

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah Undang – Undang yang mengatur mengenai (hukum) pertanahan di Indonesia. Undang – Undang ini telah disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Beberapa tujuan dibentuknya UUPA tersebut adalah “untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur; meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; dan untuk meletakkan dasar – dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.”<sup>1</sup>

Sebelum dikeluarkan atau diberlakukannya UUPA, hukum mengenai pertanahan yang berlaku di Indonesia adalah hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian kecil lainnya adalah berdasarkan hukum adat. Benar bahwa pada saat itu telah terjadi dualisme hukum dalam hukum pertanahan di Indonesia, dimana pada saat yang bersamaan, berlaku secara berdampingan dua

---

<sup>1</sup>Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2403).

perangkat hukum tanah, yaitu hukum tanah adat dan hukum tanah barat.<sup>2</sup> Hukum tanah adat berlaku bagi tanah dengan hak – hak adat (tanah adat) dan hukum barat berlaku bagi tanah dengan hak – hak barat (tanah barat), tanpa memperhatikan siapa pemegang haknya. Pada saat itu pemerintah Hindia Belanda mempunyai pandangan bahwa kedudukan hukum barat adalah lebih tinggi atau lebih utama daripada hukum adat, sehingga apabila terjadi konflik hukum antara hukum adat dengan hukum barat, maka hukum baratlah yang diutamakan dan hukum adat yang dikesampingkan.

Pandangan pemerintah Hindia Belanda tersebut sangatlah merugikan rakyat Indonesia, khususnya kaum pribumi yang pada saat itu berada pada golongan paling bawah atau paling rendah. Maka salah satu tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia. Setelah berlakunya UUPA, maka sifat dualisme hukum tanah yang sebelumnya berlaku itu, berubah menjadi unifikasi hukum tanah yang artinya adalah memberlakukan satu macam hukum tanah, yaitu hukum tanah nasional.<sup>3</sup> Dimana hal ini mempunyai hubungan yang sangat erat atau sesuai dengan tujuan dibentuknya UUPA, hal tersebut merupakan solusi yang tepat, yang diambil oleh pemerintah Indonesia dalam bidang pertanahan.

Dualisme hukum tersebut memanglah harus secepatnya dihentikan, mengingat bahwa pemberlakuan hukum agraria berdasarkan hukum barat tersebut jelas – jelas tidak mampu mewujudkan cita-cita negara, seperti yang terdapat

---

<sup>2</sup>Muhammad Bakri, “Unifikasi Dalam Pluralisme Hukum Tanah di Indonesia (Rekonstruksi Konsep Unifikasi dalam UUPA)”, *Kertha Patrika*, Vol. XXXIII No.1, Januari 2008, (Malang : Universitas Brawijaya, 2008), hal. 1.

<sup>3</sup>*Ibid.*, hal. 2.

dalam Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI 1945) yang menyebutkan bahwa : “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Dualisme hukum tersebut juga tidak sesuai dengan nilai – nilai yang terkandung di dalam ideologi Negara kita, yaitu Pancasila, sehingga memang harus secepatnya diubah, maka sudah sewajarnya jika kita mengolah tanah dengan sebaik – baiknya.

Tujuan pokok dari UUPA tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi rakyat, tetapi UUPA juga mengatur mengenai macam – macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh perseorangan, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain ataupun badan hukum. Hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada perseorangan dan badan hukum diatur dalam ketentuan Pasal 16 UUPA ayat (1), yaitu : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak – hak yang tidak termasuk hak – hak yang telah disebutkan yang akan ditetapkan dengan Undang – Undang, serta hak – hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.<sup>4</sup>

Hak atas tanah yang disebutkan di atas mempunyai (mengandung) kewenangan, sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah

---

<sup>4</sup>Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Op. Cit.*

tertentu yang dinaiki.<sup>5</sup> Pemakaiannya mengandung kewajiban untuk memelihara kelestarian kemampuannya dan mencegah rusaknya, sesuai tujuan pemberian dan isi haknya serta peruntukan tanahnya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan.<sup>6</sup> Namun demikian, pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang – wenang atas tanahnya, karena disamping kewenangan yang dimilikinya, ia juga mempunyai kewajiban – kewajiban tertentu dan harus memperhatikan larangan – larangan yang berlaku baginya. Fungsi sosial atas setiap hak atas tanah juga harus senantiasa menjadi pedoman bagi pemegang hak atas tanah.<sup>7</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu :<sup>8</sup>

- a) Wewenang umum : yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruangan yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas – batas menurut UUPA dan peraturan – peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).
- b) Wewenang khusus : yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya.

