

**UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**



**SKRIPSI**

**PENYELESAIAN PERKARA SENGKETA TANAH  
BERSERTIFIKAT GANDA DI LINGKUNGAN HUKUM  
PENGADILAN NEGERI JAMBI**

*Diajukan Untuk Mengikuti Ujian Skripsi Penelitian Pada Program  
Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi*

**Oleh**

**MUHAMAD AMINULLAH  
NIM. 1800874201049**

**Tahun Akademik  
2022/202**

**UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

Nama : MUHAMAD AMINULLAH  
N.I.M : 1800874201049  
Program Studi /Strata : Ilmu Hukum / S1  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

**PENYELESAIAN PERKARA TANAH BERSERTIFIKAT GANDA DI  
LINGKUNGAN HUKUM PENGADILAN NEGERI JAMBI**

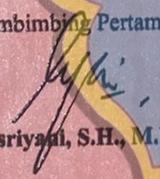
Telah Disetujui Untuk Diuji Pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

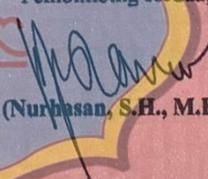
Jambi, September 2023

Menyetujui:

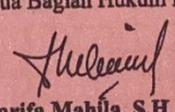
Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,

  
(Masriyani, S.H., M.H.)

  
(Nurhasan, S.H., M.H.)

Ketua Bagian Hukum Perdata

  
(Syarifah Mahila, S.H., M.H.)

**UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PENGESAHAN**

Nama : MUHAMAD AMINULLAH  
N.I.M : 1800874201049  
Program Studi /Strata : Ilmu Hukum / S1  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

**PENYELESAIAN PERKARA TANAH BERSERTIFIKAT GANDA DI  
LINGKUNGAN HUKUM PENGADILAN NEGERI JAMBI**

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji  
Pada Hari Senin Tanggal 24 Bulan Juli Tahun 2023 Pukul 08.30-selesai  
Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kertapati  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Disahkan oleh:

Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,

(Masriyani, S.H., M.H.)

(Nurhasan, S.H., M.H.)

Jambi, September 2023

Ketua Bagian Hukum Perdata

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Batanghari

(Syarifah Mahila, S.H., M.H.)

(Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum)

UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM

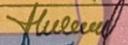
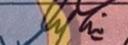
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Nama : MUHAMAD AMINULLAH  
N.I.M : 1800874201049  
Program Studi /Strata : Ilmu Hukum / S1  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

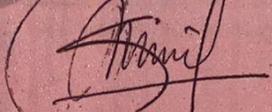
**PENYELESAIAN PERKARA TANAH BERSERTIFIKAT GANDA DI  
LINGKUNGAN HUKUM PENGADILAN NEGERI JAMBI**

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji  
Pada Hari Senin Tanggal 24 Bulan Juli Tahun 2023 Pukul 08.30-selesai  
Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kertapati  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Syarifa Mahila, S.H., M.H.	Ketua	
H. Abdul Hariss, S.H., M.Hum	Penguji Utama	
Masriyani, S.H., M.H	Anggota	
Nurhasan, S.H., M.H	Anggota	

Jambi, Setember 2023

Ketua Prodi S1 Ilmu Hukum

  
(Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum)

## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MUHAMAD AMINULLAH  
N.I.M : 1800874201049  
Tempat tanggal lahir : Desa Teluk, 18 Juni 2000  
Program Studi /Strata : Ilmu Hukum / S1  
Judul Skripsi : Penyelesaian Perkara Tanah Bersertifikat Ganda  
Di Lingkungan Hukum Pengadilan Negeri Jambi

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan serta pemikiran saya dengan pengarahan dari para pembimbing yang ditetapkan;
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi lainnya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan undang-undangan yang berlaku.

Jambi, September 2023  
Mahasiswa yang bersangkutan



(MUHAMAD AMINULLAH)

## ABSTRAK

**Aminullah, Muhammad. 2023. Penyelesaian Perkara Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Di Lingkungan Hukum Pengadilan Negeri Jambi. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi. Masriyani, S.H., M.H. Sebagai Pembimbing I dan Nurhasan, S.H., M.H. Sebagai Pembimbing II.**

**Kata kunci:** sengketa tanah, Bersertifikat ganda

Salah satu kasus sengketa tanah adalah kasus administratif yakni sertifikat ganda. Sekarang ini kasus sertifikat ganda ini telah layak dimasukkan ke dalam golongan extra ordinaire crime (kejahatan luar biasa). Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang dapat menyebabkan timbulnya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah di Kota Jambi dan untuk mengetahui penyelesaian perkara sengketa tanah bersertifikat ganda di lingkungan hukum Pengadilan Negeri Jambi. Penelitian ini menggunakan pendekatan *juridis empiris*. Hasil penelitiannya ialah faktor-faktor yang dapat menyebabkan timbulnya sertifikat ganda Hak Atas Tanah di Kota Jambi yaitu faktor kesalahan dalam pengukuran, Pejabat tidak memeriksa ada tidaknya sertipikat hak milik atas tanah sebelumnya, Kurang teliti memeriksa data fisik dan data yuridis, tidak adanya peta tanah. Tidak diterapkannya asas delimitasi kontradiktur, Tidak dilakukannya pengumuman di kantor desa selama 60 hari. Para Pihak salah menunjuk batas tanah. Domisili salah satu pihak di luar kota. Penyelesaian Perkara Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Di Lingkungan Hukum Pengadilan Negeri Jambi yaitu penyelesaian terkait dengan kasus sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi yaitu melalui jalur peradilan. Hal ini dikarenakan upaya yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi melalui musyawarah tidak berhasil. Dan setelah ada keputusan dari pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka akan dilakukan pembatalan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi terhadap sertipikat yang dinyatakan cacat hukum oleh pengadilan. Hendaknya ada peta pendaftaran yang lengkap dan administrasi pertanahan yang tertib di setiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sehingga adanya Cacat Hukum Administratif seperti kesalahan letak dan batas dapat diketahui sedini mungkin.

