

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dipergunakan dan dimanfaatkan menurut hak serta kewajiban yang berimbang, antara lain untuk memenuhi baik bagi kebutuhan pribadi maupun kebutuhan masyarakat. Realisasi pemenuhan kebutuhan akan tanah itu menurut hukum ditata dalam rangka hubungan yang serasi dan seimbang antara hak dan kewajiban. Tujuannya agar terjamin pergaulan hidup yang tertib, aman dan damai serta kehidupan yang berkeadilan sosial. Eratnya hubungan antar pribadi, pribadi dengan masyarakat, perorangan dengan badan hukum, tercermin dalam fungsi hak milik atas tanah ditentukan oleh tata susunan masyarakatnya.<sup>1</sup>

Sejak akhir abad 20 tanah merupakan investasi yang sangat menguntungkan karena nilai ekonominya yang tinggi. Karena nilai ekonominya yang tinggi itu, kini tanah selain menjadi sumber dasar pasar modal pembangunan juga merupakan faktor pemicu konflik atau sengketa. Permasalahan sengketa hak atas tanah dewasa ini sangat rumit penyelesaiannya, Mansour Fakih menyebutkan bahwa tanah sejak lama memang menjadi hal sangat rawan dan potensi pemicu krisis sosial.<sup>2</sup> Rumitnya permasalahan tanah memang sangat difahami, mengingat hakekat dan fungsi tanah begitu sangat berarti dalam kehidupan manusia dan menurut Departemen Penerangan luas daratan Indonesia dengan pulau-pulau yang luasnya mencapai kurang lebih 180 juta hektar,<sup>3</sup> sementara tanah yang sudah bersertifikat tercatat kurang lebih baru 44,5 juta bidang tanah, sedangkan 41,3 juta bidang tanah yang belum bersertifikat.

---

<sup>1</sup>Eddy Pranjoto, *Antinomi Norma Hukum Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*, Cetakan Pertama, CV. Utomo, 2006, h. 1.

<sup>2</sup>Mansour Fakih, *Tanah Sebagai Krisis Sosial, Dimasa Mendatang; Sebuah Pengantar, dalam Tanah, Rakyat dan Demokrasi*, Forum LSM-LPSM DIY, Yogyakarta, 1995, h.1.

<sup>3</sup>Departemen Penerangan, *Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia*, Jakarta, 1982, h.17.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang biasa disebut Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengisyaratkan bahwa tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat.

Secara Konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>4</sup> Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung didalamnya.

Untuk melaksanakan hal tersebut, dibidang pertanahan telah dikeluarkan UUPA. Dari penjelasan umum UUPA dapat diketahui Undang-Undang ini merupakan unifikasi dibidang Hukum Pertanahan. Hukum Tanah Nasional (HTN) yang ketentuan pokoknya ada di dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang lain dan badan hukum dalam rangka memenuhi keperluannya, untuk bisnis ataupun pembangunan. Oleh karena itu keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, dan masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1), dan hak menguasai negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah.<sup>5</sup>

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran diseluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA yang mencantumkan mengenai ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, antara lain untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan

---

<sup>4</sup>Indonesia, Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Pasal 33 ayat 3.

<sup>5</sup>Sunario Basuki, *Ketentuan Hukum Tanah Nasional ( HTN ) yang Menjadi Dasar dan Landasan Hukum Pemilikan dan Penguasaan Tanah*, Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia, h.1.

pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Kemudian dalam Ayat 2 Pasal 19 UUPA, juga menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi (Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; serta Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat). Pendaftaran tanah yang diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam melakukan tahapan pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah telah mengatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Untuk menindak lanjuti hal tersebut, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia.

Mengingat demikian besar peranan tanah dalam kehidupan sosial, ekonomi dan politik serta pengaruhnya terhadap laju atau lambannya proses pembangunan, khususnya pembangunan dalam bidang pertanahan, maka diperlukan suatu peraturan yang mampu menjamin hak-hak seseorang dan atau badan hukum terhadap tanah miliknya. Dalam kaitan dengan hak atas tanah, ada permasalahan yang sering dijumpai dalam kehidupan masyarakat tentang sengketa pertanahan, yaitu sengketa memperebutkan sebidang tanah dan pihak-pihak yang memperebutkan tanah dapat bervariasi macamnya, antara lain:

- a. Seseorang dengan orang lainnya;
- b. Seorang atau lebih dengan badan hukum perdata dan badan hukum publik;
- c. Badan hukum perdata dengan badan hukum perdata lainnya;
- d. Seseorang atau badan hukum privat dengan badan hukum publik.