---

<sup>5</sup>Surayya, “Analisis Kasus”, <http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/131085-T%2027396-Analisis%20Kasus-Analisis.pdf>, diakses pada tanggal 12 Oktober 2017.

<sup>6</sup>Arie Sukanti Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: LPHI, 2005), hal.19.

<sup>7</sup>*Ibid.*, hal. 20.

<sup>8</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika, 1998), hal. 445.

Meskipun semua hak atas tanah memberi kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki, tetapi sifat – sifat khusus yang dimiliki setiap hak atas tanah (Hak Milik, HGU, HGB, dll) merupakan batas atas kewenangan yang dimiliki oleh seseorang dalam menggunakan tanahnya. Mengenai hak – hak atas tanah di atas, Undang – Undang juga mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkan masing – masing tanahnya. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah, dimana dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah (Pasal 19 ayat (1) UUPA, diberikanlah sertipikat, yang merupakan alat pembuktian yang kuat menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Hal tersebut berarti bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar. Sertipikat merupakan suatu bukti kepemilikannya dan jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah kepada rakyat dalam mempertahankan kepemilikannya atas tanah yang mereka miliki. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi :<sup>9</sup>

- a) Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak);
- b) Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (objek hak);
- c) Kepastian hukum mengenai haknya.

---

<sup>9</sup>Aartje Tehupeiry, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), hal. 10.

Pasal 19 UUPA juga menyebutkan mengenai Pendaftaran Tanah, yaitu “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan – Peraturan Pemerintah”. Maka sebagai implementasi dari Ketentuan Pasal 19 UUPA, dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah dalam bidang Pendaftaran Tanah, yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997. Ini karena, PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Berdasarkan pada hal di atas, maka Pemerintah membuat suatu aturan yang lebih lengkap mengenai Pendaftaran Tanah yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk kepastian hukum, dimana hal tersebut diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat, bukan sebagai alat bukti yang mutlak (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA), maka perlu diingatkan pula bahwa sistem publikasi yang digunakan dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Terkait pemberian kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah mendaftarkan tanah haknya, sebagai tanda bukti hak, diterbitkanlah sertipikat yang merupakan salinan register.<sup>11</sup>

Dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu bahwa :

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sertipikat juga memberikan kepastian hukum bagi orang yang namanya tercantum dalam sertipikat. Penerbitan sertipikat Hak Milik diharapkan dapat mencegah terjadinya sengketa tanah. Selain itu, pemilik tanah juga dapat dengan nyaman melakukan perbuatan hukum, sepanjang tidak bertentangan dengan undang – undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sertipikat juga memiliki nilai ekonomis, yaitu dapat menjadi jaminan hutang.

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan beberapa tujuan pendaftaran tanah, yaitu :

---

<sup>11</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 78.

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Beberapa tujuan pendaftaran tanah ini, dalam kenyataannya (prakteknya), masih dapat kita jumpai terjadinya tumpang tindih hak atas tanah walaupun telah dilakukan Pendaftaran Tanah, sehingga tumpang tindih hak atas tanah ini tidak memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana disebutkan dalam tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Hal ini dikarenakan, tanah yang mengalami tumpang tindih tersebut, jika dapat dibuktikan sebaliknya bahwa di atas tanah yang bersertipikat telah diterbitkan sertipikat sebelumnya, maka sertipikat tersebut dianggap mengalami cacat hukum dalam penerbitannya, sehingga dapat dilakukan pembatalan. Sertipikat atau hak atas tanah yang tumpang tindih sangat merugikan pemilik tanah. Jika diagunkan ke Bank, akan merugikan perbankan nasional. Jika dilakukan sekuritisasi, akan merugikan para investor pemegang saham.