## ABSTRACT

**Aminullah, Muhammad. 2023. Settlement of Dual-certified Land Dispute Cases in the Legal Environment of the Jambi District Court. Thesis Faculty of Law, University of Batanghari, Jambi. Masriyani, S.H., M.H. As Advisor I and Nurhasan, S.H., M.H. As Advisor II.**

**Keywords:** land disputes, Dual certificated

*One of the cases of land disputes is an administrative case, namely a double certificate. Currently, this case of multiple certificates has deserved to be included in the class of extra ordinary crimes (extraordinary crimes). This study aims to determine the factors that can lead to the emergence of multiple certificates of land rights in the city of Jambi and to find out the settlement of land disputes with multiple certificates in the Jambi District Court's legal environment. This study uses an empirical juridical approach. The results of his research are the factors that can cause multiple certificates of land rights in Jambi City, namely the error factor in measurement, Officials do not check whether there is a certificate of ownership of land before, Inaccuracy in checking physical data and juridical data, there is no land map. Not applying the principle of elimination of contradictions, Not making announcements at the village office for 60 days. The Parties incorrectly designate the land boundary. Domicile of one of the parties outside the city. Settlement of Dual Certificated Land Disputes in the Legal Environment of the Jambi District Court, namely the settlement related to the case of multiple certificates at the Land Office of Jambi City, namely through the judicial route. This is because the efforts taken by the Jambi City Land Office through deliberations were not successful. And after there is a decision from the court that has permanent legal force, the Jambi City Land Office will cancel the certificate which is declared legally flawed by the court. There should be a complete registration map and orderly administration of land at each Regency/Municipal Land Office, so that defects in Administrative Law such as mistakes in location and boundaries can be detected as early as possible.*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari dengan Judul: **“PENYELESAIAN PERKARA SENGKETA TANAH BERSERTIFIKAT GANDA DI LINGKUNGAN HUKUM PENGADILAN NEGERI JAMBI”**.

Penulis menyadari terselesainya penelitian ini tidak terlepas dari segala bantuan, bimbingan, petunjuk dan arahan dari banyak pihak. Untuk itu rasa hormat dan terima kasih penulis sampaikan kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Herri, M.B.A., Pejabat Rektor Universitas Batanghari.
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum, Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
3. Bapak Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum., Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Batanghari.
4. Ibu Hj. Maryati, S.H., M.H., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
5. Ibu Masriyani, S.H., M.H., Pembimbing Pertama yang telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan serta bimbingan sehingga penelitian ini selesai.
6. Bapak Nurhasan, S.H., M.H., pembimbing kedua yang sudah sabar dalam memberikan arahan ataupun saran pada penelitian ini.
7. Pembimbing Akademik yang telah memberi bimbingan selama perkuliahan dan bantuannya selama masa kuliah.
8. Dosen Fakultas Hukum Universitas Batanghari yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah mengajar dan mendidik penulis selama kuliah beserta Staf/Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Batanghari yang membantu mempermudah pengurusan akademis.

9. Untuk ayahku dan Ibuku, yang telah membesarkan penulis dan memelihara serta mendidik penulis dengan sangat baik yang tak henti-hentinya memberi dukungan agar penulis segera menyelesaikan gelar sarjana.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada semua pihak yang memerlukan.

Jambi, Maret 2023  
Penulis

**M. AMINULLAH**  
NIM. 1800874201049



## DAFTAR ISI

### COVER

<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian dan Penulisan.....	9
D. Kerangka Konseptual.....	9
E. Landasan Teoritis .....	12
F. Metode Penelitian .....	19
G. Sistematika Penulisan .....	24

### BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA

A. Pengertian Penyelesaian Sengketa.....	25
B. Macam-Macam Penyelesaian Sengketa.....	26
C. Penyelesaian Sengketa Masalah Tanah .....	31

### BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH

A. Pengertian Tanah. ....	36
B. Hak Atas Tanah.....	38
C. Jenis-Jenis Hak Tanah.....	40

**BAB IV PENYELESAIAN PERKARA SENGKETA TANAH  
BERSERTIFIKAT GANDA DI LINGKUNGAN HUKUM  
PENGADILAN NEGERI JAMBI**

A. Faktor-Faktor Yang Dapat Menyebabkan Timbulnya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah di Kota Jambi .....	48
B. Penegakan Penyelesaian Perkara Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Di Lingkungan Hukum Pengadilan Negeri Jambi .....	55

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	67
B. Saran .....	68

**DAFTAR PUSTAKA**



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pada lingkup sosial, manusia tentunya memerlukan tempat tinggal untuk hidup. Namun, pada masa berkembangnya kehidupan sosial masyarakat modern, kondisi tanah semakin semakin, sedangkan manusianya mengalami perkembangan secara pesat yang tentunya memerlukan tanah untuk tempat tinggal dan tanah juga memberi kehidupan untuk masyarakat bumi. Di Indonesia, hukum keagrariaan pada dasarnya sudah tercantum pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjadi implementasi Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyebutkan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran masyarakat”.<sup>1</sup>

Tanah menjadi kebutuhan hidup manusia yang sangat fundamental dan menjadi sumber mata pencaharian dan sumber penghidupan, bahkan manusia dan tanah tidak bisa terpisahkan dari sejak manusia lahir sampai manusia wafat. Manusia hidup, berkembang biak, dan melaksanakan kegiatan di atas tanah, dengan demikian tiapt-tiap manusia memiliki hubungan dengan tanah.

Definisi tanah tercantum pada pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksudkan pada pasal 2 ditetapkan terdapatnya jenis-jenis hak atas permukaan

---

<sup>1</sup> Soerjono Soeknto, Pengantar Penelitian Hukum, Pustaka Pelajar, Jakarta, 1992, halaman 51.

bumi yang dinamakan tanah, yang bisa diberikan pada dan dimiliki oleh orang-orang, baik bersama-sama dengan orang lain atau lembaga-lembaga hukum maupun sendiri”. Sehingga yang dimaksudkan istilah tanah pada Pasal di atas adalah permukaan bumi.<sup>2</sup>

Di zaman sekarang ini di Indonesia tidak sedikit tanah yang belum terdaftar di kantor pertanahan, hal tersebut memiliki resiko dari adanya gangguan pihak ketiga, contohnya mengalami penyerobotan tanah yang belum terdaftar. Adanya penyerobotan mungkin dikarenakan pemilik tanah itu tidak mempunyai alas hak yang cukup. Landasan yang menjadi pegangan pemilik tanah yakni bentuk pajak bumi yang sesungguhnya menjadi alat bukti pembayaran pajak tanah terkait, sehingga dibutuhkan pendaftaran tanah guna memastikan kepastian hukum tanahnya.