Di Indonesia sifat masyarakat bertalian erat dengan hukum tanahnya. Jiwa rakyat dan tanahnya tidak bisa dipisahkan. Ini berarti bahwa dalam tiap perubahan

jiwa rakyat baik sebagai hasil pertumbuhan yang lama maupun sebagai letusan revolusi menghendaki juga dalam hukum tanah. Pada masa sebelum berlakunya UUPA, hukum tanah mengandung unsur corak dualisme, dimana peraturan bersumber pada hukum barat dan hukum adat.

Dengan dikeluarkannya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis dalam lapangan agraria dan semua aturan-aturan lama mengenai konversi, dihapuskan dan diganti dengan hak-hak baru yang sesuai dengan UUPA. Hukum agraria yang baru tersebut didasarkan pada hukum adat yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta hukum rakyat Indonesia asli. Adapun tujuan dari Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria adalah:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pendaftaran tanah memiliki arti penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia seperti yang ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadaster* diseluruh wilayah Republik Indonesia. Perbuatan hukum pendaftaran tanah menyangkut dengan hak keperdataan seseorang. Hak keperdataan merupakan hak asasi seorang manusia yang harus kita junjung tinggi dan hormati oleh sesama manusia lainnya yang bertujuan untuk adanya kedamaian dalam kehidupan masyarakat.

UUPA menganut system negatif, sehingga keterangan yang tercantum didalam surat bukti hak mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Jika terjadi hal demikian maka pengadilan akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Pendaftaran tanah tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karena namanya keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang berhak dapat menuntut diadakannya pembedulan dan jika tanah yang

bersangkutan sudah berada didalam penguasaan pihak ketiga, ia berhak menuntut penyerahan kembali kepadanya.<sup>6</sup>

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu telah kelihatan fungsinya, bahwa sertifikat itu berguna sebagai “alat bukti”. Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh negara. Dengan dilakukan administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasikan tersebut. Bagi si pemilik tanah, sertifikat adalah merupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertifikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertifikat. Sehingga bila yang memegang sertifikat itu belum namanya maka perlu dilakukan balik namanya kepada yang memegangnya sehingga terhindar lagi dari gangguan pihak lain.

Hanya saja dalam praktek, penerbitan sertifikat tanah masih dapat dipertanyakan keefektifannya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum, apakah sertifikat benar-benar melindungi hak (subyek) atau tanahnya (obyek) atau hanya bukti fisik sertifikatnya saja, karena sering terjadi ketika dibawa ke pengadilan, dapat saja diakui secara formal sertifikatnya, tetapi tidak melindungi subyek dan obyeknya. Peradilan Tata Usaha Negara dapat saja menolak menyatakan untuk membatalkan sertifikat tanah, tetapi peradilan umum menyatakan orang yang terdaftar namanya dalam sertifikat tidak berhak atas tanah yang disengketakan.<sup>7</sup> Walaupun fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sertifikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain.

Namun dalam kenyataannya masyarakat sering terjadi berbagai masalah yang berkaitan dengan sertifikat, yaitu masalah yang berkaitan dengan sertifikat tersebut adalah sering terjadinya sertifikat ganda. Salah satu kasus sengketa kepemilikan tanah dan menjadi obyek penelitian ini adalah kasus peradilan perdata yang berkaitan dengan terbitnya sertifikat ganda yang diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Bengkulu Tengah antara Penggugat (Mereka

---

<sup>6</sup>Hasan Kusumah, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, h.77.

<sup>7</sup>*Ibid.*, h. 207.

Bangun) melawan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Bengkulu Tengah), seperti ditunjukkan dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 03/Pdt.G/2012/PTUN-BKL.

