

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah adalah bagian penting dalam hidup, terkhusus menyentuh hajat hidup orang banyak. Keperluan tanah yang hendak terus meningkat Bersama dengan dinamika kependudukan , Padahal luas tanah merupakan relatif tetap. Dalam Upaya memberikan kepastian hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah , Oleh karena itu perlu adanya dilakukan pendaftaran tanah sebagai bukti atas penguasaan tanah secara sah . Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi “bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”¹

Sertipikat ganda merujuk pada surat kepemilikan dobel yang diterbitkan oleh badan hukum secara berulang sehingga menimbulkan konflik atas kepemilikan tanah yang saling bertentangan yang menyebabkan adanya tumpang tindih atas hak kepemilikan antara satu pihak dengan pihak yang lain, Dampaknya sertifikat ganda terbit, yang menyebabkan penguasaan atas tanah oleh pihak yang tidak berhak atas tanah baik secara keseluruhan maupun sebagian. Sertifikat merupakan bukti sah atas hak atas tanah sesuai dengan ketentuan di dalam pasal 19 Ayat (2) huruf C mengenai “Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan”, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan yang masing-masing yang sudah terdaftar dalam buku tanah terkait”. Sertipikat hak mencantumkan data fisik, seperti lokasi, adanya batas-batas, luas dan deskripsi tentang tanah serta biaya yang terkait atas tanah tersebut, Selain itu, Sertifikat juga memuat data hukum, termasuk keterangan tentang hak-hak atas tanah, seperti hak milik, hak pakai, hak guna usaha, hak sewa, dan hak pengelolaan .sert adanya nama pemegang hak atas tanah Sertifikat ini telah menjadi alat bukti yang sah karena sudah jelas menunjukkan siapa pemilik tanah tersebut, sehingga penting untuk memastikan kepastian hukum di dalam.² Sengketa tanah yang dapat dilihat dari dua pandangan menurut pandangan masyarakat persoalan sengketa tanah ini muncul dikarenakan tidak mampunya kecakapan kinerja Badan Pertanahan Nasional dan

¹ .Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria(UUPA) Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

² .Pasal 19 Ayat (2) (UUPA) Huruf C tentang Pendaftaran tanah

buruknya pada administrasi pertanahan dan disisi lain pandangan menurut Badan Pertanahan Nasional ini adanya indikasi bahwa adanya pemalsuan keterangan masyarakat hingga PPAT.apabila adanya bukti sengketa tanah disebabkan akibat kelalaian dari administrasi pertanahan maka terdapat pada Peraturan yang mengatur prosedur dan mekanisme penyelesaian dalam permasalahan terkait pertanahan yang diatur dalam peraturan Menteri dan tata ruang nomor 11 “Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan” yang tertera dalam pasal 68 ayat 3 yang mengakatan bahwa “Kesalahan dalam proses penyelesaian permasalahan sengketa masalah pertanahan yang disebabkan oleh kelalaian aparat atau pejabat Kementrian dapat dianggap sebagai pelanggaran administrasi yang dapat dikenakan konsekuensi”.³ Penyelesaian konflik pertanahan ini dapat dilakukan menggunakan pengadilan tata usaha negara apabila masalah sengketa ini sudah tidak lagi dapat di tangani dengan Badan Pertanahan Nasional dan melalui mediasi sehingga ada jalan lain dengan cara pengadilan tata usaha negara(PTUN) atau wewenang ini tertera pada pasal 47 undang-undang 1986 mengenai peradilan tata usaha negara menegaskan bahwa “Pengadilan berwenang Menguji, Memutuskan, dan Menyelesaikan konflik tata usaha negara ” objek sengketa dimana bisa diajukan ke pengadilan tata usaha negara PTUN objek menjadi sengketa di pengadilan suatu penetapan tertulis yang menjadi akibat dari hukum karena Tindakan yang diambil oleh pemerintah ini menghasilkan dampak negatif terhadap Masyarakat.⁴ Dalam hal ini mengetahui tenggang waktu pengajuan gugatan itu sangat penting dalam mengajukan permohonan di PTUN. Masalah ini bertujuan mencari keadilan agar tidak pupus karena melewati batas waktu dan tenggang waktu apabila melampaui batas waktu maka hilang hak menggugat dan hakim mencoba menggabai dan akhirnya gugatan tersebut karena gambaran situasi yang harus dibatalkan dan hakim dibatalkan oleh tingkat banding dengan alasan tenggang waktu dan hal ini terdapat pada pasal 55 Undang-Undang 1986 mengenai peradilan tata usaha negara.

