

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Indonesia negara yang beragam potensi sumber daya alam. Beragam potensi tersebut tidak luput dari beragam tantangan dalam pembangunannya. Salah satu yang menjadi tantangan cukup pelit dalam masyarakat yang sangat sulit diatasi adalah permasalahan tanah. Tanah sangat mempengaruhi keberlangsungan hidup manusia¹. Tanah menjadi salah satu asal dan sumber makanan yang pokok dimana terdapat anggapan dalam masyarakat jika seorang sudah memiliki tanah maka hidupnya akan sejahtera dan dengan adanya tanah seorang dapat bertani atau memiliki rumah, karena pentingnya tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia sebagai negara yang sangat luas akan menimbulkan beberapa permasalahan atau isu tentang tanah yang sangat sulit diselesaikan pada khususnya isu kepemilikan tanah menjadi isu yang sangat sulit untuk ditangani.

Tanah menjadi sumber daya alam utama bagi Indonesia, selain nuansanya yang indah dan beragam tanah di Indonesia juga mempunyai fungsi penting dalam memenuhi kebutuhan hidup masyarakat di Indonesia karena tanahnya yang subur dan strategis dapat membantu keberlangsungan hidup rakyat baik tingkat nasional ataupun tingkat². Isu mengenai tanah adalah persoalan yang

¹ Aristansti Widyarningsih, *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, Bandung: Alfabeta, 2016 h. 205.

² Ilhamdi, *Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Perusahaan dikawasan Industri Di Indonesia*, *Jurnal De Lega Lata*, Vol.1 No.2 Juli-Desember, 2016, h. 2.

sangat pelik adalah dikarenakan tanah mempunyai kesinambungan yang cukup kuat dengan ketentraman seseorang seperti yang sudah dijelaskan diatas. Mempertahankan tanah juga berarti mempertahankan kehidupan. Tanah disamping memiliki nilai ekonomis juga memiliki nilai intrinsik yang memiliki makna sangat dalam. Tanah merupakan salah satu cara seseorang meningkatkan stratanya yang tergambar dari banyaknya tanah yang dimilikinya, semakin banyak tanah yang dimilikinya berbanding lurus dengan tingginya status sosial seseorang. Tanah dapat dijadikan sebuah penilaian dan tolak ukur prestasi yang sudah dicapai dan membuat tanah menjadi suatu kultur sosial yang sangat diagungkan dalam masyarakat.

Dalam kehidupan manusia manfaat dan fungsi atas sebuah tanah sangatlah berarti, dengan begitu banyak pula sengketa atau konflik khususnya yang berkaitan dengan penguasaan tanah. Rancangan penguasaan hak atas tanah sendiri menyimpan tentang wewenang, hak dan kewajiban serta larangan untuk pemegang haknya bertindak sesuatu atas tanah yang dihaki. “Sesuatu” dalam hal ini adalah kewajiban atau larangan hak atas suatu tanah yang selanjutnya dilaksanakan serta sebagai pembeda antara hak - hak penguasaan atas tanah³. Dimana hal tersebut dapat mengetahui suatu tanah dikuasai oleh negara, individu, atau masyarakat dalam hukum adat.

Adanya sistem kepemilikan tanah tersebut tentu harus ditunjang dengan pengadministrasian yang jelas. Administrasi tersebut dapat dilakukan dengan melaksanakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh kawasan negara ini. Hal

³ Ibid. h. 24.

ini sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu untuk mencecap kepastian hukum yang diberikan, Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Christopher W,

“akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut:

- 1) konflik kepentingan yaitu adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif, kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologi;
- 2) konflik struktural, yang disebabkan pola perilaku destruktif, kontrol kepemilikan sumber daya yang tidak seimbang;
- 3) konflik nilai, karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan/prilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, agama/kepercayaan;
- 4) konflik hubungan, karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk/salah, pengulangan perilaku yang negatif; dan
- 5) konflik data, karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian”⁴.

Upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum adalah dilakukannya pendaftaran atas tanah namun kegiatan pendaftaran tanah tersebut tidak selalu berjalan mulus, terkadang pada proses pendaftaran tanah juga bersinggungan dengan hak milik dari pihak lain. Segala kepentingan jelas pasti akan menjadi suatu permasalahan jika bersinggungan dengan pihak ketiga. Pada kenyataannya ternyata surat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan yang diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria yang seharusnya memiliki kepastian hukum tapi pada kenyataannya dilapangan ternyata tidak pasti. Adapun contoh kasus mengenai sertifikat ganda terhadap hak atas tanah yang sudah diputus di tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan nomor putusan 601/PDT/2021/PT.BDG dimana ternyata saat pembeli atas suatu tanah akan

⁴ Maria S. W. Sumardjono, 2011, Reorientasi Kebijakan Pertanahan, Penerbit Kompas, yang dikutip oleh Benhard Limbong, Konflik Pertanahan, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 65

melakukan pemindahan hak atas tanah yang telah dibeli ke Kantor Pertanahan setempat, ternyata terdapat tumpang tindih dengan sertifikat lain yang lebih dulu sudah diterbitkan dalam hal ini merupakan sertifikat ganda. Pada kasus tersebut seharusnya pemerintah yang akan diwakili oleh Badan Pertanahan Nasional dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, namun sebaliknya malah terhadap hal yang seharusnya pengaturannya sudah sangat jelas namun masih bisa terjadi ketidakpastian. Ketidakpastian tersebut jelas akan sangat merugikan khususnya bagi pemilik hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan permasalahan yang ada, penulis beranggapan perlu adanya penelitian mengenai putusan terhadap sertifikat ganda yang diputus oleh hakim di Pengadilan Tinggi Bandung yang ditungkan dalam skripsi berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIFIKAT GANDA”**

1.2.Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah penulis jelaskan pada latar belakang, selanjutnya dalam susunan skripsi ini yang akan dibahas adalah: Apakah Langkah perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat ganda?

1.3.Tujuan Penulisan

Ada 2 tujuan yang akan didapat melalui penulisan ini, yaitu tujuan akademis dan praktis sebagaimana yang akan diuraikan di bawah ini:

- a. Tujuan Akademis, sebagai syarat tugas akhir untuk memperoleh gelar ‘Sarjana Hukum’ pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Kampus Surabaya

- b. Tujuan praktis, tujuan penelitian ini memiliki tujuan praktis sebagai berikut dibawah ini:
1. Untuk memberikan informasi / gambaran pada segi hukum terhadap penyelesaian dan perlindungan hukum pada permasalahan tanah di Indonesia.
 2. Untuk mengetahui apakah perbuatan Kantor Pertanahan dalam proses membuat hak atas tanah sudah sinkron dengan ketentuan yang diatur oleh Undang-Undang yang ada.
 3. Untuk mengetahui upaya hukum yang bisa diambil oleh pemilik sertifikat ganda terhadap hak atas tanah.

1.4. Kerangka Teoritik

Perlindungan adalah suatu hal atau aksi yang bersifat melindungi, sedangkan hukum memiliki arti peraturan yang dibuat secara resmi oleh pemerintah yang dianggap mengikat dan wajib untuk dipatuhi. Sedangkan pengertian hukum menurut J.C.T Simorangkir yang telah dikutip oleh C.S.T Kansil,

“Hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran mana terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan, yaitu dengan hukuman tertentu”⁵.

Perlindungan hukum adalah suatu upaya yang dilakukan untuk memberikan sebuah perlindungan kepada seseorang atau yang disebut sebagai subjek hukum yang dilakukan oleh penguasa atau pemerintah berdasarkan peraturan atau adat yang telah dibuat dan dianggap mengikat. Adapun pengertian perlindungan

⁵ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, h. 38.

hukum menurut Satjito Rahardjo, “perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut”⁶.