Dalam bidang pertanahan dikenal sengketa sertipikat ganda dimana pada satu objek tanah, diterbitkan dua sertipikat, dimana hal ini dapat mengakibatkan akibat hukum. Sengketa sertipikat ganda merupakan bentuk kesalahan administratif oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal melakukan pendataan atau pendaftaran tanah pada satu objek tanah yang mengakibatkan terjadinya penerbitan sertipikat tanah yang tertindih sebagian atau keseluruhan tanah milik orang lain. Terdapat perbedaan antara tanah bersertipikat ganda dengan tanah bersertipikat *overlap*. Dimana tanah bersertipikat ganda yaitu adanya dua atau lebih sertipikat yang tumpang tindih satu dengan yang lainnya terhadap suatu objek bidang tanah secara keseluruhan. Sementara tanah bersertipikat *overlapping* yaitu adanya dua atau lebih sertipikat yang tumpang tindih satu dengan lainnya terhadap suatu objek bidang tanah secara sebagian, sehingga dalam skripsi ini, Penulis mencoba untuk meneliti lebih dalam dan menangkat lebih jauh lagi, serta menekankan lebih lagi mengenai aspek hukum bagi pemilik hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih tanah dan/atau bersertipikat ganda, sebagaimana kasus yang dimaksud dalam Putusan Nomor 129/Pdt.G/2015/PN Skh.

Kasus tumpang tindih hak atas tanah tidak selalu menjadi perkara di pengadilan sebagaimana putusan di atas, secara sosiologisnya banyak kasus–kasus atau sengketa–sengketa yang semacam demikian itu, tetapi tidak diperkarakan di Lembaga peradilan. Semakin banyak perkara tumpang tindih, sertipikat ganda, sertipikat aspal, mengindikasikan masih belum ada kepastian hukum dan perlindungan hukum pemilik sertipikat hak atas tanah di Indonesia. Normatifnya,

bahwa satu bidang tanah hanya ada satu hak atas tanah, namun jika terjadi tumpang tindih dan berganda, maka akan memunculkan sengketa, perkara, bahkan konflik pertanahan. Dengan demikian, sengketa dan perkara tanah yang demikian itu masih sering terjadi dan terus berulang, meskipun tanahnya telah terdaftar menjadi (sertipikat) hak atas tanah dari bidang tanah tersebut.

Hal ini dapat terlihat dari bukti bahwa dari tahun ke tahun, jumlah kasus di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat. Dalam kurun dua tahun saja, jumlah kasus tanah yang dilaporkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia meningkat 5.000 kasus.<sup>12</sup> Selama pemerintahan SBY terdapat 2.700 konflik agraria dan selama tiga tahun pemerintahan Jokowi-JK dari 2015-2017, telah terjadi sebanyak 1.361 konflik agraria.<sup>13</sup> Selain itu, melalui data terakhir yang diperoleh dari [Sertipikat.bpn.go.id](http://Sertipikat.bpn.go.id), yang menyebutkan bahwa sampai dengan bulan September 2013, jumlah kasus pertanahan mencapai 4.223 kasus yang terdiri dari sisa kasus tahun 2012 sebanyak 1.888 kasus dan kasus baru sebanyak 2.335 kasus. Jumlah kasus yang telah selesai mencapai 2.014 kasus atau 47,69% yang tersebar di 33 Propinsi seluruh Indonesia.<sup>14</sup>

Sedikit dan tetapnya jumlah tanah di Indonesia yang semakin hari semakin mahal harganya, serta semakin banyaknya jumlah penduduk di Indonesia, membuat kasus Perbuatan Melawan Hukum yang berkaitan dengan tanah menjadi

---

<sup>12</sup> Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2012), hal. 59.

<sup>13</sup> Estu Suryowati, "659 Konflik Agraria Tercatat Sepanjang 2017, Mencakup Lebih dari 500.000 Hektar.", <https://nasional.kompas.com/read/2017/12/27/14592061/659-konflik-agraria-tercatat-sepanjang-2017-mencakup-lebih-dari-500000>, diakses pada tanggal 11 September 2018.

