Arti terang itu sendiri maksudnya harus dihadapan kepala adat, sedangkan arti tunai dalam hal pembayaran harganya harus dilakukan secara serentak<sup>11</sup>. Sesuai dengan penjelasan mengenai pengertian jual beli diatas, maka dalam hal jual beli tanah harus dibuktikan dengan Akte Pejabat Pembuat Akte (PPAT), yang harus dilakukan dihadapan PPAT dan selanjutnya PPAT akan membuat akte jual

---

<sup>8</sup> K. Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia, Hal : 59.

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta : Rajawali, Hal : 211.

<sup>10</sup> Moh. Hatta, 2014, *Bab-Bab Tentang Hapusnya Perolehan Dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, Hal : 71

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, 2013, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta : PT. Raja Grafindo, Halaman 189

beli. Hal tersebut juga diatur dalam UUPA, dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>12</sup>.

Dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dengan proses jual beli sebagaimana sudah diatur oleh Peraturan Perundang-undangan bahwa dalam proses mengalihkan hak atas tanah itu harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tahap pertamanya dilakukan dengan cara pembuatan akta yang kemudian akta tersebut akan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di Wilayah tanah itu berada. Selain itu, terdapat kewajiban pembeli berupa pajak pembeli, yang juga biasanya disebut Bea Perolehan atas sebuah Hak Atas Tanah (BPHTB) serta pajak penjual atas perolehan hasil dari penjualan tanah tersebut yang harus dibayarkan sebelum adanya penandatanganan akta<sup>13</sup>.

Kasus yang merupakan Sengketa dan Konflik digolongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi yaitu Kasus Berat merupakan Kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan; yang kedua terdapat Kasus Sedang merupakan Kasus antarpihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan; dan yang terakhir adalah Kasus Ringan merupakan Kasus Pengaduan atau

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, 2017, *Pejabat Pembuat Akta Tanah : Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta*, Jakarta : Prenada Media

<sup>13</sup> Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, Halaman 145-146

permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk Penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.<sup>14</sup>

Dalam hal menangani dan menyelesaikan kasus mengenai sengketa pertanahan terkhusus sengketa mengenai sertipikat ganda itu dapat diselesaikan melalui jalur arbitase maupun jalur litigasi atau yang dikenal dengan nama lain jalur Pengadilan, hal tersebut mengacu dan telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Akan tetapi, sebagian warga negara Indonesia berpendapat apabila menyelesaikan perkara melalui jalur Pengadilan itu tidak akan menyelesaikan perkara tetapi akan memperumit perkaranya. Penyebabnya adalah kenyataan objektif, bahwa dalam putusan pengadilan tersebut hasilnya tidak memuaskan para pihak, dan hasilnya tidak memberi kedamaian dan ketentraman bagi pihak yang berperkara karena adanya salah satu pihak yang menang dan kalah, adanya dendam jika terdapat keadaan menang dan kalah, putusan pengadilannya membuat bingung atau rancu, putusan pengadilannya tidak memberi kepastian hukum dan tidak dapat diprediksi yang menyebabkan munculnya spekulasi bahwa jika menyelesaikan melalui jalur pengadilan bahwa hakim lain yang menangani perkara tersebut akan lain pula putusannya. Sedangkan, jika menyelesaikan perkara melalui jalur di luar pengadilan atau melalui jalur

---

<sup>14</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Arbitase warga masyarakat Indonesia cenderung menganggap bahwa jalur Arbitase memenuhi rasa keadilan, dan menganggap terdapat persaingan sehat dalam penyelesaian perkaranya. Sehingga lebih banyak yang menyelesaikan lewat jalur di luar pengadilan atau yang lebih dikenal dengan jalur arbitase<sup>15</sup>.

Sebenarnya dalam menyelesaikan sengketa yang terjadi seharusnya pertama-tama diselesaikan dahulu melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan atau melalui jalur Arbitase. Jika usaha dalam penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan cara damai itu tidak berbuah hasil maka para pihak yang bersangkutan diperbolehkan menyelesaikan sengketa mereka melalui jalur pengadilan<sup>16</sup>.