Masalah tanah menjadi permasalahan yang berkaitan dengan hak rakyat yang sangat mendasar. Jika kepentingan manusia pada suatu peradaban semakin kompleks, dengan demikian berbanding lurus terhadap semakin tingginya potensi sengketa yang dialami antar kelompok atau antar individu pada suatu populasi. Adanya sengketa sukar untuk dihindari. Perdebatan, perselisihan, dan pertentangan argumentatif adalah salah satu cara yang dilakukan guna mempertahankan pengakuan untuk mencapai sebuah kepentingan. Perselisihan timbul dikarenakan terdapatnya kepentingan yang berbenturan, keadaan demikian bisa menyebabkan permasalahan serius pada pola hubungan antara tanah dan manusia maupun hubungan antara manusia yang berobjek tanah.

---

<sup>2</sup> Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, halaman 3.

Tidak sedikitnya masalah terkait tanah menjadi bukti dalam memperoleh hak tersebut melalui terdapatnya sertifikat. Sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas unit rumah susun (rusun) dan hak tanggungan yang masing-masing telah didaftarkan pada buku tanah yang diklaim. Pada pasal 30 ayat (1) disetujui juga sertifikat tanah dikeluarkan dalam rangka kepentingan pemegang hak yang disetujui, berdasarkan data yuridis dan data fisik yang sudah didaftarkan pada buku tanah. Sertifikat tanah hanya dapat diberikan pada pihak yang dicantumkan pada buku tanah atau terhadap pihak yang memperoleh kuasa atau izin.

Terkait soal sertifikat maka harus mempunyai surat yang sah supaya tidak timbul sengketa pertanahan. Konflik atau sengketa tanah (agraria) merupakan sebuah tahapan interaksi antara 2 orang maupun lebih dengan memperjuangkan kepentingan atas obyek yang sama, yakni tanah dan benda lainnya yang berhubungan dengan tanah. Sengketa yang dialami bergantung pada keadaan hubungan agraris yang ada dan kebijakan maupun sistem yang diberlakukan dalam kurun waktu tertentu.

Rendahnya keterbukaan terkait pemilikan dan penguasaan tanah diakibatkan terbatasnya informasi dan data pemilikan dan penguasaan tanah, dan minimnya transparansi informasi yang ada di masyarakat menjadi aspek yang menyebabkan munculnya sengketa-sengketa tanah.

Di zaman sekarang ini, sengketa tanah tidak bisa dihindari dikarenakan tingginya berbagai kebutuhan tanah, sedangkan jumlah bidang tanahnya terbatas. Hal tersebut perlu diperbaiki pada bidang penggunaan dan penataan tanah demi

kepastian hukum dan kesejahteraan masyarakat. Sehingga berbagai upaya yang dilaksanakan pemerintah yakni menyelesaikan sengketa tanah secara cepat guna mencegah menumpuknya sengketa tanah yang bisa menimbulkan kerugian pada masyarakat, contohnya tanah tidak bisa dipergunakan dikarenakan tanahnya tersebut mengalami sengketa. Sengketa pertanahan pada dasarnya disebabkan perselisihan kepentingan masing-masing pihaknya dalam suatu obyek tanah yang bersifat spesifik terkait hak di mana masing-masing pihaknya membuat tuntutan, tuntutan balik maupun mengakhiri tuntutannya.

Jika permasalahan tanah menjadi meningkat, maka bukan saja menimbulkan keresahan bagi masyarakat, tapi juga memengaruhi kinerja Pemerintah, sehingga Pemerintah sudah membuat kebijakan pelayanan terhadap masyarakat untuk mengelola dan membangun pertanahan. Badan Pertanahan Nasional adalah bagian internal pada pembangunan dan memiliki tugas pokok melakukan administrasi pertanahan. Konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara lembaga, kelompok, golongan, dan orang perseorangan yang telah memiliki dampak luas dalam segi sosiopolitis.

Salah satu kasus sengketa tanah adalah kasus administratif yakni sertifikat ganda. Sekarang ini kasus sertifikat ganda ini telah layak dimasukkan ke dalam golongan *extra ordinarie crime* (kejahatan luar biasa) yang membutuhkan cara penanganan secara luar biasa, sebagaimana menanggulangi kejahatan narkoba, terorisme, dan korupsi. Tidak berlebihan jika kejahatan sertifikat ganda tersebut tidak hanya perlu ditanggulangi, tapi perlu dicegah dan diberantas juga.

Faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa sertifikat ganda bisa dilihat dari 2 aspek, yakni aspek kantor pertanahan dan aspek masyarakat yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda tersebut yakni dikarenakan ketidacermatan dan ketidaktelitian petugas pertanahan untuk mengecek tanah yang diajukan, sedangkan apabila ditinjau melalui aspek masyarakat, tidak sedikit hal yang mengakibatkan timbulnya persitiwa sertifikat ganda di antaranya, pihak tidak menguasai dengan cara langsung tanah terkait, ketika dilaksanakan pengukuran pemohon secara sengaja maupun tidak menunjukkan batasan tanah yang salah, terdapat pengakuan hak atau surat bukti tidak lagi diberlakukan. Bagi daerah yang berkaitan belum ada peta pendaftaran tanah dan bisa pula terjadi kasus penerbitan lebih dari satu sertifikat atas sebidang tanah dari tanah warisan.