Pemilik secara kebahasaan, menurut KBBI arti pemilik adalah yang memiliki atau yang empunya⁷. dimana seseorang memiliki hak atas menguasai barang kepunyaannya terhadap suatu benda yang sudah menjadi kehendaknya. Pemilik juga ada berbagai macam ada halnya seorang pemilik yang memiliki hak sepenuhnya untuk menguasai suatu barang adapula yang hanya bisa menguasai setengah dari suatu barang atau hanya berapa bagian dari barang yang ada, semua biasa ditentukan dengan seberapa besar apa yang ia berikan terhadap suatu barang yang menjadi objek kepemilikan tersebut.

Dalam pengertian sehari-hari, kata sertifikat memiliki arti surat pernyataan yang tertulis atau yang diterbitkan oleh orang yang berwenang sebagai tanda atas kepemilikan atau surat mengenai informasi barang yang dimiliki, sertifikat sendiri juga dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan atas suatu benda karena dalam sertifikat sudah memuat informasi secara tertulis dan lengkap.

Sertifikat ganda merupakan beberapa sertifikat yang menjelaskan satu bidang tanah yang sama, apabila dalam satu bidang tanah terjadi sertifikat ganda maka salah satunya harus dilakukan pembatalan⁸. Sertifikat ganda juga sertifikat yang dikeluarkan sama dengan sertifikat pada umumnya yaitu oleh Badan Pertanahan

⁶ Satjipro Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, h.121.

⁷ <https://kbbi.web.id/milik.html> , diakses pada 15 juli 2022

⁸ <https://lib.ui.ac.id/file?file=pdf/abstrak-107052.pdf> , diakses pada 15 juli 2022

Nasional namun keluarnya sertifikat tersebut biasanya diakibatkan karena adanya kesalahan pendataan pada awal dilakukan pendaftaran atas sebuah tanah. Terkait hal tersebut, jika data awal tidak lengkap maka sulit juga dilakukan perbandingan sehingga jika ada permohonan lain masuk dan lengkap maka juga dapat dilakukan penerbitan sertifikat juga, dengan begitu dapat menjadi terbitnya sebuah sertifikat ganda.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian “*yuridis normatif*”, yaitu penelitian secara hukum dengan menelaah literatur yang ada⁹. Adapun pertimbangan peneliti menggunakan tipe yuridis normatif, yaitu untuk menjelaskan lebih luas tentang aspek hukum penyelesaian sengketa tanah yang bersertifikat ganda, sehingga dapat menghasilkan kesimpulan akhir yang selanjutnya digabungkan dengan teori-teori hukum yang ada.

1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan Masalah yang akan digunakan peneliti dalam penulisan penelitian ini yaitu melalui pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), dan pendekatan kasus (*Case Approach*).

⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, h.118.

Statutes Approach adalah pendekatan dengan mengkaji perundang-undangan yang berkaitan dan diaplikasikan dengan permasalahan yang diteliti¹⁰.

Conceptual Approach adalah metode yang berlandaskan atas doktrin-doktrin yang merupakan pendapat para ahli, yang diterapkan pada kasus yang sedang diteliti¹¹.

Case Approach adalah pendekatan dengan cara menelaah kasus yang berkaitan dengan hukum yang ada. Dalam hal ini, kasus yang akan dikaji oleh penulis adalah terkait perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat ganda.

1.5.3 Sumber Penelitian Hukum

Bahan hukum yang akan digunakan untuk penelitian ini terdiri atas 2 bahan yaitu:

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat terhadap objek permasalahan yang akan dikaji, yakni:
- b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang akan digunakan dalam melengkapi bahan hukum primer, yaitu dalam bentuk literatur-literatur, buku-buku, maupun jurnal-jurnal hukum yang sesuai dengan objek yang dikaji skripsi ini.

1.5.4 Langkah Penelitian

Langkah - langkah penelitian yang dipergunakan dalam penulisan ini terdiri dari 2 tahap, yaitu:

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005, h.97.