Sebagai contoh di Kabupaten Pematang, kasus mengenai adanya sertipikat ganda diketahui pernah terjadi di daerah ini. Tepatnya mengenai sebuah bidang tanah yang berada di Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pematang, Jawa Tengah membuat banyak masyarakat yang bingung akan pemilik asli dari bidang tersebut. Pasalnya tanah yang dijual tersebut telah dibayar oleh Pihak yang membeli tanah tersebut pada tahun 2017. Akan tetapi, dalam kasus tersebut pihak yang memiliki sertipikat dengan tahun terbitan lama mendatangi pihak yang membeli tanah tersebut dengan sertipikat ditangganya yang diterbitkan dengan tahun terbitan yang baru yang diketahui sedang melakukan pembangunan di atas tanah tersebut.

---

<sup>15</sup> Nia Kurniati, 2016, *Hukum Agraria : Sengketa Pertanahan : Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*, Bandung : PT Refika Aditama, Halaman 178-179, 185.

<sup>16</sup> Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, Halaman 172.

Dalam kasus ini, pihak yang memiliki sertipikat dengan tahun terbitan yang lama mengancam akan melaporkan ke Pengadilan atas Tindakan yang dilakukan pihak yang membeli tanah tersebut. Dikarenakan pihak tersebut merasa terancam dan tidak mengetahui mengenai hal-hal seputar Pertanahan dan takutnya Pihak mendengar kata Pengadilan maka Pihak yang membeli tanah tersebut memilih jalur damai dengan melakukan negosiasi dengan pemilik sertipikat tanah dengan tahun terbitan lama tersebut dengan melakukan pembayaran sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan alasan bahwa pembeli tidak ingin dibuat rumit oleh jalur litigasi dan akan memakan biaya yang lebih banyak, mengulur waktu.

Berdasarkan latar belakang dari masalah diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai *“Penyelesaian Sengketa Mengenai Adanya Sertipikat Ganda Terhadap Hak Milik Atas Tanah Pada Kasus Yang Terjadi Di Kabupaten Pematang Jaya”*.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang atas permasalahan diatas, maka penulis telah merumuskan bahwa mengenai permasalahan yang akan diteliti yaitu mengenai Bagaimanakah penyelesaian sengketa pertanahan mengenai adanya sertipikat ganda pada hak milik atas tanah di Kabupaten Pematang Jaya?



### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan dari rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah untuk mengetahui bagaimanakah penyelesaian sengketa di Kabupaten Pemalang jika terjadi kasus tentang adanya sertipikat ganda pada sebuah hak atas tanah.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara akademis maupun secara praktis, sebagai berikut:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu manfaat bagi perkembangan pengetahuan ilmu hukum pada umumnya dan perkembangan suatu bidang ilmu hukum tertentu, khususnya pada ilmu hukum di bidang Pertanahan atau yang dikenal di bidang Agraria tentang Badan Pertanahan Nasional di daerah Pemalang yang akan menegakan hukum dengan menyelesaikan kasus sertipikat ganda yang menyebabkan kerugian oleh salah satu pihak.

#### **2. Manfaat Praktis**

##### **a. Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Badan Pertanahan Nasional dalam upaya Penyelesaian tentang sengketa adanya sertipikat ganda yang menyebabkan kerugian atas salah satu pihak.

b. Bagi Masyarakat

Untuk memberikan informasi kepada masyarakat umum dengan cakupan yang luas mengenai penyelesaian kasus jika terjadi sengketa sertipikat ganda atas sebuah tanah, sehingga masyarakat umum tidak buta terhadap hal yang dilakukan oleh salah satu pihak yang merugikan salah satu pihaknya juga.