<sup>14</sup> Badan Pertanahan Nasional pada Rahmat Ramadhani, "Dari Sengketa Menuju Konflik.", <http://harian.analisadaily.com/opini/news/dari-sengketa-menuju-konflik/258496/2016/08/24>, diakses pada tanggal 11 September 2018.

beragam bentuknya, yaitu agar seseorang bisa mendapatkan dan memperoleh suatu bidang tanah dengan cara yang mudah. Seperti kasus yang terjadi di Desa Ngabeyan, Kecamatan Kartasuro, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah, yakni karena seorang pemegang hak atas tanah memiliki dua buah sertipikat hak atas tanah, yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan nomor yang berbeda (SHM No. 218 dan SHM No. 290), namun di atas tanah yang sama, sehingga kasus ini dapat dikategorikan sebagai kasus tanah tumpang tindih (bersertipikat ganda) oleh pemilik yang sama, yang kemudian terhadap masing-masing sertipikat dilakukan peralihan hak kepada Listyowati melalui pewarisan dan kepada Joko yang terakhir kepada Winoto melalui jual beli. Dengan demikian, kondisi hukumnya terhadap tanah yang sama ada 2 (dua) sertipikat dengan pemilik yang berbeda.

Dari keadaan tumpang tindih ini, maka mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah, serta merugikan orang lain, yaitu seperti orang yang hendak membeli tanah tersebut (pembeli) yang beritikad baik, yaitu Joko<sup>15</sup> (pemegang SHM No. 218) dan anak dari pemilik tanah yang bersangkutan, yang menerima hibah atas tanah tersebut (pemegang terakhir SHM No. 290), karena jika memang benar bahwa sertipikat yang diajukan oleh orang yang hendak membeli tanah tersebut (pembeli) yang beritikad baik, yaitu Joko<sup>16</sup> (pemegang SHM No. 218) dan anak dari pemilik tanah yang bersangkutan, yang menerima hibah atas tanah tersebut (pemegang terakhir SHM

---

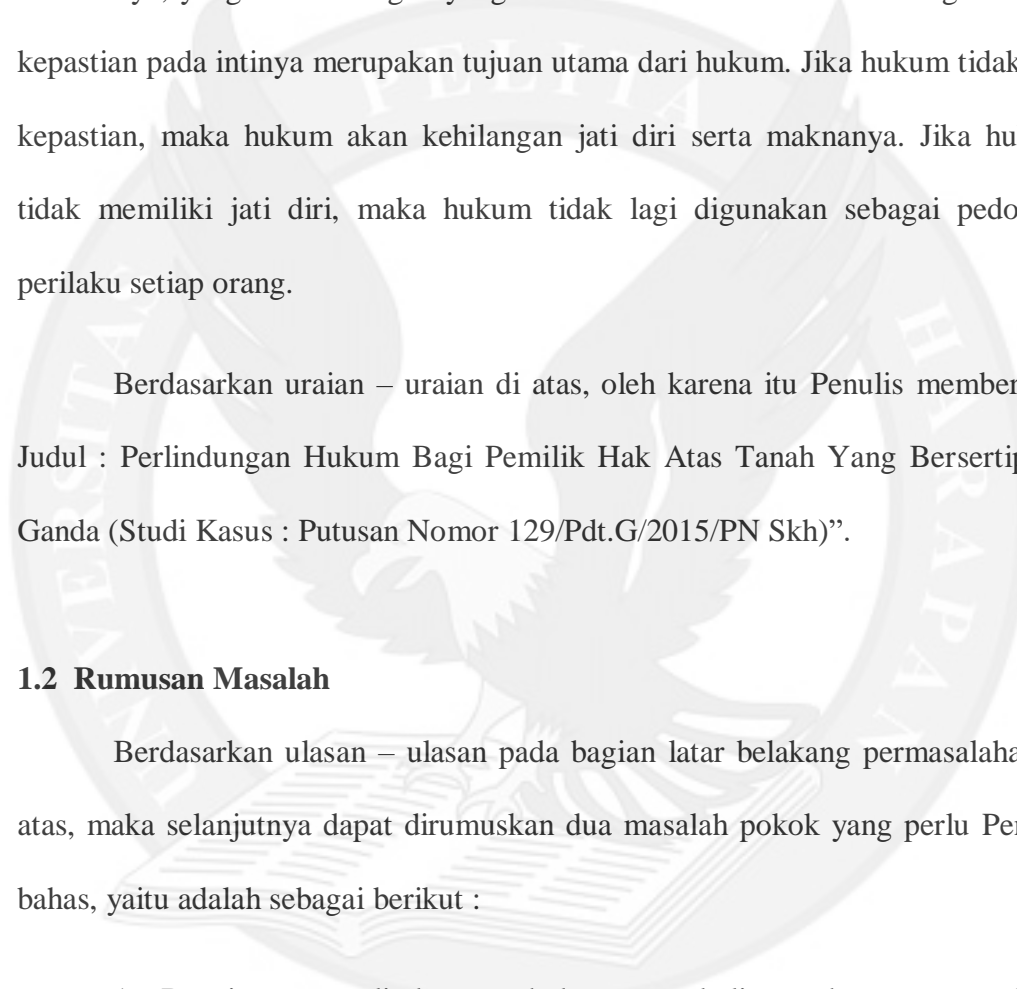
<sup>15</sup> Selaku pembeli pertama SHM No. 218 yang nantinya dijual lagi kepada Fannie (pembeli kedua), dan Winoto (pembeli ketiga dan pemegang terakhir SHM No. 218) yang mendirikan gedung pertemuan di atas tanah tersebut. Dimana kasus ini akan dijelaskan lebih lanjut pada Bab 4.