Dalam Putusan Pengadilan tersebut, penggugat pada tanggal 04 Juni 2004 telah membeli sebidang tanah yang terletak didesa Talang Pauh Kecamatan Pondok Kelapa, Kabupaten Bengkulu Utara seluas 20.000 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 197 dengan surat ukur Nomor 1594 Tahun 1998 dari Arifin dan telah dibalik nama atas nama Penggugat oleh Tergugat dengan daftar isian Nomor 556/2004 tanggal 16 Juni 2004. Arifin membeli tanah dari seseorang bernama H. Nur Said, SH yang merupakan pemilik pertama Sertifikat Hak Milik Nomor 197. Tetapi, sekitar bulan September tahun 2010 datang seseorang bernama I.S Meliala, SH yang mengaku memiliki Sertifikat Hak Milik diatas tanah yang sama dibeli oleh Penggugat. I.S Meliala, SH diberitahukan atas adanya dugaan bahwa pada lokasi tanahnya dan telah terbit pula Surat Keputusan *a quo* tersebut diatas, sehingga pada tahun 2010 tersebut Bapak I.S Meliala, SH mengajukan permohonan untuk pengukuran ulang kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara, tetapi sampai dengan akhir tahun 2011 tidak/belum ada hasilnya.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut maka penulis bermaksud untuk menulis skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda (Studi Kasus Putusan Nomor: 03/G/2012/PTUN-BKL)”**.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, maka beberapa pokok permasalahan yang akan penulis rumuskan adalah sebagai berikut:

- a. Apakah akibat hukum status hak atas tanah terhadap kepemilikan sertifikat hak atas tanah ganda?
- b. Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan sertifikat hak atas tanah ganda oleh pihak berwenang berdasarkan Putusan Nomor 03/G/2012/PTUN-BKL?

### **I.3 Ruang Lingkup Penulisan**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas maka ruang lingkup penulisan ini dibatasi agar tidak terlalu luas maka perlu adanya pembatasan masalah atau ruang lingkup yang jelas sehingga dapat dilakukan pembahasan yang mendalam mengenai akibat hukum status hak atas tanah terhadap kepemilikan sertifikat ganda dan bagaimana bentuk penyelesaian kepemilikan sertifikat hak atas tanah ganda oleh pihak berwenang.

### **I.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **a. Tujuan Penelitian**

Tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui akibat hukum status hak atas tanah terhadap kepemilikan sertifikat ganda.
- 2) Untuk mengetahui bentuk penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan sertifikat hak atas tanah ganda oleh pihak berwenang.

#### **b. Manfaat Penelitian**

Adapun kegunaan dan manfaat dari penulisan ini adalah dapat dibedakan menjadi manfaat teoritis dan manfaat praktis.

- 1) Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah dapat dijadikan bahan acuan bagi mereka yang ingin mendalami bidang hukum agrarian terutama dalam hal sertifikat tanah.
- 2) Manfaat praktis dalam penelitian ini adalah dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat dalam menghadapi sengketa pertanahan terutama masalah sertifikat ganda.

### **I.5 Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual**

#### **a. Kerangka Teori**

Menurut Boedi Harsono menyatakan Hukum Agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum didalam Hukum Agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk

pengertian agraria.<sup>8</sup> Dalam sistem positif, pendaftaran tanah menganut sikap bahwa apa yang sudah didaftar itu terjamin mencerminkan keadaan sebenarnya, baik mengenai subyek haknya maupun obyek haknya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang telah didaftar dan untuk keperluan tersebut pemerintah meneliti kebenarannya.

Pendaftaran tanah sendiri diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dalam Pasal 3 huruf b menjelaskan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah memperoleh data dan mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah.

Dalam Pasal 4 ayat 1 menjelaskan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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.<sup>9</sup>

Dalam penulisan ini penulis menggunakan dua macam teori yaitu:

1) Teori Kepastian Hukum.

Teori ini sering disebut dengan yuridis formal. Teori kepastian hukum adalah teori yang bertujuan untuk menjaga kepentingan setiap orang/manusia sehingga tidak dapat diganggu gugat<sup>10</sup>. Sedangkan Kepastian Hukum yang dimaksud adalah hukum yang resmi diundangkan dan dilaksanakan dengan pasti oleh negara jadi, kepastian hukum berarti bahwa setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu harus dipenuhi.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 8.

<sup>9</sup>A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, h. 79.

<sup>10</sup>*Ibid.*, h.79.