**E. Keaslian Penelitian**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa tulisan dengan judul penelitian “Penyelesaian Sengketa Mengenai Adanya Sertipikat Ganda Terhadap Hak Milik Atas Tanah Pada Kasus Yang Terjadi Di Kabupaten Pematang” Merupakan hasil karya asli dari penulis, bukan merupakan duplikasi maupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Sebagai perbandingan, penulis memaparkan tiga penulisan hukum dari penulis lain atau penulis terdahulu yang mempunyai kemiripan dengan penelitian yang dilakukan penulis tetapi secara garis besar substansinya berbeda, yaitu:

1. Nama : Syamsul Rijal  
Judul : Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah  
Universitas : Universitas Islam Negeri (UIN) Allauddin  
Makassar

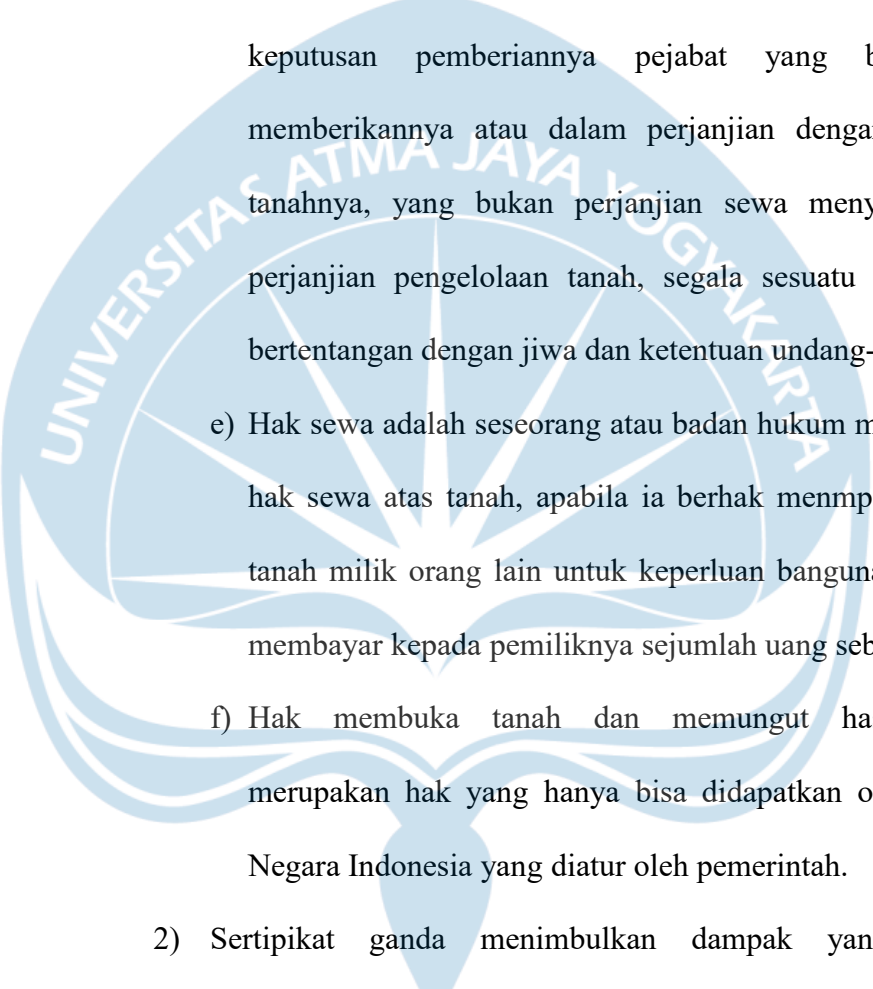
a. Rumusan Masalah :

- 1) Bagaimanakah ketentuan hukum terhadap surat-surat hak atas tanah?
- 2) Sejauh manakah pelaksanaan peraturan hukum atas pelanggaran surat-surat tanah (sertipikat ganda) di PTUN Makassar?

b. Hasil Penelitian :

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Hak atas tanah terdiri dari beberapa macam, yaitu:
  - a) Hak Milik merupakan hak turun menurun yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah.
  - b) Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu dan diperpanjangkannya berakhir ke pemegang hak.
  - c) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, setelah berakhir jangka waktu dan diperpanjangkannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama.