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

No. 290) adalah benar-benar milik mereka masing-masing, maka dapat dikatakan bahwa terdapat faktor ketidaktelitian dan ketidakcermatan dari BPN dalam melakukan pemeriksaan dan penelitian data fisik maupun data yuridis, sehingga menyebabkan diterbitkannya dua buah Sertipikat Hak Milik atas tanah dengan nomor yang berbeda, namun terhadap satu bidang tanah yang sama dengan pemilik yang sama. Perbuatan Badan Pertanahan Nasional yang demikian adalah perbuatan yang tidak cermat, tidak teliti, menyalahgunakan kewenangan, dan tidak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB).

Setelah mengetahui hal ini, awalnya anak dari pemilik tanah yang bersangkutan, yang menerima hibah atas tanah tersebut (pemegang terakhir SHM No. 290) dan orang yang telah membeli tanah tersebut terakhir kalinya, yaitu Winoto (pemegang terakhir SHM No. 218) telah melakukan musyawarah secara mufakat dan memutuskan untuk membicarakan masalah ini secara baik – baik dan kekeluargaan. Namun musyawarah tersebut mengalami kebuntuan karena pembeli terakhir atas tanah tersebut (pemegang terakhir SHM No. 218) tetap bersikeras untuk mempertahankan tanah tersebut untuk dapat dinikmati dan dikuasai olehnya (dimana ia telah mendirikan sebuah gedung pertemuan di atas tanah tersebut). Maka pemegang hak atas tanah yang mendapatkan hibah atas tanah tersebut dari ibunya (pemegang terakhir SHM No. 290), yang merasa bahwa kepentingannya telah dirugikan, memutuskan untuk membawa kasus ini ke ranah pengadilan untuk dituntaskan. Dalam banyaknya kasus – kasus seperti ini dalam bidang pertanahan khususnya, maka hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam menjaga keamanan, ketertiban, serta ketentraman hidup setiap masyarakat.

Dalam kasus ini telah terjadi adanya sertipikat hak atas tanah ganda atau gandanya sertipikat hak atas tanah di atas satu bidang tanah yang sama, maka hukum harus dapat memberikan kepastian hukum melalui pembuktian hak atas tanah yang ada. Jaminan ini bertujuan untuk melindungi pemilik tanah yang sebenarnya, yang sesuai dengan yang tertulis dalam UUPA. Perlu diingat bahwa kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak ada kepastian, maka hukum akan kehilangan jati diri serta maknanya. Jika hukum tidak memiliki jati diri, maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang.

Berdasarkan uraian – uraian di atas, oleh karena itu Penulis memberikan Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Yang Bersertipikat Ganda (Studi Kasus : Putusan Nomor 129/Pdt.G/2015/PN Skh)”.  


## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan ulasan – ulasan pada bagian latar belakang permasalahan di atas, maka selanjutnya dapat dirumuskan dua masalah pokok yang perlu Penulis bahas, yaitu adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum pembeli tanah yang tanahnya bersertipikat ganda dalam Putusan Nomor 129/Pdt.G/2015/PN Skh?
2. Bagaimana pertimbangan hukum dan putusan Hakim dalam menyelesaikan sertipikat ganda dalam Putusan Nomor 129/Pdt.G/2015/PN Skh?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Dalam melakukan penulisan skripsi ini dan berdasarkan pada permasalahan yang dikemukakan sebelumnya, tentunya Penulis memiliki keinginan mengapa melakukan penulisan hukum ini. Maka oleh karena itu, tujuan yang ingin dicapai oleh Penulis dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui perlindungan hukum pembeli tanah yang tanahnya bersertipikat ganda.
2. Mengetahui pertimbangan hukum dan putusan Hakim dalam menyelesaikan sertipikat ganda dalam Putusan Nomor 129/Pdt.G/2015/PN Skh.

### **1.4 Kegunaan Penelitian**

#### **1. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sebuah data bagi para praktisi terutama mengenai penyelesaian kasus pertanahan yang ada di Indonesia, serta memberikan analisis dan argumentasi hukum yang diperlukan sehingga diperoleh daya guna yang diharapkan bagi pelaksanaan penegakan hukum demi tercapainya iklim pertanahan yang kondusif bagi para pemegang hak atas tanah di Indonesia. Penelitian ini juga diharapkan mampu memberikan sumbangan secara praktis bagi para hakim untuk lebih luas memahami peraturan yang baru mengenai hukum agar tidak saling bertentangan. Dengan demikian penelitian ini diharapkan dapat ikut memberikan andil dalam bentuk pemikiran ilmiah di bidang

pertanahan, yang diharapkan bermanfaat bagi upaya peningkatan pertanahan di Indonesia.

## 2. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas khasanah ilmu hukum guna membangun argumentasi ilmiah sebagai sarana pencari untuk menemukan kekurangan – kekurangan dalam pengaturan mengenai pertanahan (agraria) di Indonesia. Atau dengan kata lain, diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum Agraria yang semakin hari semakin banyak berkembang mengenai kasus – kasus dalam bidang pertanahan, serta dapat menambah bahan bagi beberapa perpustakaan di bidang ilmu hukum, khususnya hukum Agraria. Kiranya pula, kekurangan – kekurangan dan kelebihan – kelebihan yang ditemukan dalam pengaturan mengenai pertanahan (agraria) di Indonesia diharapkan dapat diperbaiki, sehingga pengaturan di bidang pertanahan dapat disempurnakan.

### 1.5 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam penguraian dan pembahasan secara sistematis terhadap materi yang disajikan, Penulis menyusun sistematika penulisan sebagai berikut :

#### **BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini berisi mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian (secara Praktis dan Teoritis), serta Sistematika Penulisan.

## **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini, dijelaskan Landasan Teoritis yang mendasari penelitian dalam skripsi ini. Terdapat pula uraian secara lebih mendalam mengenai hak-hak atas tanah, Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, agar tidak terjadi perluasan makna atau penyimpangan dalam penulisan skripsi ini.

## **BAB III: METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini, dijelaskan tentang Jenis Penelitian yang digunakan dalam skripsi ini, Jenis Data, Bahan Hukum, baik itu primer, sekunder, maupun tersier, serta Bahan Non Hukum yang menunjang pembahasan isu hukum, Teknik Analisis Data, serta Pendekatan Penelitian yang digunakan untuk meneliti permasalahan yang diangkat, yang sesuai dengan topik dalam skripsi ini. Dimana keseluruhannya akan diuraikan di dalam bab ini.

## **BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Pada bab ini dipaparkan mengenai permasalahan penelitian beserta pemecahannya yang dilandaskan pada teori-teori hukum, prinsip-prinsip hukum, dan peraturan perundang-undangan. Jawaban atas isu hukum yang menjadi fokus penelitian dalam skripsi ini pun diuraikan pada bab ini.

## **BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi kesimpulan atas penelitian yang dilakukan dan rekomendasi hukum atas masalah dalam penelitian ini. Kesimpulan diberikan berdasarkan hasil penelitian terhadap isu hukum, dan saran yang berupa rekomendasi ditujukan



untuk manfaat penelitian hukum normatif, yaitu memberikan preskripsi terhadap apa yang seharusnya.