<sup>11</sup>Jarot Widya Muliawan, *Tinjauan Kritis Regulasi dan Implementasi Kebijakan P3MB*, Pustaka Ifada, Yogyakarta. h. 147.

Menurut *Gustav Radbruch*, terdapat dua macam pengertian kepastian hukum, yaitu kepastian hukum oleh hukum dan kepastian hukum dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna. Kepastian hukum oleh karena hukum memberi tugas hukum yang lain yaitu keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam hukum tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya dalam Undang-undang dalam Undang-undang tersebut dapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (Undang-undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-undang di buat berdasarkan *rechtswerkelijkheid* (keadaan hukum yang sungguh-sungguh) dan dalam Undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara berlain-lain.<sup>12</sup>

Menurut Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa untuk mencapainya ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban hukum.<sup>13</sup>

## 2) Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>14</sup>

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari berkerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan

---

<sup>12</sup>*Ibid.*

<sup>13</sup>Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, 2004, h. 239.

<sup>14</sup>Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000. h. 53.

hukum, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka mengegakkan peraturan hukum. Hakekatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapatkan perlindungan dari hukum.

Hal yang menjadi acuan dalam kerangka teori skripsi ini adalah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hingga diterbitkannya sertifikat dan terjadinya sertifikat ganda seperti yang terjadi dikalangan masyarakat belakangan ini.

### 3) Teori Persengketaan

Teori Persengketaan juga dinamakan Teori Konflik. Pengertian Konflik itu sendiri dirumuskan oleh Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin bahwa, konflik adalah persepsi mengenai perbedaan kepentingan (*perceived divergence of interest*), atau suatu kepercayaan bahwa aspirasi pihak-pihak yang berkonflik tidak dicapai semiultan (*secara serentak*).<sup>15</sup>

Pruitt dan Rubbin lebih lanjut melihat konflik dari perbedaan kepentingan atau tidak dicapainya kesepakatan para pihak. Maksud Perbedaan kepentingan adalah berlainannya keperluan atau kebutuhan masing-masing pihak. Misalnya, A sebagai salah satu ahli waris, menginginkan rumah warisan yang ditinggalkan oleh pewaris dijual, sementara pihak B tidak menginginkan rumah itu dijual karena mengandung nilai-nilai sejarah bagi keluarga.<sup>16</sup>

Perihal Teori Konflik, menurut Salim HS, dapat digolongkan atas:

- a. Objek Kajiannya
- b. Faktor Penyebab terjadinya konflik; dan
- c. Strategi dalam penyelesaian konflik.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup>*Teori Persengketaan*, diakses dari [ejournal.unsrat.ac.id](http://ejournal.unsrat.ac.id) pada tanggal 03 Agustus 2016, Pukul 17.06 WIB.

<sup>16</sup>*Ibid.*

<sup>17</sup>*Ibid.*

## b. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan pedoman yang lebih konkrit dari teori, yang berisikan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan dalam proses penelitian yaitu pengumpulan, pengelolaan, analisis dan konstruksi data dalam skripsi ini serta penjelasan tentang konsep yang digunakan. Adapun beberapa definisi dan konsep yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- 1) Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan yang paling atas sekali.<sup>18</sup>
- 2) Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaanatastanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkrit.<sup>19</sup>
- 3) Hak atas Tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.<sup>20</sup>
- 4) 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 datar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberia surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>21</sup>
- 5) Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat

---

<sup>18</sup>G. Kartasaputra, *Hukum Tanah; Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. MELTON PUTRA, Jakarta, 1991, h.3.

<sup>19</sup>Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, h.195.

<sup>20</sup>*Ibid.*, h.1.

<sup>21</sup>Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cetakan 1, Jakarta: Universitas Trisakti, 2002, h.89.

didalamnya, sepanjang data fisik tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>22</sup>

- 6) Sertifikat ganda adalah dua buah sertifikat atau lebih dimana obyek tanahnya sebagian atau seluruhnya sama, tetapi data subyeknya bisa sama atau bisa juga berlainan.<sup>23</sup>
- 7) Kepemilikan adalahkepenguasaan orang terhadap sesuatu (barang atau harta) dan barang tersebut dalam genggamannya baik secara riil maupun secara hukum.<sup>24</sup>
- 8) Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya<sup>25</sup>.
- 9) Sengketa Tanah adalah konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hakatas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>26</sup>
- 10) Penyelesaian Sengketa adalah untuk memperoleh jaminan adanya kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam suatu persengketaan.<sup>27</sup>

---

<sup>22</sup>Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 32 ayat 1.

