# BAB I
# PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang memiliki daya guna yang sangat besar untuk keberlangsungan hidup manusia. Tanah menjadi sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia, bahkan tanah sebenarnya tidak dapat dipisahkan dari sejak lahirnya manusia hingga manusia itu meninggal dunia. Tanah dinilai sebagai salah satu aset bernilai tinggi serta istimewa yang mendorong tiap orang untuk memilikinya. Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat *absolute* artinya kehidupan manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh keberadaan tanah.[1] Pengaturan tentang tanah harus ditata dan dibuatkan perencanaannya dengan hati-hati dan penuh dengan kearifan.

Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset.* Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.[2]

Di dalam hukum nasional yang berkaitan dengan hukum tanah, hukum tanah harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di Indonesia, konstitusi tersebut ialah Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, menjelaskan bahwa:

> "*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*."

---

[1] J. Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya,* Surabaya: Laksbang Justitia, 2014, h. 19

[2] Achmad Rubanie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,* Malang: Bayu Media Publishing, 2007, h. 1.

Pasal tersebut merupakan dasar hukum politik pertanahan nasional yang mempunyai satu tujuan yaitu untuk kemakmuran rakyat dimana digunakan mekanisme penguasaan oleh negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut antara lain di dalam pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dimana negara mempunyai kekuasaan mengatur tanah-tanah yang telah dimiliki seseorang atau badan hukum maupun tanah-tanah bebas yang belum dimiliki seseorang atau badan hukum akan langsung dikuasai oleh negara.[3] Penguasaan, pengaturan dalam penggunaan dan penguasaan tanah tidak boleh menyimpang terlalu jauh dari tujuan yang diamanahkan oleh konstitusi negara kita.

Undang-undang Pokok Agraria berpedoman pada suatu prinsip bahwa untuk menuju cita-cita yang diamanahkan oleh pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945 itu tidak perlu dan tidak pada tempatnya apabila Negara (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh bangsa Indonesia) menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas bumi, air dan kekayaan alam lainnya, tetapi yang tepat adalah Negara sebagai Badan Penguasa demikian pengertian yang harus dipahami oleh pelaksana kekuasaan negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat.[4]

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif , karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat

[3] Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah,* Jakarta: PT. Gramedia, 2012, h. 21.
[4] Arie S. Hutagalung, *Perlindungan Pemilikan Tanah dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional*, Jurnal Hukum Samudra KeadilanVol.12 Nomor 1, 2017, h. 4.



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022

(2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria. Pasal 19 ayat (2) huruf c yang mengatakan bahwa:

> "*Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."*

Pasal 23 ayat (2) yang mengatakan bahwa :

> "*Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut."*

Pasal 32 ayat (2) yang mengatakan bahwa :

> *"Pendaftaran termaksud ini dalam ayat ini menyetakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir."*

Pasal 38 ayat (2) yang mengatakan bahwa :

> "*Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir."*

Dalam Undang-undang Pokok Agraria tidak pernah disebutkan sertipikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkan "surat tanda bukti hak". Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah.[5] Di atas sudah disebut sertipikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu telah kelihatan berfungsinya, bahwa sertipikat 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. Bukti atau sertipikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera dalam tulisan di dalam sertipikat tadi. Jadi bagi si pemilik tanah, sertipikat tadi adalahmerupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang

[5] Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Jakarta: Mandar Maju, 2008, h. 205.



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022

sertipikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertipikat. Sehingga bila yang memegang sertipikat itu belum namanya maka perlu dilakukan balik namanya kepada yang memegangnya sehingga terhindar lagi dari gangguan pihak lain.