Adapula sertifikat ganda yakni sebidang tanah yang mempunyai lebih dari 1 sertifikat dengan objek yang sama. Sebidang tanah bersertifikat ganda bisa memberikan dampak ketidakpastian hukum untuk pihak-pihak pemegang hak atas tanah yang tentunya tidak diinginkan pada pendaftaran tanah. Kasus sertifikat ganda masih sering dialami pada sejumlah wilayah di Indonesia yang menyebabkan pemegang sertifikat tanah saling menuduh bahwa sertifikat yang dimiliki memang benar di samping adanya bahwa salah satu di antara sertifikat gandanya itu palsu di mana obyek yang terdapat dalam sertifikat bukan yang sesungguhnya, dengan demikian guna memperoleh kepastian hukum terkait sertifikat hak atas tanah salah satu di antara pemegang sertifikat gandanya itu mengadukan pada Badan Pertanahan Nasional sebagai badan yang memiliki wewenang pada bidang pertanahan. Apabila tahap pembuktian dengan Badan Pertanahan Nasional tidak

mendapati titik terang, dengan demikian wewenang pembuktian sertifikat ganda hak atas tanah dilanjutkan ke pengadilan yang dinilai berkompetensi memberi kepastian hukum pada pemegang hak tersebut dan melakukan pembatalan salah satu di antara sertifikatnya, dengan demikian hanya 1 sertifikat yang sah mempunyai obyek dan yang lainnya bukanlah objek yang terdapat pada sertifikat tersebut.

Penindaklanjutan dari sengketa tanah yang muncul pada masyarakat tentunya mempunyai usaha yang bisa diselesaikan dari sebuah wadah, contohnya lembaga Negara yang ikut disertai adanya berbagai peraturan perundang-undangan yang menjadi panduan pelaksanaannya. Sehingga diperukan terdapatnya lembaga negara dan pengaturan yang dengan cara khusus mengatur dan memiliki wewenang pada bidang pertanahan maupun mengatasi permasalahan pertanahan. Dibuatlah BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang diperkuat melalui adanya Presiden Nomor 10 Tahun 2006, dibuat melalui memerhatikan peran serta dan aspirasi masyarakat supaya bisa mencapai kesejahteraan secara umum. Sehingga BPN memiliki peran untuk membantu dan melayani dalam usaha masyarakat untuk mendapatkan haknya pada bidang pertanahan berdasarkan peraturan serta kaidah yang diberlakukan, dan membantu masyarakat untuk bisa menemui solusi jika terjadi sengketa antar masyarakat pada bidang pertanahan.

Misalnya salah satu kasus yakni Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi mengenai kasus sertifikat ganda atas kepemilikan tanah atas nama sdr. Wely Leman Nirsan tertanggal 13 Mei 2019 yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi pada 5 Agustus 2019 bahwasanya sdr.

Wely Leman Nirsan mempunyai tanah dengan luas 5.922 m<sup>2</sup> yang dibuktikan dengan sertifikat kepemilikan tanah Nomor 442/Paal Lima gambar situasi Nomor 278/1983 tertanggal 9 Maret 1983 yang berlokasi di Desa Paal Lima Kecamatan Telanaipura Kota Jambi yang saat ini menjadi kelurahan Paal Lima Kecamatan Kota Baru Jambi, tidak disangka sebidang tanah tersebut telah dilakukan penerbitan sertifikat tanah atas nama Irawan S. dengan bukti Sertifikat Hak Milik bernomor 1608/Paal Lima, Auw Ting Hui sertifikat hak milik nomor 1967/Paal Lima serta Doddy Sarwadi, memiliki sertifikat hak milik bernomor 2131/Paal Lima serta sertifikat hak milik nomor 1968/Paal Lima. Sertifikat Hak Milik yang bernomor 442/Paal Lima yang merupakan kepemilikan sdr. Wely Leman Nirsan sudah memiliki kekuatan yuridis tetap sesuai dengan surat dari Ketua Pengadilan Jambi Nomor W5-U1/18/03/Hk.02/VII/2019 tertanggal 23 Juli 2019 mengenai keterangan atas Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata Nomor 43/Pdt.G/2009/PN Jbi sudah dilakukan pengajuan banding melalui Putusan Nomor 17/Pdt/2010/PT Jbi serta kasasi Putusan No. 2969 K/Pdt/2010.

Bahwasanya *judex factie* atau wewenang Pengadilan Tinggi serta Pengadilan Negeri untuk melakukan pengecekan bukti-bukti dan fakta-fakta yang berkaitan dengan sengketa yang tengah dihadapi, hanya melakukan penilaian bukti surat yang diajukan pemohon kasasi tanpa adanya pertimbangan bukti-bukti termohon kasasi itu didukung dengan keterangan para saksi di pengadilan atau tidak. Sebab tidak ada seorang saksi pun yang diajukan oleh termohon kasasi yang memahami mengenai sumber tanah yang menjadi sengketa. Hal ini juga terjadi jika dilihat dari sisi jumlah pihak-pihak yang berperkara dan dari tahapan peradilan yang hierarkis

dan memerlukan waktu yang cukup lama maka memperlihatkan indikasi keberadaan perbedaan antara *das sollen* atau harapan dikeluarkannya Sertifikat atas nama Irawan S dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1608/Paal Lima, Auw Ting Hui sertifikat Hak Milik Nomor 1967/Paal Lima serta Doddy Sarwadi, pemilik sertifikat hak milik bernomor 2131/Paal Lima serta Sertifikat Hak Milik Nomor 1968/Paal Lima tidak memiliki kekuatan yuridis yang menjamin tentang sertifikat tersebut sebab ketika diketahui lokasi tanah yang diakui tersebut sebelumnya juga sudah mempunyai Sertifikat Hak Milik bernomor 442/Paal Lima, sudah mengesampingkan atau menganulir bukti kepemilikan tanah yang mereka punyai dalam fakta yang ada di lapangan atau *das sein* dalam bidang perlindungan hukum dari pengadaan pendaftaran pertanahan di Indonesia.

Menurut penjelasan masalah tersebut, dengan demikian penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul **“PENYELESAIAN PERKARA SENGKETA TANAH BERSERTIFIKAT GANDA DI LINGKUNGAN HUKUM PENGADILAN NEGERI JAMBI”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Pada pembahasan skripsi ini agar mendapatkan pembahasan yang sistematis dan terarah sesuai dengan tujuan yang diharapkan penulis membatasi masalahnya sebagai berikut:

1. Faktor-Faktor apa saja yang dapat menyebabkan timbulnya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah di Kota Jambi ?
2. Bagaimana penyelesaian perkara sengketa tanah bersertifikat ganda di lingkungan hukum Pengadilan Negeri Jambi ?