- 
- d) Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.
- e) Hak sewa adalah seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- f) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan merupakan hak yang hanya bisa didapatkan oleh warga Negara Indonesia yang diatur oleh pemerintah.
- 2) Sertipikat ganda menimbulkan dampak yang sangat kompleks yaitu terjadinya sengketa hak atas tanah, menimbulkan keresahan kepada masyarakat, menimbulkan mosi tidak percaya masyarakat kepada Lembaga BPN sebagai lembaga dengan administrasi yang buruk, dan menimbulkan ketidakpastian hukum hak atas tanah. Oleh karena itu hadirilah Pengadilan Tata Usaha Negara yang

merupakan lembaga yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk menyelesaikan sengketa sertipikat ganda guna memberikan kepastian hukum terhadap pencari keadilan.

2. Nama : Zakiyah Arwani

Judul : Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda  
(Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara  
Jakarta)

Universitas : Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif  
Hidayatullah Jakarta

a. Rumusan Masalah :

- 1) Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan adanya sengketa tanah dengan kepemilikan ganda?
- 2) Bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah dengan kepemilikan ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta?

b. Hasil Penelitian :

- 1) Faktor-faktor yang menyebabkan sengketa tanah dengan kepemilikan ganda yang ada di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ialah sebagai berikut:

Pertama Struktur Hukum, Kekuatan pembuktiannya yang terletak pada aslinya yaitu sertipikat. Yang dimana apabila seseorang memiliki sebidang tanah maka ia harus membuatkan

tanah tersebut sertipikat dengan memakai sistem pendaftaran (kadesteral).

Kedua Struktur sarana dan pra sarana, Sistem hukum pertanahan masih memakai sistem administrasi manual, walaupun sekarang sudah mulai proses perbaikan data-data seperti sertipikat-sertipikat yang sudah ada barkodenya.

Ketiga SDM yang masih korup, dengan adanya pejabat atau aparat pemerintah yang menyalahgunakan kekuasaannya untuk kepentingan pribadinya. Tanah tersebut sudah bersertipikat akan tetapi adanya oknum yang berkuasa dengan sengaja melakukan pembuatan sertipikat lagi dengan objek tanah yang sama.

Keempat Budaya Hukum, masyarakat itu sendiri yang tidak memiliki kesadaran atau, dengan artian pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga di ambil alih oleh orang lain dan kemudian di manfaatkan karna merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan atau tidak ada pemiliknya.

- 2) Sengketa tanah dengan kepemilikan ganda dapat diselesaikan secara langsung oleh pihak dengan musyawarah yang dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Dan apabila penyelesaian musyawarah juga tidak tercapai maka dipersilahkan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata

Usaha Negara. Prosedur penyelesaian sengketa dengan kepemilikan ganda sama dengan proses penyelesaian gugatan lainnya.

3. Nama : Chairul Anam Abdullah, SH

Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten

Universitas : Universitas Diponegoro

a. Rumusan Masalah :

- 1) Faktor-faktor apakah yang menyebabkan timbulnya sertipikat hak atas tanah ganda yang diterbitkan Kantor Pertanahan 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?