Majunya perekonomian masyarakat dan perekonomian nasional, bertambah pula keperluan dibidang pertanahan dimana memerlukan kepastian hukum yang jauh lebih dalam lagi. Banyaknya masalah terkait jual beli tanah dan tanah sebagai jaminan kredit di bank. Kesehariannya sertifikat tanah sering kali terjadi persengketaan yang bahkan sampai ke sidang pengadilan. Tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi masyarakat, banyak masyarakat yang melakukan segala cara untuk memperoleh hak atas tanah bahkan ada juga yang sampai mengambil tanah milik orang lain. Kondisi masyarakat tersebut yang mengakibatkan terjadinya masalah-masalah pertanahan dan perselisihan di dalam kehidupan bermasyarakat. Adanya persengketaan dibidang pertanahan ini dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan konflik ini bisa sampai kepada masing-masing ahli waris yang bersengketa, terkadang konflik tentang bidang pertanahan ini juga dapat menimbulkan banyak korban yang terlibat di dalamnya. Orang-orang yang bersengketa berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Keberadaan hak-hak perorangan atas tanah selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1) Undang-undangNomor 5 Tahun 1960 Tentang 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) UU No



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022

5Tahun 1960, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah[6]

Berhubungan dengan hal tersebut di atas, untuk meminimalisir kejadian tersebut, maka perlu diberikan jaminan yang lebih untuk kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Mendapatkan suatu kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah yang mereka miliki untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah ini berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah yang mereka punya. Sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat, dimana ditegaskan dalam pasal (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang sekarang telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Sertifikat merupakan bentuk perwujudan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya. Seiring dengan tingginya nilai tanah, maka banyak orang melakukan upaya dengan segala cara untuk memperoleh bukti kepemilikan atas tanah dengan sertifikat palsu, dimana sertifikat ini memiliki data yang tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Jumlah sertifikat-sertifikat itu cukup banyak, sehingga menimbulkan kekhawatiran. Pemalsuan sertifikat ini terjadi karena tidak didasarkan pada dasar hak yang benar, seperti penerbitan sertifikat berdasarkan pada surat keterangan kepemilikan tanah yang sudah dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemalsuan data di pertanahan. Praktiknya, pemegang sertifikat tanpa jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya, hal ini

[6] Sunario Basuki, *Ketentuan Hukum Tata Nasional yang Menjadi Dasar dan Landasan Hukum Pemilikan Penguasaan Tanah*, Program Pendidikan Spesialis notaries Fakultas Hukum Universitas Indonesia, h. 1.



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022

terjadi jika pihak lain melakukan gugatan yang mengakibatkan pembatalan sertifikat dan menyebabkan cacat hukum administrasi.

Cacat hukum administrasi ini menimbulkan sertifikat ganda, karena sertifikat ini tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta di daerah tersebut. Tanah yang sedang dalam sengketa tersebut tidak dapat dikelola oleh pemegang sertifikat ataupun pihak-pihak lainnya. Kondisi diatas sangat merugikan dari segi ekonomis. Tanah tersebut tidak dapat dikelola ataupun dijadikan jaminan di bank. Masalah sertifikat ganda ini harus di tangani secara serius agar tercapainya stabilitas perekonomian di masyarakat. Sengketa sertifikat ganda ini timbul karena adanya keberatan dari pihak yang di rugikan berupa tuntutan atas keputusan Tata Usaha Negara yang di tetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pengajuan keberatan sengketa sertifikat ganda ini bertujuan untuk mendapat koreksi dari Pejabat Tata Usaha Negara. Sengketa sertifikat ganda kekuatan hukum sertifikat akan hilang.[7]

Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon penjual, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.[8]

[7] Arie S. Hutagalung, *Loc. Cit.*
[8] *Ibid.*



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022

Badan Pertanahan Nasional merupakan salah satu lembaga Pemerintah di Indonesia yang tujuan dibentuknya Badan Pertanahan Nasional adalah untuk membuat sistem pengelolaan masalah pertanahan di Indonesia. Adapun dasar pembentukan BPN adalah Keputusan Presiden No.26 Tahun 1988. Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri pun di ubah menjadi lembaga pemerintah non departemen untuk menjadi lembaga ini, kemudian sebagai panduan operasional Badan Pertanahan Nasional (BPN), pimpinan lembaga ini mengeluarkan SK No. 11/KBPN/1988 jo keputusan kepala BPN No. 1 tahun 1989 tentang organisasi dan tata kerja BPN di Provinsi, Kota dan Kabupaten.[9]