## C. Tujuan Penelitian dan Penulisan

### 1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam rangka penulisan skripsi ini ialah :

- a. Secara umum penelitian ini untuk mengetahui faktor-faktor yang dapat menyebabkan timbulnya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah di Kota Jambi.
- b. Untuk mengetahui penyelesaian perkara sengketa tanah bersertifikat ganda di lingkungan hukum Pengadilan Negeri Jambi.

### 2. Tujuan Penulisan:

- a. Untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari
- b. Dari sisi hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi dan pemikiran terhadap tumbuh dan berkembangnya ilmu hukum pada umumnya, khususnya dalam hukum perdata dan lebih khusus lagi penyelesaian perkara sengketa tanah bersertifikat ganda di lingkungan hukum Pengadilan Negeri Jambi.

## D. Kerangka Konseptual

Supaya bisa mencegah adanya kesalahan dalam menafsirkan istilah yang terdapat dalam penelitian skripsi ini, maka diberi penjelasan sebagai berikut :

### 1. Penyelesaian Perkara

Perkara merupakan keadaan di mana terdapat pihak yang merasa dirugikan orang lain, lalu pihak itu melaporkan ketidakpuasannya pada pihak kedua. Jika sebuah keadaan menunjukkan perbedaan pendapat, dengan demikian bisa terjadi

sengketa. Menurut segi hukum, terutama hukum kontrak. Sengketa merupakan perselisihan yang timbul di antara masing-masing pihak dikarenakan terdapatnya pelanggaran pada perjanjian yang sudah dicantumkan pada sebuah kontrak, baik keseluruhan maupun sebagian. Dengan demikian dapat dikatakan juga terjadi wanprestasi pada salah satu pihak maupun kedua pihaknya, dikarenakan tidak terpenuhinya kewajiban yang harus dipenuhi atau dilakukan, tapi berlebihan atau kurang yang maka merugikan pihak satunya.<sup>3</sup> Penyelesaian perkara merupakan sebuah tindakan dalam menyelesaikan sengketa antar masing-masing pihaknya. Penyelesaian sengketa meliputi 2 cara yakni dengan jalan pengadilan (litigasi) dan luar pengadilan (non litigasi). Pada proses menyelesaikan sengketa dengan jalan litigasi menjadi *ultimum remidium* (sarana terakhir) untuk para pihak yang memiliki sengketa jika jalan non litigasi tidak memberikan hasil.

## 2. Sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan sengketa yang muncul dikarenakan terdapatnya konflik kepentingan atas tanah. Di zaman sekarang, sengketa tanah tidak bisa dihindari. Hal tersebut perlu diperbaiki pada bidang penggunaan dan penataan tanah demi kepastian hukum dan kesejahteraan masyarakat. Sehingga berbagai upaya yang dilaksanakan pemerintah yakni menyelesaikan sengketa tanah secara cepat guna mencegah menumpuknya sengketa tanah yang bisa menimbulkan kerugian pada masyarakat, contohnya tanah tidak bisa dipergunakan dikarenakan tanahnya tersebut mengalami sengketa.<sup>4</sup> Rusmadi Murad menjelaskan bahwa

---

<sup>3</sup> Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, halaman 12.

<sup>4</sup> Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, halaman 34.

sengketa hak atas tanah atau sengketa tanah merupakan munculnya sengketa hukum yang berawal dari diadukannya sebuah pihak (badan atau orang) yang memuat tuntutan hak dan keberatan-keberatan atas tanah, baik pada prioritas, status tanah, prioritas, ataupun kepemilikannya yang diharapkan bisa diselesaikan dengan cara administrasi berdasarkan peraturan yang diberlakukan.<sup>5</sup>

### 3. Bersertifikat Ganda

Sertifikat ganda merupakan bukti kepemilikan hak tanah berupa surat yang dikeluarkan BPN (instansi hukum) yang meliputi objek hak yang berjumlah satu sehingga menindih satu objek tanah secara menyeluruh maupun setengah, yang bisa menyebabkan adanya konsekuensi hukum. Sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan yang didapatkan baik secara resmi ataupun tidak resmi yang kapan pun bisa mendatangkan sebuah sengketa (akibat hukum) terhadap obyek hak maupun obyek hak. Di sini sertifikat ganda merupakan surat pembuktian kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan BPN yang terbit di atas satu obyek hak yang bertindih antara 1 objek tanah secara keseluruhan maupun setengah/sebagian yang bisa menyebabkan sebuah akibat hukum.<sup>6</sup> Pada penjelasan pengertian terkait sertifikat ganda seperti halnya yang sudah dipaparkan di atas bahwa yang melandasi timbulnya sertifikat ganda yakni akibat dari kesalahan pencatatan ketika petugas mengukut dan melakukan perpetaan, dan hal yang sama seperti yang disampaikan Sugiarto menyebutkan jika sertifikat ganda merupakan sertifikat yang dikeluarkan berjumlah dua atau lebih suatu bidang tanah oleh Kantor Pertanahan, dengan

---

<sup>5</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Jakarta, 1991, halaman 22.

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Peroleh Hak Atas Tanah*, Kencana, Bandung, 2015, halaman 175

demikian menyebabkan adanya kepemilikan bidang tanah hak yang bertindih satu sama lain, sebagian maupun keseluruhan.

#### **4. Lingkungan Hukum Pengadilan Negeri Jambi**

Pengadilan Negeri Jambi berada di bawah wilayah hukum Pengadilan Tinggi Jambi, menjadi salah satu penyelenggara kekuasaan Kehakiman di lingkungan peradilan umum, yang tugas pokoknya yakni “memeriksa, menerima, menyelesaikan, dan memutuskan perkara yang masuk”. Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jambi awalnya terdiri dari Kotamadya Jambi, Kabupaten Tanjung Jabung, dan Kabupaten Batanghari. Melalui dibentuknya pengadilan-pengadilan negeri di tingkat kabupaten; yang pertama yakni Pengadilan Negeri Tanjung Jabung tahun 1974, Pengadilan Negeri Muara Bungo pada tahun 1963, Pengadilan Negeri Muara Bulian pada tahun 1982, dan Pengadilan Negeri Sungai Penuh, Pengadilan Negeri Bangko tahun 1981, yang di waktu itu memasuki wilayah hukum Pengadilan Tinggi Medan, lalu menjadi wilayah Hukum Pengadilan Tinggi Palembang dan terakhir melalui dibentuknya Pengadilan Tinggi Jambi tahun 1981 sehingga menjadi wilayah hukum Pengadilan Tinggi Jambi.