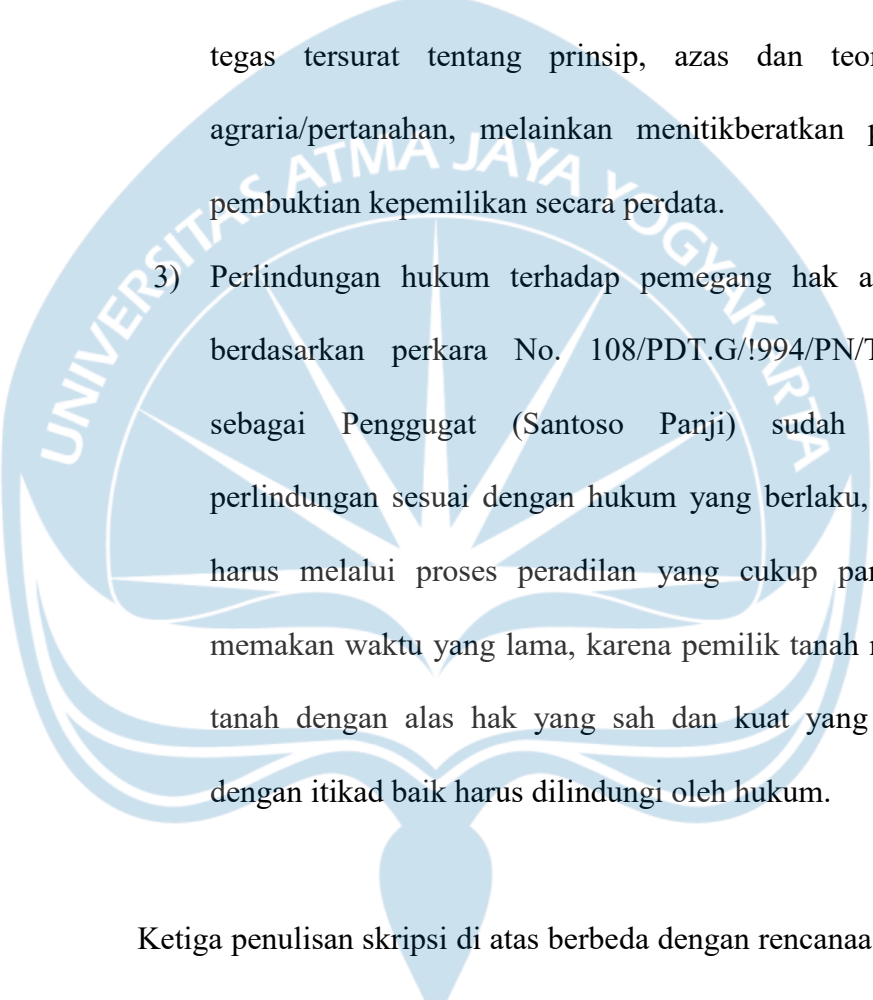
b. Hasil Penelitian :

Berdasarkan gambaran kasus posisi, masalah hukum, ringkasan putusan dan pertimbangan hukum majelis hakim, serta

analisis yang diuraikan maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

- 1) 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.

Ketiga penulisan skripsi di atas berbeda dengan rencana penelitian penulis dalam hal fokus penelitiannya. Tulisan pertama lebih membahas mengenai ketentuan hukumnya dan sejauh manakah peraturan hukumnya, sedangkan tulisan kedua mengulas tentang faktor yang menyebabkan adanya sertipikat ganda dan bagaimana penyelesaian kasus sertipikat ganda dan pada tulisan ketiga membahas mengenai faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa sertipikat ganda di Tangerang,

bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus sengketanya dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah di wilayah hukum Tangerang.

## **F. Batasan Konsep**

Menjaga agar substansi dalam kajian penelitian hukum ini tidak meluas atau menyimpang, maka penulis memberikan batasan ruang lingkup dalam penulisan ini, dengan batasan pada pengertian dan istilah di bawah ini:

### **1. Penyelesaian Sengketa**

Pengertian kata Penyelesaian menurut KKBI yaitu sebuah proses, cara, perbuatan atau menyelesaikan sesuatu atau dalam kata lain berarti bisa sebuah pemberesan, atau pemecahan.

Sedangkan, kata sengketa menurut KBBI diartikan sebagai pertikaian atau perselisihan, sedangkan pengertian Sengketa dalam kosa kata bahasa Inggris istilah sengketa diartikan menjadi dua istilah, yaitu *Conflict* dan *Dispute*, yang kedua-duanya mengandung arti yaitu tentang adanya perbedaan kepentingan diantara kedua belah pihak atau lebih, tetapi keduanya dapat dibedakan. Sengketa juga bisa memiliki arti sebagai pertentangan, perselisihan, atau percekocokan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya atau antara pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan sesuatu yang bernilai, baik itu berupa uang maupun benda.