¹¹ *Ibid*, h.137.

a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat terhadap objek permasalahan yang akan dikaji, yakni:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

- Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018

- Putusan Mahkamah Agung No. 976 K/Pdt/2015

- Putusan Mahkamah Agung No.290K/Pdt/2016

b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang akan digunakan dalam menunjang bahan hukum primer, yaitu dalam

bentuk literatur-literatur, buku-buku, maupun jurnal-jurnal hukum yang relevan dengan objek permasalahan yang dikaji dalam skripsi ini.

a. Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam pengumpulan ini dilakukan dengan cara melibatkan bahan - bahan hukum yang berkesinambungan dengan pokok bahasan yang kemudian inventarisasi tersebut akan dilakukan klasifikasikan dengan diurutkan secara runtun agar dipahami lebih mudah.

b. Langkah Analisa

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif-dogmatik sehingga penganalisisan bahan hukum dilakukan dengan cara menggunakan penalaran yang bersifat deduksi. Artinya, penganalisisan tersebut diawali dari adanya pengetahuan hukum yang diperoleh dari referensi - referensi bahan hukum untuk mendapatkan jawaban atas pokok permasalahan, yang dilakukan dengan cara berawal dari pengetahuan yang bersifat umum yaitu Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang selanjutnya diimplementasikan ke rumusan masalah yang kemudian akan menghasilkan jawaban khusus. Dalam hal itu dilakukannya beberapa penafsiran, yaitu penafsiran sistematis yaitu memperhatikan setiap susunan pasal-pasal yang berhubungan satu dengan lainnya dalam suatu undang-undang atau dengan undang-undang lainnya juga.

1.6. Pertanggungjawaban Sistematika

Sistematika dalam penulisan skripsi akan dibagi menjadi 4 (empat) bab untuk memudahkan penelaahan dan pengujian secara ilmiah. Adapun sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

Bab I, Pendahuluan. Bab ini berisikan pembahasan mengenai latar belakang, rumusan masalah, alasan pemilihan judul, tujuan penelitian, metodologi penulisan, dan pertanggungjawaban sistematika. Latar belakang akan menjelaskan mengenai permasalahan yang akan dikaji dalam penulisan skripsi secara garis besar. Rumusan masalah akan menjelaskan mengenai pokok permasalahan yang ingin dipecahkan. Alasan pemilihan judul berisikan uraian mengenai alasan penulisan skripsi diberi judul tersebut. Tujuan penulisan berisikan hal - hal yang ingin dicapai melalui penulisan skripsi. Metode berisikan metode atau cara yang akan digunakan dalam penulisan skripsi sebagai suatu karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Pertanggungjawaban sistematika menjelaskan mengenai gambaran isi dari keseluruhan penulisan skripsi secara singkat dan menyeluruh.

Bab II, Tinjauan Umum Perlindungan Hukum, Tinjauan Umum Sertifikat, Tinjauan Umum Sertifikat Ganda, Dalam bab ini akan dibahas meliputi landasan teori yang akan dijelaskan dalam beberapa sub bab. Sub bab pertama akan membahas mengenai Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah. Sub bab kedua akan membahas tentang Tinjauan Umum Pemilik Tanah Yang Telah Bersertifikat.

Bab III, Analisis Tentang Pemilik Atas Tanah yang Bersertifikat Ganda, yang mana pembahasan tersebut akan dibagi ke dalam beberapa sub bab. Sub bab pertama akan menjelaskan mengenai kasus posisi. Sub bab kedua akan membahas langkah hukum yang dilakukan oleh pemilik sertifikat ganda.

Bab IV, Penutup. Pada Bab Penutup akan dibagi menjadi dua sub bab yakni Simpulan dan Saran. Untuk Sub Bab 4.1 akan terdapat Simpulan yang merupakan perumusan dari kesimpulan kembali secara singkat berupa jawaban atas pokok masalah sebagaimana yang telah diuraikan dalam Bab III (Pembahasan) Bab Penutup ini juga akan dikaitkan dengan Bab Pendahuluan (Bab I) karena menyangkut jawaban-jawaban atas rumusan masalah yang ada. Sub Bab 4.2 berisikan Saran yang merupakan sebuah masukan yang berguna dan dianggap bisa menyelesaikan permasalahan yang ada di masa mendatang dengan pokok permasalahan serupa, karena ilmu hukum bersifat prespektif dimana akan selalu membutuhkan masukan.