#### **E. Landasan Teoritis**

Teori memainkan peran penting dalam bidang ilmu karena dapat membantu memahami permasalahan dengan lebih efektif. Di bidang hukum, teori hukum merupakan pernyataan yang saling berkaitan dalam sistem keputusan dan konsep peraturan hukum. Teori hukum berfungsi untuk menjelaskan hubungan antara norma dasar dan norma yang ada di bawahnya, namun tidak menggambarkan

apakah norma dasar itu baik atau buruk. Dalam hal ini, teori hukum memberikan sarana yang berguna untuk merangkum dan memahami sistem keputusan hukum serta konsep peraturan hukum.

Teori adalah serangkaian penjelasan, ide, atau prediksi yang didefinisikan secara ilmiah. Menurut pendekatan positivistik, Kerlinger mengartikan sebagai rangkaian konsep, definisi, proposisi, dan ide yang menggambarkan suatu fenomena atau peristiwa secara sistematis dengan mengidentifikasi korelasi antara variabel-variabelnya.

Tujuan pokok hukum adalah menciptakan sistem masyarakat yang tertib, seimbang, dan tentram. Apabila hal tersebut tercapai, diharapkan dalam lingkup masyarakat dapat melindungi kepentingan banyak orang. Teori-teori terkait tujuan hukum.<sup>7</sup> Supaya memperoleh hasil optimal, maka penelitian ini menggunakan teori-teori berikut ini.

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian merupakan keadaan (perihal) yang pasti. Hukum pada dasarnya harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya dapat dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian Hukum secara Normatif yakni pada saat sebuah peraturan dibentuk dan diundangkan dengan cara pasti sebab mengatur secara logis dan pasti.<sup>8</sup>

Kepastian Hukum merupakan suatu tujuan hukum dan menjadi upaya dalam mencapai keadilan. Wujud nyata dari kepastian hukum yakni penegakan dan

---

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)* edisi keempat, Liberty, Yogyakarta, 2002, halaman 71

<sup>8</sup> Cst Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, halaman 385

pelaksanaan hukum pada sebuah tindakan dengan tidak melihat siapa yang melakukannya. Terdapatnya kepastian hukum tiap-tiap bisa memprediksi apa yang akan terjadi apabila berbuat tindakan hukum tersebut, kepastian sangat dibutuhkan untuk memperoleh keadilan. Kepastian merupakan suatu hal yang tidak bisa terpisahkan dengan hukum, terlebih norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian tentu menjadi hilang maknanya sebab tidak bisa digunakan sebagai panduan berperilaku untuk tiap-tiap orang.<sup>9</sup>

Jelas pada makna tidak memunculkan logis dan keraguan (multi-tafsir) yang artinya merupakan sebuah sistem norma dengan norma lainnya, dengan demikian tidak berbenturan dan menyebabkan konflik Norma. Kepastian hukum mengarah terhadap diberlakukannya hukum secara konsekuen, konsisten, tepat, dan jelas di mana pelaksanaannya tidak bergantung pada kondisi-kondisi yang bersifat subyektif. Hukum merupakan sekumpulan kaidah-kaidah atau peraturan-peraturan pada sebuah kehidupan bersama, seluruh aturan mengenai perilaku yang diberlakukan pada sebuah kehidupan bersama yang bisa dipaksa untuk dilaksanakan melalui sebuah sanksi. Kepastian hukum adalah ciri yang tidak bisa terpisahkan dari hukum, terlebih untuk norma hukum tertulis.

Teori kepastian menurut ahli hukum :

- a. Berdasarkan pendapat Apeldoorn, kepastian hukum memiliki 2 segi, pertama terkait bisa terbentuknya hukum pada sesuatu yang konkrit. Maka pihak-pihak yang ingin memperoleh Keadilan ingin mengetahui hukum pada hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum artinya

---

<sup>9</sup> *Ibid*, halaman 270

keamanan hukum, yakni perlindungan untuk masing-masing pihaknya pada kewenangan Hakim. Pada pandangan positivisme definisi hukum harus melarang semua aturan yang menyerupai hukum, tapi tidak bersifat intruksi dari otoritas yang berdaulat, kepastian hukum harus senantiasa dihormati apa pun dampaknya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjungnya sebab pada paradigmanya, hukum positif merupakan satu-satunya hukum.<sup>10</sup>

b. Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sebenarnya memang cenderung berdimensi hukum. Tapi Otto memberi batas-batas kepastian hukum yang lebih jauh dan mengartikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa pada kondisi tertentu yakni :

- 1) Terdapat peraturan-peraturan yang jernih (jelas), mudah didapatkan, dan konsisten.
- 2) Lembaga-lembaga pemerintahan (penguasa) memberlakukan peraturan-peraturan hukum tersebut dengan cara konsisten dan juga taat dan patuh padanya.
- 3) Warga dengan cara prinsipil menyesuaikan perilakunya pada peraturan-peraturan tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang tidak berpihak dan mandiri memberlakukan peraturan-peraturan hukum tersebut dengan cara konsisten saat mereka melakukan penyelesaian sengketa hukum dan, melaksanakan keputusan peradilan dengan cara konkrit.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. REVIKA Aditama, Bandung, 2006, halaman 82-83

<sup>11</sup> *Ibid*, halaman 84

Hukum yang ditegakkan lembaga penegak hukum tersebut harus memastikan “kepastian hukum” agar bisa menegakan keadilan dan ketertiban pada kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum dapat menggacaukan kehidupan masyarakat dan bisa berbuat sesuka hati hingga main hakim sendiri. Kondisi demikian membuat kehidupan berada pada kondisi kekacauan sosial atau “*social disorganization*”.