Jadi, pengertian dari penyelesaian sengketa menurut kedua pengertian diatas yaitu suatu proses atau cara dalam menyelesaikan sebuah pertentangan atau perselisihan yang terjadi antara kedua belah pihak, atau antara beberapa pihak yang berkaitan dengan suatu barang yang terdapat nilainya, bisa berupa uang ataupun benda.

## 2. Sertipikat Ganda

Sertipikat ganda atau yang dikenal dengan nama Overlapping yaitu sebuah sertipikat atas sebidang tanah yang diterbitkannya lebih dari satu sertipikat yang pada letak tanahnya tumpang tindih seluruhnya atau sebagian.

## 3. Hak Atas Tanah

### a. Pengaturan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah sebagaimana dimaksud telah diatur dalam Undang-Undang Dasar Pasal 33 ayat 3 yang bunyinya :

“bumi, air, dan kekayaan alam yang ada didalamnya itu dikuasai oleh Negara, dan digunakan untuk mendapatkan kemakmuran rakyat.”

Selain diatur di dalam Undang-Undang Dasar, Hak atas tanah juga diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, juga diatur di Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 tentang pemberian Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP), serta diatur di Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.

3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan, Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

b. Pengertian Hak Atas Tanah

Pengertian Hak Atas tanah menurut pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Hak atas tanah yaitu Bumi, air, kekayaan alam yang ada di dalamnya itu dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk mendapatkan kemakmuran rakyat.

**G. Metode Penelitian**

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah jenis penelitian hukum empiris yang merupakan penelitian yang dilakukan dengan berfokus pada fakta sosial. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden untuk memperoleh data primer yang didukung dengan data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

2. Sumber Data

Dalam penelitian hukum empiris, data yang digunakan berupa data yang terdiri dari:

a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber mengenai objek yang sedang diteliti yaitu mengenai Penyelesaian Sengketa Mengenai Adanya Sertipikat Ganda Terhadap Hak Milik Atas Tanah Pada Kasus Yang Terjadi Di Kabupaten Pematang.

b. Data Sekunder merupakan data lengkap yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Meliputi peraturan perundang-undangan, yaitu:

a) Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

c) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

d) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

e) Peraturan Menteri dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

2) Bahan Baku Sekunder

Bahan baku sekunder berupa buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, internet (website), media massa, dan serta pendapat hukum yang bertujuan untuk mencari data yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa mengenai adanya sertipikat ganda

terhadap hak milik atas tanah pada kasus yang terjadi di pemalang.

### 3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan cara untuk memperoleh data penelitian.

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah:

#### a. Wawancara

Wawancara merupakan sebuah bentuk dari komunikasi yang dilakukan secara verbal. Wawancara dilakukannya secara langsung kepada pihak-pihak yang bersangkutan dalam memecahkan permasalahan yang ada di penelitian dengan berpedoman wawancara secara terbuka. Untuk memperoleh data primer dilakukan dengan cara mengadakan wawancara kepada pihak/Instansi yang dianggap sebagai Narasumber untuk penelitian ini, atau lebih tepatnya melakukan wawancara kepada pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kota Pemalang. Karena Badan Pertanahan Nasional inilah yang berhak, tau serta faham atas permasalahan yang ada di penelitian ini sehingga dijadikan Narasumber atas penelitian diatas.

#### b. Kuisisioner

Kuisisioner adalah kumpulan daftar pertanyaan yang sudah disusun secara urut dari yang umum yang mengarah ke yang khusus yang diberikan kepada responden.

### c. Studi Kepustakaan

Dalam tahap pengumpulan datanya dilakukan dengan studi kepustakaan guna memperoleh bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel maupun jurnal hasil penelitian, internet, media massa, media elektronik, serta dokumen-dokumen yang terkait dengan pokok permasalahan.