Bedasarkan isu-isu yang diuraikan di atas,sehingga penulis memberikan penelitian terdahulu yang sudah berhasil melakukan penelitiannya,sehingga penelitian ini mencakup berbagai skripsi, jurnal, karya ilmiah dan refrensi lainnya. Kegiatan melakukan penelitian terdahulu ini bertujuan memperoleh bahan pertimbangan atau refrensi, selain itu agar menjaga Orisinalitas Penelitian ini. Dengan demikian pada

³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 “Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan”

⁴ Pasal 47 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Penelitian terdahulu penelitian menuliskan hasil dari penelitian. Penulis menemukan beberapa penelitian terdahulu yang dapat dijadikan referensi dalam penulisan serta menjadi orisinalitas dalam penelitian ini.

Penelitian yang ditulis Oleh Muhammad Mizhar Jannatan dan Afif Khalid dan Nasrullah, Universitas Islam Klimantan, Tahun 2022 yang berjudul **"Akibat Hukum Terhadap Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah."** Dalam Penelitian ini Muhammad Mizhar dkk mendalami tentang bagaimana melihat status hukum atas sertifikat hak atas tanah yang ada di tanah air dan memahami bagaimana akibat hukum apabila adanya sertifikat ganda. Hal yang membedakan dari penelitian ini adalah berfokus kepada bagaimana jenis perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak yang memiliki hak atas tanah dan bagaimana hukum yang digunakan hak ketika adanya kepemilikan sertifikat ganda atas tanah disengketakan. Upaya dari hukum untuk menangani khusus akibat dari adanya kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah merupakan dengan cara bagaimana hukum yang mengacu kepada perlindungan atas sertifikat ganda yang dapat mempertahankan hukum seperti Hukum acara dan UUPA dan pen merintah perlu membentuk suatu pengadilan khusus yang sesuai UUPA.⁵

Penelitian yang Ditulis Kiki Rizki, Yeni Yunithawati, Lina Jamilah, Rini Irianti Sundry, Lina Jamilah, Universitas Islam Bandung Tahun 2020 yang berjudul **"Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum"**. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Rizki Yeni, dkk tersebut menjelaskan bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat hak milik atas tanah dan adanya tumpang tindih sertifikat dan bagaimana kejelasan hukum yang akan dilakukan serta bagaimana pertanggung jawaban kantor pertanahan atas keluarnya sertifikat hak kepemilikan tanah dan serta bagaimana tugas PPAT guna menghindari adanya sertifikat ganda. Yang menjadi pembeda dalam penelitian ini adalah penulis berfokus kepada bagaimana hukum yang diberikan kepada pemegang sertifikat ganda dengan adanya kepastian hukum dan bagaimana asas hukum yang berlaku terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah sehingga tidak akan ada sertifikat ganda.⁶

⁵ Elza Syarif, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan 2014

⁶ Kiki Rizki, Rini Irianti Sundry, Jafar Sidik, dkk, 2020, *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum*, Aktualitas Vol No 3. No. 1 2020

Penelitian yang ditulis oleh Annesa Putri, Universitas Sriwijaya Indralaya Tahun 2016 yang berjudul ***“Akibat Hukum Terdapat Sertipikat Ganda yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (Studi Kota Palembang)***. Penelitian ini mengkaji tentang bagaimana akibat dari pengukuran tanah sehingga mengakibatkan perbedaan data dan bagaimana mengetahui bagaimana penyelesaian sertipikat tumpang tindih yang ada di kantor badan pertanahan kota Palembang dan bagaimana penyelesaian melalui arbitrase atau peradilan. Perbedaan utama dalam penelitian ini terletak pada penulis berfokus pada bagaimana jaminan dan perlindungan hukum yang akan diberikan kepada pemiliknya atas tanah oleh karena itu tidak ada hak sertipikat ganda.⁷

