

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Keberlangsungan kehidupan keseharian manusia tak luput pada tanah yang dipijaknya, peran tanah sangatlah vital dalam kehidupan. Baik sebagai kebutuhan tempat untuk tinggal maupun kebutuhan-kebutuhan lainnya, serta menjadikansumber dari penghasilan sebagai pemenuhan kehidupan sehari-hari. ¹untuk menjaga tanah tersebut, perlu adanya kepemilikan atas tanah dan diakui oleh negara serta mendapatkan jaminan sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945, yang bunyinya “Bumi dan air serta kekayaan alam di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya rakyat”.

Negara memiliki hak menguasai atas tanah sebagaimana yang termuat dalam isi pasal 2 ayat (2) UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria, yakni:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.²

¹ Saputra, R. D. (2017). *Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda menurut aturan Badan Pertanahan Nasional di wilayah Tangerang Selatan* (Bachelor's thesis, Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah).

² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Maka dari itu, tanah dapat dimiliki oleh individu maupun kelompok, dalam artian tanah memiliki kekuatan hukum atas hak milik seseorang tersebut maupun bagi kelompok Masyarakat. Hal tersebut selaras dengan bunyi pasal 4 UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang memuat:

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
3. Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Jadi, menurut UUPA menggunakan istilah agraria. Pengertian agraria yang dirumuskan dalam UUPA tersebut mengandung pengertian yang sangat luas. Tanah menurut UPA adalah bagian yang termuat dari agraria. Oleh karena itu, jika disimak pengertian agraria menurut Kamus Bahasa Indonesia dan menurut UUPA, maka kata agraria itu mempunyai dua pengertian, yaitu agraria dalam arti luas dan agraria dalam arti sempit. Pengertian agraria dalam arti luas meliputi bumi, air, kekayaan alam, dan dalam batas-batas tertentu ruang angkasa. Sedangkan disisi lain pengertian agraria dalam arti sempit hanya meliputi tanah saja, jadi merupakan bagian agraria dalam arti luas.³

³ Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.

Dengan adanya perlindungan dari negara terhadap hak-hak Masyarakat baik individu maupun kelompok atas tanah dan sumber daya lainnya dapat menjamin keselarasan dan melindungi dari kesewenangan atau permasalahan yang timbul dari setiap individu untuk menguasai tanah yang ada.

Apabila ingin mendapatkan bukti keabsahan sebagai kepemilikan tanah, maka tiap individu atau kelompok orang wajib mendaftarkan tanahnya secara resmi. Dari proses legalisasi tanah tersebut diharapkan dapat:

- 1) Mewujudkan kepastian hukum serta perlindungan bagi pemegang hak atas tanah, sebagai bukti pemilik yang sah pada tanah.
- 2) Sebagai sarana pengetahuan bagi pihak yang berkaitan utamanya pemerintah sebagai pengelola, tujuannya untuk memudahkan pencari data pada saat dilakukannya Upaya lain terhadap tanah yang ada.
- 3) Sebagai tertib dalam Administrasi

Adapun beberapa kepastian hukum sebagaimana pernyataan suardi (Hukum Agraria, 2005:144), Kepastian hukum disini maksudnya berkaitan dengan kepastian obyek tanah (mengenai bidang tanah, tentang batas-batas, hingga luas tanah), selanjutnya ada kepastian hukum atas subyek hak (kepemilikan sahnyanya), dan atas adanya jenis hak atas tanahnya (berupa: hak milik, hak guna bangunan (HGB), atau hak-hak yang berkaitan lainnya). ⁴Dengan kepastian hukum tersebut dapat menetapkan kepemilikan atas tanah dan menghindari penggandaan sertifikat atau akta kepemilikan tanah.

Namun, pada keadaan dimasyarakat, kepemilikan tanah marak munculnya permasalahan, hal ini menunjukkan bahwa pelaksanaannya masih kurang stabil dan efektif, sebab ada banyak factor yang mempengaruhinya. Sengketa yang sering terjadi

⁴ Muhammad Yasin. 2020 "<https://www.hukumonline.com/stories/article/lt5f8da70c34013/penyelesaian-sertifikat-tanah-ganda>"

dimasyarakat misalnya adanya penggandaan Sertifikat hak milik, penggandaan Akta Jual Beli, dan sebagainya. Hal ini dapat merugikan salah satu pihak atau pihak lainnya dalam jual beli tanah. sengketa tersebut juga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik asli tanah.