### 4. Lokasi Penelitian

Untuk lokasi penelitian dalam Penulisan hukum ini terdapat di wilayah Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang-Jawa Tengah. Dalam hal menentukan lokasi penelitian penulis digunakan metode *purposive sampling* dan *random sampling*. Metode *purposive sampling* yaitu sebuah metode untuk memilih atau menentukan tempat penelitian dengan mempertimbangkan beberapa hal berdasarkan dengan tujuan penelitian<sup>17</sup>. Di mana dari 14 (empat belas) kecamatan yang terdapat di Kabupaten Pemalang diambil 4 (empat) kecaatan secara *purposive sampling*, lalu diambil 1(satu) kecamatan yang dijadikan sebagai lokasi penelitian untuk sebuah penelitian hukum secara *random sampling* yaitu Kecamatan Petarukan yang menjadi lokasi terdapatnya sebuah tanah yang didapati adanya kasus sertipikat ganda. Dan dari Kecamatan Petarukan tersebut terdiri dari 19 (sembilan belas) desa atau kelurahan dan diambil 2 (dua) Desa secara

---

<sup>17</sup> Masri Singarimbun,dkk. 1989, *Metode Penelitian Survai*, LP3ES, Jakarta, hlm : 169.

*purposive* yaitu Desa Petarukan dan Desa Klareyan, jadi lokasi untuk penelitian ini yaitu pada Kelurahan Klareyan dan Kelurahan Petarukan, karena sebagai lokasi yang terdapat sengketa mengenai sertipikat ganda yang berada di Kabupaten Pemalang.

#### 5. Populasi

Populasi adalah keseluruhan obyek dengan ciri yang sama (homogenitas). Populasi didalam penelitian hukum ini dengan Kasus Adanya Sertipikat Ganda terdapat 50 kasus yang sama karena berpacu kepada syarat mengenai Sertipikat Ganda. Dalam penelitian hukum ini, Kriteria yang digunakan oleh Penulis adalah sengketa mengenai terdapatnya sertipikat hak milik atas tanah yang mempunyai dua sertipikat atau terdapatnya sertipikat ganda dimana kedua sertipikat itu sama-sama mempunyai kekuatan hukum.

#### 6. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi. Tidak semua populasi yang dituliskan diatas memenuhi kriteria yang dipakai oleh penulis. Dalam Penentuan Sampel Penulis menggunakan metode Purposive sampling yang artinya teknik pengambilan sampel didasarkan pada kriteria yang sudah dibuat sebelumnya oleh si peneliti.

Maka dari itu, dapat ditarik kesimpulan sesuai dengan kriteria yang dipakai penulis menemukan 50 kasus yang sesuai dengan kriteriannya yang terdapat di Kabupaten Pemalang.

#### 7. Responden dan Narasumber



a. Responden

Responden adalah subyek yang sudah ditentukan berdasarkan sampel yang representative. Responden memberikan jawaban secara langsung atas pertanyaan yang diberikan peneliti berdasarkan kuisioner atau wawancara yang berkaitan langsung dengan rumusan masalah hukum dan tujuan penelitian. Responden dalam penelitian ini adalah pemegang sertipikat tanah yang baru dan sudah sah yang didapati telah adanya dua kepemilikan sertipikat tanah yang terletak pada Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah. Responden tersebut ditentukan dengan cara metode *random sampling*, jadi total responden dalam penelitian ini yang kasusnya menyerupai dengan penelitian hukum diatas yaitu sebanyak 50 kasus/orang, dan diambil 8(delapan) orang untuk diwawancara dan dijadikan responden dalam penelitian hukum ini. Jadi, total Responden dalam penelitian ini berjumlah 8 (delapan) orang yaitu 16% dari 50 (lima puluh) orang pemilik bidang tanah yang didapati adanya sengketa mengenai sertipikat ganda di Kabupaten Pemalang.