## 2. Teori Penyelesaian Sengketa

Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin menjelaskan sebuah teori mengenai penyelesaian sengketa. Ada 5, yakni:

Pertama, bertanding (*contending*), yakni berupaya memberikan sebuah solusi yang cenderung disenangi salah satu pihak dari pihak lain. Kedua, *yielding* (mengalah), yaitu memberikan aspirasi sendiri dan mau menerima kekurangan dari yang sebenarnya diharapkan. Ketiga, pemecahan masalah (*problem solving*), yakni mencari solusi yang memberi kepuasan bagi masing-masing pihak. Keempat, *with drawing* (menarik diri), yakni memutuskan untuk meninggalkan kondisi sengketa, baik dalam segi psikologis maupun fisik. Kelima diam (*in action*), yakni tidak melakukan apapun.<sup>12</sup>

Para pakar antropologi hukum menyampaikan opininya mengenai cara-cara menyelesaikan sengketa yang dialami pada masyarakat, baik dalam masyarakat modern maupun tradisional. Laura Nader dan Harry F. Todd Jr menjelaskan 7 cara dalam menyelesaikan sengketa masyarakat, yakni :

---

<sup>12</sup> Dean G Pruitt & Z. Rubin, Konflik Sosial, PustakaPelajar, Yogyakarta, 2004, halaman 4-6.

- a. *Lumping it* (membiarkan saja), pihak yang merasa dirugikan oleh perlakuan yang tidak adil, ia dapat mengalami kegagalan dalam memperjuangkan tuntutannya. Ada kemungkinan bahwa orang tersebut memilih untuk mengabaikan masalah atau isu-isu yang mendorong tuntutannya dan memilih untuk tetap menjalin hubungan dengan pihak yang dirasakan merugikannya. Hal ini bisa terjadi karena kurangnya informasi tentang proses pengajuan keluhan ke pengadilan, sulitnya akses ke lembaga pengadilan, atau karena ia memperkirakan kerugiannya akan lebih besar dari keuntungannya baik dari segi psikologis maupun materi..
- b. *Avoidance* (mengelak), yakni pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk meminimalisir hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikan atau untuk sama sekali memberhentikan hubungan tersebut, contohnya pada hubungan bisnis hal yang sama mungkin terjadi. Melalui mengelak, dengan demikian permasalahan yang memunculkan keluhan dielakkan saja. tidak sama dengan *lumping it* (pemecahan pertama), di mana keterkaitan terjadi terus menerus, hanyalah sekadar isu yang dinilai sudah selesai. Sedangkan ada wujud kedua yaitu *avoidance*, yakni pihak yang mengalami kerugian mengelakkannya. Dalam wujud penanganan pertama keterkaitan pihak yang berperkara masih dilanjutkan, tapi dalam wujud kedua interaksi masing-masing pihaknya yang berperkara bisa dihentikan secara keseluruhan atau sebagian.
- c. *Coercion* (paksaan), pihak yang 1 memaksa untuk melakukan pemecahan pada pihak lain, hal tersebut sifatnya unilateral. Perbuatan yang sifatnya

ancaman atau memaksa mempergunakan kekerasan, secara umum meminimalisir kemungkinan penyelesaian dengan cara damai.

- d. *Negotiation* (perundingan), masing-masing pihaknya yang bersengketa adalah para pengambil keputusan. Penyelesaian permasalahan yang dilaksanakan secara berdua, mereka menyepakati tanpa terdapatnya pihak ketiga yang mencampuri. Masing-masing pihaknya berusaha untuk meyakinkan satu sama lain, maka mereka membentuk aturannya sendiri tanpa menyelesaikan melalui peraturan yang berlaku.
- e. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu masing-masing pihak yang bersengketa untuk mendapatkan kesepakatan. Pihak ketiga tersebut bisa ditetapkan kedua belah pihak yang berselisih, atau ditunjukkan oleh pihak yang memiliki wewenang pada hal tersebut. Apakah mediator hasil pilihan kedua pihak, atau dikarenakan dipilih orang yang memiliki kekuasaan, kedua belah pihak yang berselisih harus menyetujui bahwa jasa-jasa mediator akan dipergunakan untuk mencari solusi. Pada masyarakat paguyuban (kecil) bisa saja tokoh-tokoh yang berperan sebagai hakim, atriibrator, dan mediator.
- f. *Arbitration* (Arbitrase), yakni kedua pihak yang berselisih sepakat untuk meminta perantara pada pihak ketiga, arbitrator dan dari awal mula sudah meyetujui bahwa mereka akan memperoleh keputusan dari arbitrator terkait.
- g. *Adjudication* (peradilan), yakni pihak ketiga yang memiliki kewenangan untuk mengintervensi pemecahan permasalahan, terlepas dari keinginan

pihak yang berselisih. Pihak ketiga tersebut pun memiliki hak untuk mengambil keputusan dan menegakan keputusan tersebut yakni pihak ketiga berusaha bahwa keputusan tersebut dilakukan.<sup>13</sup>

Ketujuh cara tersebut bisa digolongkan ke dalam 3 cara penyelesaian sengketa yakni tradisional, pengadilan, dan ADR (*alternative dispute resolution*). Cara tradisional yakni coercion (paksaan), avoidance (mengelak) dan *lumping it* (membiarkan saja). Ketiga cara itu tidak bisa ditemui pada perundang-undangan. Yang tergolong pada penyelesaian sengketa yang mempergunakan ADR yakni arbitrase, mediasi, dan perundingan (*negotiation*).

Ketiga cara tersebut tercantum pada Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa, sementara penyelesaian sengketa di pengadilan dinamakan hukum acara.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Tipe Penelitian**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris atau disebut juga penelitian lapangan yaitu melaksanakan kajian pada kebijakan hukum yang berlaku dan sesuatu yang terjadi pada realitasnya dalam lingkungan kemasyarakatan.<sup>14</sup> Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan maupun implementasi kebijakan hukum normatif

---

<sup>13</sup> Laura Nader & Harry F. Todd Jr, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, Columbia University Press, New York, 1978, halaman 9-11.

<sup>14</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, halaman 134

secara *in action* pada setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam lingkup masyarakat.<sup>15</sup>

Atau bisa dinyatakan pula sebagai suatu penelitian yang dilakukan dalam keadaan yang sebenarnya terjadi pada masyarakat dan memiliki tujuan untuk mengetahui dan menemukan fakta dan data yang dibutuhkan, setelah bahan yang dibutuhkan telah terkumpulkan, kemudian mengidentifikasi masalah yang lalu merujuk pada upaya penyelesaian masalah.