Cara menyelesaikan sengketa sertifikat ganda ditempuh melalui jalan musyawarah, bila tidak ada kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa maka di selesaikan sepihak oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, jika para pihak masih tidak menerima keputusan yang di jatuhakan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, pihak-pihak tersebut dapat mengajukan gugatan pada putusan Peradilan Tata Usaha Negara.[10]

Sertifikat hak atas tanah diatur dalam pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, khususnya dalam ayat (3) dirumuskan, bahwa : " Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama – sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak". Selanjutnya dalam ayat (4) diaktakan : "Sertifikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA".Ketentuan Undang – Undang dimaksud mengikat, sehingga setiap warga negara atau masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah diwajibkan mendaftarkan tanah yang dikuasainya dan akan diberikan Salinan buku tanah yang disebut sertifikat yang merupakan surat tanda

[9] Hirwansyah, "*Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda,*" Jurnal Hukum Sasana, Vol.7/No.1 / 2021, h. 14.
[10] *Ibid*.



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022

bukti hak.[11] Sertifikat diterbitkan bertujuan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum di dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.[12]

Seperti pada kasus yang terdapat dalam Putusan PTUN Nomor 116/G/2020/PTUN.BDG mengenai sertifikat ganda yang terjadi diwilayah Bekasi didalam naungan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi. Dalam isi putusan tersebut terjadi penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 695/Pusaka Rakyat seluas 1910 m2 yang tercatat atas nama Miana D yang terletak di Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi dan digugat oleh Saudara Ketut Sugianto, karena diatas sebidang tanah tersebut juga terbit sertifikat Hak Milik Nomor 887/Pusaka Rakyat dengan seluas 1450 m2 atas nama Ketut Sugianto (tumpang tindih), sertifikat tanah tersebut diterbitkan pada tahun 2002.

Berdasarkan uraian diatas, penulis sangat tertarik untuk mengkaji problematika tersebut melalui penelitian dengan harapan untuk memperoleh pengetahuan, maka penulis memilih judul skripsi PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BEKASI.

## 1.2. Identifikasi Masalah

Dari latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka dapat diambil beberapa point tentang permasalahan yang perlu di bahas, yakni:

1. Proses penyelesaian kasus yang terdapat di Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi mengenai sertifikat ganda pada BPN Kabupaten

[11] J. Andi Hartanto, Op. Cit., h. 15.
[12] Hirwansyah, *Loc. Cit.*



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022

Bekasi berdasarkan beberapa aturan yang berlaku yang pada hal ini terdapat pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Atas Tanah. Undang-Undang tersebut telah mengatur beberapa penyelesaian sengketa atas tanah yang kepemilikannya terdapat 2 atau lebih sertifikat tanah dan beberapa faktor-faktor yang menyebabkan tanah tersebut bersertifikat ganda.

2. Setelah adanya faktor-faktor apa saja yang menyebabkan tanah tersebut bersertifkat ganda, penulis juga tertarik untuk meneliti apakah akibat hukum yang terjadi terhadap sertifikat ganda di BPN Kabupaten Bekasi

## 1.3. Rumusan Masalah

Dari semua permasalahan yang telah dikemukan di atas masih sangat luas cakupannya. Oleh karena itu, akan dirumuskan pokok-pokok permasalahan secara lebih spesifik agar pembahasan mengenai permasalahan-permasalahan hukum seputar Pertanahan dalam sengketa sertifikat ganda di Kabupaten Bekasi dapat lebih terfokuskan dan teratur diantaranya:

1. Bagaimana bentuk penyelesaian kasus sertifikat ganda hak atas tanah di Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi?
2. Bagaimana akibat hukum yang terjadi bagi kedua belah pihak terhadap sertifikat ganda hak atas tanah di Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi?