Responden dalam penelitian ini adalah :

- 1) Pemilik Hak Atas Tanah yang bertempat di Petarukan, Kabupaten Pemalang merupakan responden dalam penelitian ini. Pemilik hak atas tanah yang bertempat di Petarukan inilah diharapkan memberikan jawaban langsung atas

pertanyaan yang diajukan peneliti berdasarkan kuisioner atau wawancara yang berkaitan langsung dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian yaitu Penyelesaian Sengketa Mengenai Adanya Sertipikat Ganda Terhadap Hak Milik Atas Tanah Pada Kasus Yang Terjadi Di Kabupaten Pemalang.

Responden dalam penelitian ini, adalah:

- 1) Bapak Bambang Bindoko selaku pembeli yang memiliki kasus mengenai sengketa ganda dengan penyelesaian melalui jalur di luar pengadilan.
- 2) Bapak Lao selaku penjual dalam kasus mengenai sengketa ganda dengan penyelesaian melalui jalur di luar persidangan.
- 3) Bapak H. Waryo selaku penjual dalam kasus mengenai sertipikat ganda dengan penyelesaian melalui jalur di luar persidangan.
- 4) Bapak Kasir selaku Penggugat I dalam kasus di penelitian ini yang penyelesaiannya melalui jalur persidangan;
- 5) Bapak Muji Raharjo, selaku Penggugat II dalam kasus di penelitian ini yang penyelesaiannya melalui jalur persidangan;

- 6) Nuriah binti Abdul Latif, selaku Tergugat I dalam kasus di penelitian ini yang penyelesaiannya melalui jalur persidangan;
- 7) Khaerusifa, selaku Tergugat II dalam kasus di penelitian ini yang penyelesaiannya melalui jalur persidangan;
- 8) Singgih Nuswantoro, selaku Staf Sub Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pematang Jaya yang bertugas mewakili Badan Pertanahan Nasional yang penyelesaiannya melalui jalur persidangan.

b. Narasumber

Narasumber adalah seseorang yang karena keahliannya baik mewakili pribadinya ataupun mewakili suatu lembaga dapat memberikan atau mengetahui dengan lengkap serta jelas tentang suatu informasi dan dapat memberikan jawaban berupa pendapat hukum terkait dengan rumusan masalah hukum. Dalam penelitian hukum ini yang menjadi narasumber ialah petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Pematang Jaya.

Narasumber dalam penelitian ini, yaitu :

- 1) Bapak Jaja Yudha Praja, S.H., M.H, ART selaku Kepala Kantor Pertanahan (BPN) di Kabupaten Pematang Jaya.

- 2) Bapak Nur Hadi, S.H., M.M selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa,.
- 3) Bapak Slamet Raharjo, S.H. selaku Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan.
- 4) Diar Rudyanto selaku Kaur Umum di bidang tata usaha Kantor Pertanahan (BPN) di kabupaten Pemalang.
- 5) Andi Yulia Mustika, S.I.P., M.H. selaku Kepala Seksi di bidang Pertanahan pada Kantor Pertanahan (BPN) di Kabupaten Pemalang.
- 6) Rokedi Susanto A.P selaku Koor di bidang pertanahan pada Kantor Pertanahan (BPN) di Kabupaten Pemalang.

#### 8. Analisis Data

Metode yang digunakan dalam menganalisis data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif yaitu metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yang artinya hal-hal yang diperoleh dari apa yang telah dikatakan responden secara tertulis maupun lisan, apa yang dikatakan oleh narasumber secara tertulis maupun lisan serta perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari dengan utuh. Dalam menarik kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode berpikir induktif yaitu menarik kesimpulan dari hal yang sifatnya khusus ke hal-hal yang bersifat umum.

## **H. Sistematika Skripsi**

Sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

### **BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, sistematika penulisan skripsi.

### **BAB II: PEMBAHASAN**

Bab ini berisi konsep/verbal pertama, konsep/verbal kedua, dan hasil penelitian berdasar analisis data (harus konsisten serta sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian).

### **BAB III: PENUTUP**

Bab ini berisi tentang kesimpulan (jawaban dari rumusan masalah dan saran yang berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum tentang penyelesaian sengketa tanah yang terjadi karena adanya sertipikat ganda.