<sup>23</sup>*Sertifikat Ganda*, diakses dari <http://hanyarepost.blogspot.com/2011/07/sertifikat-ganda.html> pada tanggal 29 September 2015, Pukul 13.13 WIB.

<sup>24</sup>Abdullah Abdul Husein at-Tariqi.*Ekonomi Islam, Prinsip, Dasar, dan Tujuan*. Yogyakarta: Magistra Insani Press, 2004, hal 40.

<sup>25</sup>W. J. S, Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cetakan 3, Balai Pustaka Jakarta, 2007, h.768.

<sup>26</sup> *Sengketa Tanah*, diakses dari <https://nevacipid.blogspot.co.id/2011/03/pengertian-sengketa.html?m=1> pada tanggal 29 September 2015 Pukul 21.39 WIB.

<sup>27</sup>Elsya Syarif, *Menuntaskan sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Cetakan 1, Gramedia, Jakarta ,2012, h.371.

## **I.6 Metode Penelitian**

Dalam mengungkapakan permasalahan dan pembahasan yang berkaitan dengan materi penulisan dan penelitian, data atau informasi yang akurat. Maka dari itu digunakan sarana penelitian ilmiah yang berdasarkan pada metode penelitian. Penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### **a. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan penelitian jenis yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder yang akan dikumpulkan serta dianalisa dan teliti. Penelitian ini mengandung teori-teori yang diperoleh dari bahan pustaka.

### **b. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah, yang digunakan dalam penelitian hukum dapat dilakukan dengan pendekatan teoritis (hukum materiil) dan pendekatan kasus (hukum formil) yang berpedoman pada hukum positif Indonesia Pendekatan ini menggunakan metode sosiologis yaitu pendekatan yang bertujuan memaparkan suatu pernyataan yang ada dilapangan berdasarkan kaidah-kaidah hukum atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dikaji.

### **c. Sumber Data**

Mengenai sumber data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder. Menurut kekuatan mengikatnya, data sekunder dapat digolongkan menjadi tiga golongan, yaitu:

#### **1) Sumber Hukum Bahan Primer**

Sumber bahan hukum Primer yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu bahan-bahan yang membahas atau menjelaskan sumber bahan hukum primer yang mengikat berupa Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

## 2) Sumber Hukum Bahan Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu bahan-bahan yang membahas atau menjelaskan sumber bahan hukum primer yang berupa buku teks, jurnal hukum, majalah hukum, pendapat para pakar serta berbagai macam referensi yang berkaitan mengenai perlindungan hukum hak atas tanah, pendaftaran tanah, sertifikat tanah, sertifikat ganda, serta penyelesaian sertifikat ganda.

## 3) Sumber Hukum Bahan Tersier.

Sumber hukum bahan tersier yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu bahan-bahan penunjang yang menjelaskan dan memberikan informasi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus-kamus hukum, media internet, buku petunjuk atau buku pegangan, ensiklopedia serta buku mengenai istilah-istilah yang sering dipergunakan mengenai perlindungan hukum hak atas tanah, pendaftaran tanah, sertifikat tanah, sertifikat ganda serta penyelesaian sertifikat ganda.

### d. Teknik Analisis data

Pengumpulan data dilakukan dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen atau berkas yang diperoleh dari instansi dimana penelitian ini dilakukan, selain itu juga melakukan studi lapangan yakni mengumpulkan data-data yang diteliti dalam hal ini dilakukan melalui Putusan Nomor: 03/G/2012/PTUN-BKL.

## I.7 Sistematika Penulisan

Dalam suatu karya ilmiah ataupun non ilmiah diperlukan suatu sistematika untuk menguraikan isi dari karya ilmiah ataupun non ilmiah tersebut. Dalam menjawab pokok permasalahan penulis menyusun penelitian ini dengan sistematika sebagai berikut:

## BAB I

## PENDAHULUAN

Dalam bab I ini terdiri dari uraian mengenai latar belakang, perumusan masalah, ruang lingkup penulisan, tujuan dan