## 1.4.Tujuan Dan Manfaat

### 1.4.1. Tujuan penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk menambah pengetahuan dan menuangkan pemikiran penulis mengenai penyelesaian kasus terhadap



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022

sertifikat ganda hak atas tanah di BPN Kota Bekasi. Adapun tujuan khusus dari dilaksanakannya penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian permasalahan sertifikat ganda hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul bagi kedua belah pihak terhadap sertifikat ganda hak atas tanah di Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi

### 1.4.2. Manfaat penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan sehubungan dengan adanya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis
   a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoretis dan menambah wawasan dalam mengaplikasikan tata cara penyelesaian terhadap sengketa sertifikat ganda hak atas tanah di Kabupaten Bekasi.
   b. Untuk memberikan gambaran yang jelas dalam penelitian ini dimaksudkan dapat dipakai sebagai masukan kepada masyarakat, terutama tentang Penyelesaian Sengketa Atas Sertifikat Ganda Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi.
2. Manfaat praktis
   a. Memberikan konstribusi pemikiran dan pengetahuan serta wawasan bagi akademisi, praktisi hukum serta pemerintah dalam penghetahuan hukum pertanahan dan hukum perdata.
   b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan gambaran yang berguna bagi masyarakat.

## 1.5. Kerangka Teori, Konsepsional dan Pemikiran



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022

### 1.5.1. Kerangka Teori

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakukan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif.[13] Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam hal ini tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dan menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara nyata mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.[14]

b. Teori Perlindungan Hukum

Pada Teori tersebut menyatakan bahwa hukum hadir dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut. Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi

[13] Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogjakarta: Pressindo, 2010, h. 59.
[14] Cst Kansil, Christine, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009, h. 38.



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022

kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan dan kedalamannya.[15]

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau 23 korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.[16] Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis.

### 1.5.2. Kerangka Konsepsional

Kerangka konsep penelitian pada dasarnya adalah kerangka hubungan antara konsep-konsep yang ingin diamati atau di ukur melalui penelitian yang akan dilakukan. Maka kerangka konsep yang digunakan sebagai berikut :

a. Pengertian Penyelesaian Hukum

Penyelesaian Hukum menurut kamus bahasa Indonesia adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan. Menurut hukum, sengketa hukum terjadi apabila terdapat salah satu dari dua orang atau lebih yang saling mengikat diri keperdataannya terhadap apa yang diperjanjikan. Tentu banyak jenis sengketa itu tapi yang akan dibahas pada penulisan ini adalah sengketa dalam dunia pertanahan, sebelum dimulai pembahasan mengenai sengketa dalam hukum mari kita lihat yang mendasari suatu sengketa yaitu perjanjian. Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, perjanjian tersebut sah menurut 1320 KUHPerdata bila

[15] *Ibid*., h. 42
[16] Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Ui Press, 1986, h. 133.



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022

sepakat, cakap, hal apa yang diperjanjikan, apa yang diperjanjikan itu halal dalam maksud tidak bertentangan dengan suatu Undang Undang yang berlaku.

Adapun dalam menyelesaikan sengketa seseorang dapat menempuh jalur pengadilan ataupun memakai alternatif penyelesaian sengketa. Menempuh jalur pengadilan seorang menggugat tergugat (istilah seseorang yang digugat perdata di Pengadilan Negeri) di wilayah tempat tinggal tergugat itu tinggal pasal 118 (1) HIR). Selain pengadilan, alternatif penyelesaian sengketa merupakan pilihan lain bila seseorang ingin menyelesaian sengketa perdatanya, adapun jenis yang dipakai dalam praktik yaitu mediasi dan arbitrase, namun dalam memakai mediasi ataupun arbitrase haruslah kedua pihak yang bersengketa saling menyetujui.