Penelitian yang ditulis Oleh Putu Diva Sukmawati, Universitas Pendidikan Ganesha Tahun 2022 yang berjudul ***“Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia”***. Penelitian ini mengkaji tentang penyebab bagaimana terjadinya sengketa tanah yang disebabkan oleh oknum penegak hukum yang tidak bertanggung jawab bagaimana penyelesaian sengketa yang memiliki beberapa proses penyelesaian sengketa tanah. Hal yang membedakan dengan Penelitian ini adalah penulis berfokus pada bagaimana Hukum yang tertera pada Hukum agraria yang bisa menyelesaikan sengketa tanah dan bagaimana perlindungan hukum.⁸

Penelitian yang ditulis oleh Alisizah Nur Aziyah Tahun 2021, Universitas Sultan Agung yang berjudul ***“Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan”***. Penelitian ini mengkaji tentang timbulnya adanya sertifikat ganda yang disebabkan oleh pemiliknya yang tidak memanfaatkan dengan baik sehingga mengakibatkan sertifikat ganda. Yang menjadu pembeda dalam penelitian ini adalah pendekatan yang digunakan penulis berfokus pada Hukum penyelesaian Sertifikat ganda di instansi badan pertanahan nasional.⁹

⁷https://repository.unsri.ac.id/17224/1/RAMA_74201_02121001036_0001116501_0027068303_01_front_ref.pdf

⁸ Putu Diva Sumawati. 2022, *Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia*, Jurnal Hukum Sui Generis Vol. 2 Nomor 2, 2 April 2022

⁹ http://repository.unissula.ac.id/24404/1/30301700041_fullpdf.pdf

B. RUMUSAN MASALAH

Bedasarkan sejalan dengan urian diatas, rumusan masalah penelitiannya sebagai berikut:

1. Bagaimana Pertimbangan Hakim dalam perkara adanya sengketa tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 2241 K/Pdt/2022?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang hak atas tanah dengan adanya sertipikat ganda dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor:58/Pdt.G/2020/PNKdi

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk Mengetahui bagaimana pertimbangan hakim di dalam memutus perkara adanya Sengketa tanah di dalam Putusan Pengadilan Negeri No 2241 K/Pdt/2022?
2. Untuk Mengetahui Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah dengan adanya sertipikat Ganda di dalam Putusan Pengadilan Negeri No 58/Pdt.G/2020/PN Kdi.

D. MANFAAT PENELETIAN

1. Secara Toritis
Penulis megharapkan dapat memberikan manfaat atau pengembangan ilmu dan menjadi sumber informasi bagi peneliti serupa dimasadapan di dalam dunia Pendidikan Khususnya di dalam bidang Ilmu Hukum.
2. Secara Praktis
 - a. Penulis : Sebagai memenuhi persyaratan memperoleh gelar Strata I (S1) Ilmu Hukum
 - b. Pengadilan Negeri: Memberikan rujukan dan ide pemikiran tentang adanya Sertipikat Ganda
 - c. Masyarakat: Memberikan Pengetahuan luas kepada masyarakat agar bagaimana pendaftaran tanah dan lebih berhati hati dalam

E. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan pada penulisan skripsi yaitu analisis hukum normatif yuridis berfokus pada titik hukum positif. Penelitian hukum Normatif merupakan rasa ingin tahu (*niew-gierigheild*) untuk menemukan sebuah jawaban terhadap suatu permasalahan yang telah diketahui Penelitian Hukum normatif juga dikenal sebagai penelitian hukum doctrina dimana kerap kali hukum ini dikonsepskan seperti bagaiman yang diatur dalam peraturan perundang-undangan maupun hukum

yang dikonsepsikan sebagai aturan atau pedoman dan sebagai acuan perilaku masyarakat terhadap norma yang berlaku.¹⁰ Pendekatan yang diterapkan untuk mengumpulkan penelitian yaitu sumber referensi Artikel Skripsi Penelitian ini mengandung unsur deskriptif dan analitis yang maksudnya analisisnya mengkaji dan menjelaskan dengan rinci berkaitan dengan topik penelitian ini.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian Hukum. Dalam penelitian ini merupakan Juga membutuhkan Pendekatan dengan Tujuan untuk memanfaatkan hasil karya ilmiah bertujuan untuk analisis dan memberi pemahaman hukum yang akan mencari jawabannya. Dalam menjawab dan menganalisa Penulis Menggunakan dua Pendekatan dengan cara :