Mengenai surat-surat kepemilikan tanah tak lepas dari peran PPAT pejabat yang diberi wewenang oleh undang-undang sebagai pembuat akta tanah, sebagaimana dijelaskan dalam PP Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tepatnya pada Pasal 1 ayat (1) yakni:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Seperti penulis bahas pada penelitian ini terkait sengketa Akta Jual Beli Ganda atas tanah yang terjadi di Kota Malang dan melalui penyelesaian litigasi yakni pada Pengadilan Negeri Malang. Penulis memilih topik permasalahan ini karena menarik untuk dibahas serta menjabarkan proses penyelesaiannya, diharapkan tidak terjadi kembali dikalangan Masyarakat kedepannya. Penulis merinci tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan mempelajari bagaimana Penyelesaian sengketa atas tanah yaitu adanya Akta Jual Beli ganda yang terjadi kalangan Masyarakat khususnya yang dialami oleh klien Dosen Pembimbing Lapangan (DPL), dan peran penulis sebagai mahasiswa magang turut andil dalam proses penyelesaian perkara tersebut, seperti membantu Menyusun dokumen hukum dan pendampingan pada saat sidang di Pengadilan.

B. RUMUSAN MASALAH

Berikut adalah contoh rumusan masalah berdasarkan kegiatan COE yang dilakukan:

1. Bagaimana proses penyelesaian sengketa kepemilikan Atas Tanah yang disebabkan adanya Akta Jual Beli Ganda?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan contoh rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitiannya adalah:

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan penyelesaian sengketa kepemilikan atas tanah yang disebabkan adanya Akta Jual Beli ganda melalui proses penyelesaian Litigasi.
- b. Untuk mengetahui Analisis dari penulis terkait penyelesaian Perkara tersebut;
- c. Untuk mengetahui peran Penulis sebagai peneliti dan pendampingan langsung pada penyelesaian perkara tersebut;

D. MANFAAT PENELITIAN

Berdasarkan tujuan diatas diharapkan dapat mencapai manfaat penulisan tersebut sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan ilmu pengetahuan bagi mahasiswa khususnya dalam bidang hukum tentang penyelesaian perkara Akta Jual Beli Tanah Ganda melalui proses penyelesaian Litigasi, dan mengetahui strategi atau solusi apa untuk dapat menyelesaikan perkara tersebut. bagi

Peneliti Selanjutnya penelitian ini sebagai acuan referensi dan sebagai Rujukan.

2. Manfaat Praktisi

Penelitian dilakukan karena ada masalah yang ingin diselesaikan atau dipecahkan. Manfaat praktis menjelaskan manfaat yang berguna untuk memecahkan masalah secara tersebut secara praktis dan memberikan solusi.

E. KEGUNAAN PENELITIAN

1. Bagi Penulis

Penelitian ini berguna untuk sarana pengetahuan dan informasi tentang penyelesaian permasalahan terkait tanah, serta sebagai referensi untuk dianalisis mengenai perkara yang serupa.

2. Bagi Masyarakat

Penelitian ini berguna untuk memberikan informasi dan wawasan tentang penyelesaian sengketa Akta Jual Beli Ganda atas tanah melalui penyelesaian litigasi.

3. Bagi Akademisi

Penelitian ini berguna untuk mengetahui proses dan penerapan hukumnya dalam penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Ganda atas tanah.

4. Bagi Praktisi

Penelitian ini berguna untuk mengetahui terkait proses penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Ganda atas tanah, dan praktek penerapan hukumnya melalui penyelesaian litigasi.

F. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan penulisan ini, jenis metode yang penulis cantumkan adalah metode penelitian Yuridis Empiris, yakni dengan jenis penelitian *Socio Legal*. Metode penelitian Yuridis Empiris adalah jenis metode yang digunakan sebagai acuan dalam melihat gejala-gejala social yang berhubungan dalam praktek legislasi di Indonesia. Metode penelitian ini mengkaji mengenai aturan-aturan normatif diwujudkan dengan seharusnya dimasyarakat. ⁵

Penelitian jenis *Socio Legal* ialah salah satu jenis penelitian hukum yang menggunakan ilmu sosial pada umumnya dan ilmu sosiologi pada khususnya dalam mengontraksikan dan menjelaskan permasalahan hukum yang diteliti. Meskipun menggunakan ilmu sosial namun jenis penelitian tidak ditujukan sebagai kepentingan ilmu sosial tetapi sebagai kepentingan ilmu hukum. ⁶

Penelitian Ini menganalisis penyelesaian sengketa kepemilikan atas tanah yang disebabkan adanya Akta Jual Beli Ganda. Untuk mengetahui proses penyelesaian melalui litigasi di Pengadilan Negeri Malang. Penulis menguraikan pokok permasalahan dan penyelesaiannya dengan berdasarkan pada pengamatan dan pendampingan langsung pada jalannya proses penyelesaiannya yang melalui litigasi.

2. Lokasi Penelitian

Berdasarkan pengamatan dan pendampingan oleh penulis dalam proses penyelesaian perkara, lokasi Penelitian yakni berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Malang.

⁵ Michael, T., & Kleden, K. L. (2018). *Prinsip-Prinsip Yogyakarta Tahun 2007 (Studi Yuridis Empiris Di Provinsi Jawa Timur)*. IPTEK Journal of Proceedings Series, (5), 281-289.

⁶ Benuf, K., & Azhar, M. (2020). *Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer*. Gema Keadilan, 7(1), 20-33.

3. Jenis Bahan

a. Bahan Primer

Bahan hukum Primer merupakan bahan hukum yang dikumpulkan maupundiperoleh secara langsung terjun ke lapangan atau tempat penyelesaian perkara. Peneliti mendapatkan data-data serta informasi dengan berbagai cara, meliputi survey, wawancara, kuisoner, dan pendampingan langsung pada proses penyelesaian perkara di lingkup Pengadilan Negeri Malang, serta data-data yang berhubungan dengan pertimbangan hakum dari Hakim dalam gugatan tidak dapat diterima. Bahan hukum primer yang digunakan mengenai peraturan-peraturan yang digunakan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PERMA, Perturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, UU kekuasaanKehakiman.

b. Bahan Sekunder

Bahan sekunder adalah data-data yang diperoleh dari informasi rinci tentangpermasalahan hukum sebelumnya seperti tulisan hukum dibuku, artikel hukum terkait, rancangan Undang-Undang, hasil-hasil dari penelitian maupun pendapat pakar hukum.⁷ Karena Data sekunder merupakan kumpulan data-data yang memuat penjelasan dari data primer, data-data hasil penelitian tersebut yang berkaitan dengan penelitian ini yakni mengenai Pemyelesaian Sengketa kepemilikan atastanah yang disebabkan adanya Akta Jual Beli ganda.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Terkait sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sistematika Laporan

⁷ PUTRI, R. S. E. 2022. *PUTUSAN NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD DALAM PERKARA SENGKETA TANAH.*

Tugas Akhir bentuknya yang disesuaikan dengan Sistematika dalam bukupedoman yaitu:

1. BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini dijelaskan terkait Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, manfaat penelitian, kegunaan penelitian, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini Berisi teori-teori maupun ketentuan hukum yang digunakan dalam menyelesaikan sengketa hukum yang diangkat menjadi tema tugas akhir, maupun yang akan digunakan dalam menganalisis langkah dan hasil penyelesaian sengketa hukum.

3. BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisikan uraian langkah-langkah dalam penyelesaian sengketa, disertai dokumen hukum terkait, yaitu menjelaskan tentang bagaimana dengan penelitian ini yakni mengenai Penyelesaian Sengketa kepemilikan atas tanah yang disebabkan adanya Akta Jual Beli ganda.

4. BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini dijelaskan terkait kesimpulan dari penelitian serta terdapat saran sebagai sumbangan pemikiran dari penulis.