Menurut Perma Nomor 1 tahun 2008 Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator yang mana bila para pihak bersepakat dalam menyelesaikan sengketanya hasil dari kesepakatan itu dituangkan dalam akta perdamaian, akta yang memuat isi kesepakatan perdamaian dan putusan hakim yang menguatkan kesepakatan perdamaian tersebut yang tidak tunduk pada upaya hukum biasa maupun luar biasa.

Kemudian yang dimaksud arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Ada beberapa arbitrase di Indonesia yang memiliki spesialis bidang masing masing. Badan arbitrase yang paling familiar di telinga praktisi yang ada di Indonesia yaitu Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) yang dibentuk oleh Kamar Dagang Indonesia.[17]

b. Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang paling atas.[18]

[17] Frans Hendra Winata, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, h. 6.
[18] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Ayat (1).



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022

c. Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkrit.[19]

d. Hak atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.[20]

e. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian 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.[21]

f. Sistem Pendaftaran Tanah adalah apa yang didaftar,bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis serta bentuk bukti haknya.[22]

g. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah dan hak tanggungan yang masingmasing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya.[23]

h. Pengertian Sertifikat Tanah

   Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya,

[19] Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007, h. 21.
[20] *Ibid.*, h. 27.
[21] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Ayat (1)
[22] Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali, 1989, h.195.
[23] *Ibid*., h. 199.



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022

sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.[24]

i. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.[25]

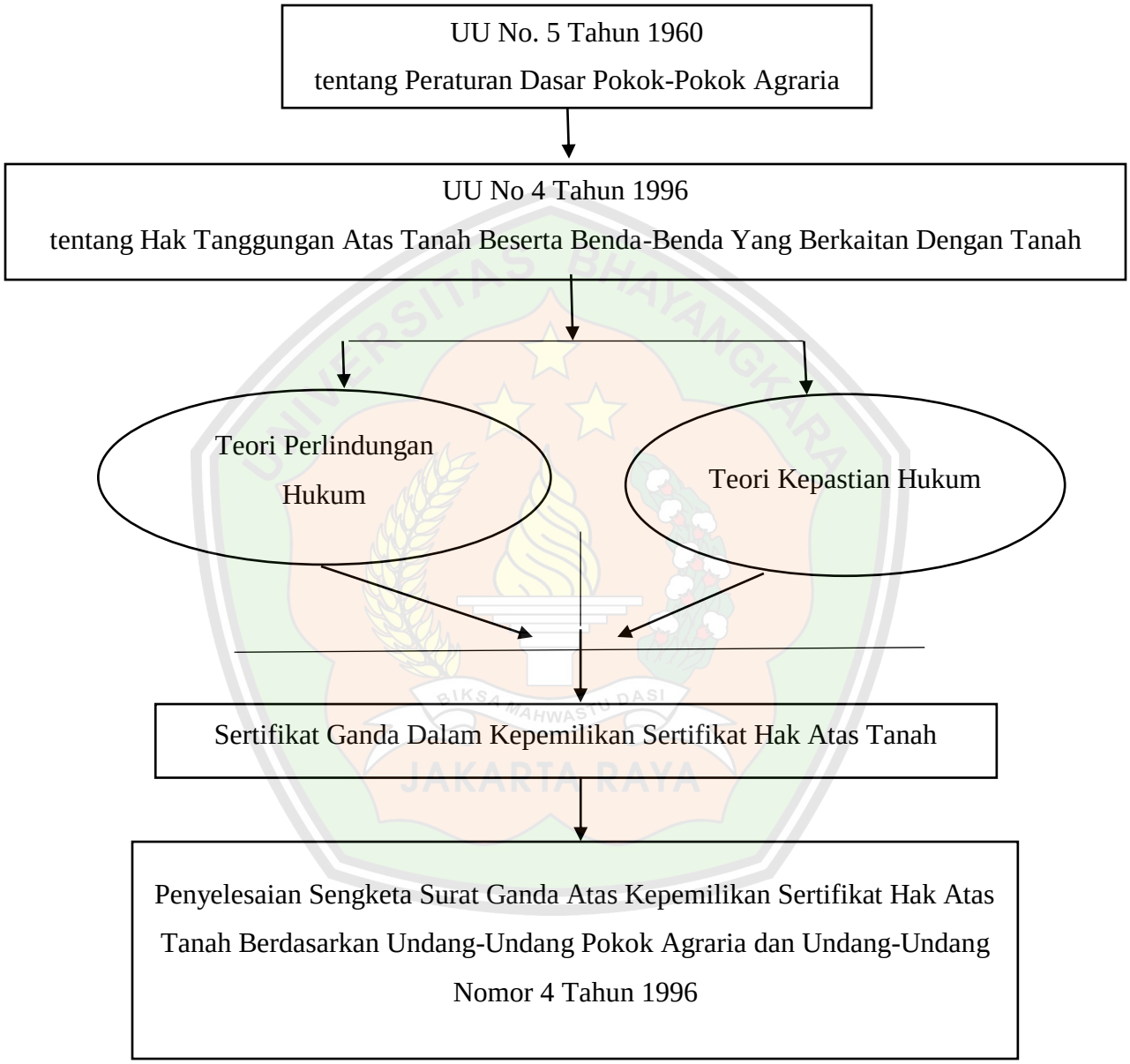
[24]"*Perbedaan buku tanah dengan sertifikat tanah*" https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt591653f27ee0c/perbedaan-buku-tanah-dengan-sertifikat-tanah. 22 Desember 2021.