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*), sering disebut dengan sebagai. Pendekatan hukum, yang menyertakan aturan hukum seperti peraturan perundang-undangan dan regulasi yang mengulas materi dalam peraturan kumpulan norma hukum yang berlaku di dalam secara logis yang berhubungan dengan persoalan hukum di dalam kajian penelitian.¹¹ Pendekatan Undang – Undang di Indonesia juga berlaku di Indonesia Seperti Undang – Undang (UU) sebagai dasar hukum perdata di Indonesia, ketentuan yang mengatur keberadaan dari Hukum adanya Sertipikat Ganda.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), Merupakan pendekatan menggabungkan antara gagasan praktis sehingga dapat diterapkan dalam prespektif tertentu yang akan memberikan solusi dari isu yang telah muncul.¹² Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) dalam Penelitian ini tidak lupa menurut pandangan para ahli dalam bidang hukum Agraria Hukum Perdata Hukum Acara Perdata Hukum Tata Ruang atau Lingkungan Hukum Administrasi Negara Hukum Pidana. Pendekatan Konseptual dilakukan dengan cara menganalisis konsep perlindungan

¹⁰ Dr.Joenaidi Effendi ,S.H.I.,M.H Metode Penelitian Hukum 2016

¹¹ Dr.Joenaidi Effendi,S.H.I.,M.H.Metode Penelitian Hukum Normatif Empiris 2016

¹² Johni Ibrahim,2007,Teori &Metodologi Penelitian Hukum Normatif, cet III,Malang,Banyumedia Publishing,Hlm 302

hukum untuk pemilik hak atas tanah dengan adanya sertipikat kepemilikan ganda.

3. Sumber Dan Bahan Hukum

Dalam proses pengumpulan bahan hukum pada penelitian ini, penulis akan menerapkan 2 (dua) metode Teknik penelusuran bahan hukum yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merujuk pada bahan hukum yang memiliki sifat mengikat yang artinya memiliki kewenangan.¹³ Sumber Hukum yang telah dikodifikasi dan Berkaitan dengan bahan hukum primer ini penulis menfokuskan yang akan pada penelitian Undang-Undang yang mempunyai kaitan dengan obyek kajian ini. Kajian hukum normatif ini tidak hanya berupa penelitian terhadap teks hukum saja namun juga mencakup kemampuan evaluasi ilmiah terhadap sumber hukum dengan adanya pemahaman prinsip – prinsip Hukum.

b. Bahan Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan merujuk pada bahan hukum yang bersifat penjelasan atau penafsiran yang berfungsi memperjelas pada ketentuan yang ada yang membantu dan menunjang akan memperkuat penafsiran di dalamnya¹⁴. Dalam Penelitian ini yang digunakan dalam buku yang relevan, karya ilmiah, ataupun literatur pendukung lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk mengumpulkan data dalam analisis ini peneliti menerapkan dua metode penelitian, yakni Melalui Studi Pustaka (*bibliography Study*) yang artinya menganalisis data yang dalam bentuk tulisan tentang hukum dari berbagai referensi yang disebarkan secara umum dan diperlukan di dalam riset hukum Selanjutnya melalui Penelitian Hukum (*documentary Study*) yang artinya mengkaji keterangan tertulis yang perihal hukum yang tidak diumumkan secara luas, tetapi hanya diketahui oleh pihak tertentu.¹⁵

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

¹³ Peter Marzuki, *Penelitian...*, hlm.141.

¹⁴ *Ibid*, Hlm.142.

¹⁵ Metode Penelitian Hukum Dr. Muhaimin, SH.,M.Hum

Keseluruhan data dalam analisis ini dengan metode analisis menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif Analisis Kualitatif ini akan akan dikemukakan dalam bentuk interpretasi atau Interpretasi terhadap bahan hukum yang sudah dikelolah dengan menggunakan metode pendekatan penafsiran ini yang dengan tujuan mengartikan hukum yang bertujuan untuk menunjukan sumber hukum yang terdapat terdpat kekurangan dalam atauran hukum atau adanya aturan hukum yang tidak pasti.¹⁶ Penganalisisan bahan hukum dilakukan bertujuan untuk memberikan telaah yang bisa memberi masukan dan kesimpulan yang bertujuan untuk menyampaikan kritik yang selanjutnya menarik kesimpulan dari hasil riset dan argumentasi dilakukan dengan tujuan memberikan penilaian terhadap norma hukum.¹⁷



¹⁶ *Ibid*, Hlm. 87 .

¹⁷ Metode Penelitian Hukum Dr.Muhaimin, SH...M.Hum