[25] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2007, h. 28.



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022

### 1.5.3. Kerangka Pemikiran




Sumber: Diolah oleh Peneliti, 2021.

## 1.6. Sistematika Penulisan

Agar pembahasan dapat dilakukan secara teratur dan sistematis, maka sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

**Bab I: Pendahuluan**

Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai latar belakang permasalahan, identifikasi dan rumusan permasalahan, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual, kerangka pemikiran, serta sistematika penulisan.

**Bab II: Tinjauan Pustaka**

Pada bab ini akan diuraikan berbagai teori dan pengertian tentang konsep yang yang berkenaan dengan masalah penelitian, diantaranya penyelesaian sengketa hak atas tanah yang bersertifikat ganda serta tinjauan dari hukum yang berlaku di Indonesia.

**Bab III: Metode Penelitian**

Bab ini akan membahas tentang metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam mengerjakan skripsi ini dengan memuat Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Sumber Bahan Hukum, Metode Pengumpulan Bahan Hukum, dan Metode Analisis Bahan Hukum dengan menyesuaikan *das sollen* yang meliputi hak yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang menyangkut permasalahan sertifikat Ganda

**Bab IV: Pembahasan dan Analisis Hasil Penelitian**

Dalam bab ini akan dilakukan pembahasan dengan menghubungkan fakta-fakta/data yang satu dengan yang lainnya yang diperoleh dari hasil penelitian. Data tersebut kemudian dianalisis secara sistematis, terperinci dan kritis sesuai dengan metode pendekatan, dan kerangka teori yang digunakan untuk menganalisis masalah tersebut.

**Bab V: Hasil Penutup**



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022

Pada bab ini merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis. Kesimpulan sebagai jawaban terhadap masalah yang ada dalam rumusan masalah pertama dan rumusan masalah kedua. Sedangkan saran merupakan sumbangan pemikiran penulis berupa rekomendasi yang diambil dari hasil pembahasan dan analisis penelitian yang diharapkan dapat menjadi informasi yang bermanfaat bagi masyarakat dan menjadi bahan pertimbangan para penegak hukum dalam menerapkan dan menegakan hukum.



Penyelesaian Hukum.., Oktavia Tsar Martannovic Putra, Fakultas Hukum, 2022