## 2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, metode pendekatan yang digunakan yakni pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan sosiologis maupun *Socio-legal research* merupakan pendekatan penelitian yang mengamati mengenai persepsi dan perilaku hukum orang (manusia dan lembaga hukum) yang terjadi pada masyarakat.

Dalam artikel tersebut, penulis menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk memperoleh data. Menurut Moleong, pendekatan kualitatif memperoleh data deskriptif berupa kata-kata tertulis dan lisan sesuai dengan informan, dan perilaku yang diamati tidak tercantum dalam variabel atau hipotesis. Begitu pula, menurut Soerjono Soekanto, metode kualitatif adalah metode penelitian yang memperoleh data deskriptif-analisis dari apa yang dinyatakan oleh informan secara tertulis atau lisan, dengan mengamati dan mempelajari perilaku yang utuh dan nyata.

## 3. Sumber Data

---

<sup>15</sup> Soeryono Soekarto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1984, halaman 20.

Dalam penelitian yang menggunakan pendekatan yuridis, diketahui menurut bagaimana mendapatkan dan mengumpulkan data dikategorikan ke dalam 2 jenis, yakni data sekunder dan data primer.

a. Data Primer

Informan (subjek): agar informasi yang diperoleh valid dan lengkap, sehingga penulis menggunakan informan sebagai respondennya. Melaksanakan penelitian dan wawancara ke lapangan terhadap narasumber yang berhubungan dengan penelitian.

b. Data sekunder

Data Sekunder yang melalui kepustakaan baik berupa tulisan ataupun pernyataan sarjana yang tepat dan berkaitan terhadap masalah yang bermanfaat juga untuk analisis skripsi ini. Penelitian kepustakaan ini meliputi : (1) penelitian pada asas-asas hukum; (2) penelitian pada sistematika hukum; (3) penelitian pada tingkat sinkronisasi horizontal dan vertikal; (4) sejarah hukum; dan (5) perbandingan hukum.<sup>16</sup>

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, digunakan teknik pengumpulan data agar memperoleh hasil penelitian yang reliabel, relevan, dan akurat. Penelitian ini mempergunakan teknik pengumpulan data antara lain:

a. Wawancara

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, Penelitian Hukum Normatif ‘*Suatu Tinjauan Singkat*’, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, halaman 14.

Teknik interview merupakan proses tanya jawab lisan yang dilaksanakan 2 orang maupun lebih berhadap-hadapan dengan cara fisik, saling bertatap muka, dan mendengarkan suara menggunakan telinga sendiri. Menurut Patton, Penggunaan teknik wawancara yakni “mempergunakan panduan umum wawancara. Peneliti membuat kerangka dan garis besar yang akan dipertanyakan pada proses wawancara. Panduan dengan cara garis besar mengenai isi dan proses wawancara adalah pedoman wawancara guna menjaga agar pokok yang direncanakan dapat mencakup secara keseluruhan.” Interview bebas terpimpin dipergunakan dalam penelitian ini, sebab interview merujuk terhadap proses tanya jawab, di samping diberi kebebasan untuk menjawab, dengan demikian pada tanya jawab akan selaras terhadap target yang diinginkan.

b. Dokumentasi

Sutrisno Hadi mengatakan bahwa teknik dokumen merupakan sumber data yang menjadi teknik pengumpulan data. Dokumen adalah laporan tertulis dari suatu peristiwa melalui penjelasan dan pemikiran terhadap sebuah peristiwa dan ditulis secara sengaja guna menyimpan keterangan mengenai kejadian tersebut.

## 5. Teknik Penarikan Sampel

Sampel merupakan bagian dari karakteristik dan jumlah yang dimiliki populasi tersebut. Pengukuran sampel adalah sebuah upaya dalam menetapkan besaran sampel yang diambil pada sebuah objek. Dalam menetapkan jumlah sampel, maka bisa dilaksanakan secara statistik maupun estimasi penelitian.

Pengambilan sampel tersebut harus dilaksanakan sedemikian rupa agar didapatkan sampel yang memang bisa berfungsi atau bisa mendeskripsikan kondisi populasi yang sesungguhnya, dapat dikatakan juga harus meakili atau representatif.

Pada penelitian ini teknik *sampling* yang dipergunakan yakni *nonprobability sampling* menggunakan teknik *purposive sampling*. *purposive sampling* merupakan teknik mengambil sampel sumber data melalui suatu pertimbangan. Alasan mempergunakan teknik *Purposive Sampling* yakni karena tidak semua sampel mempunyai kriteria yang selaras terhadap peristiwa yang diamati. Sehingga penulis memilih teknik *Purposive Sampling* yang menetapkan kriteria-kriteria atau pertimbangan-pertimbangan tertentu yang harus terdapat pada sampel-sampel yang dipergunakan. Pada penelitian ini yang menjadi sampel yakni dua orang, antara lain hakim Pengadilan Negeri Jambi dan petugas dari Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi.

## **6. Analisa Data**

Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan untuk memposisikan dan mengorganisasikan data berdasarkan kategori, satuan uraian dasar, dan pola, sehingga penulis dapat mengevaluasi dan memilih data yang relevan. Analisis deskriptif digunakan pada data kualitatif dengan menggunakan pemikiran logis melalui interpretasi, perbandingan, deduksi, dan induksi.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Rianto Adi, Metode Penelitian Sosial dan Hukum, PT Grafika, Jakarta, 2004, halaman 73.

## **G. Sistematika Penelitian**

Penelitian ini disusun menjadi 5 bab dengan cara sistematis. Tiap-tiap babnya menjadi bagian yang sangat melekat dan terbagi menjadi sub-sub bab. Hal itu agar dapat mempermudah melihat masing-masing babnya. Susunan sistematikanya antara lain :

BAB Satu sebagai bab pendahuluan, dengan demikian yang dijelaskan di sini yakni latar belakang masalah, rumusan permasalahan, tujuan penelitian dan penulisan, kerangka konseptual, landasan teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan untuk memberi gambaran umum terkait penelitian ini.

BAB Dua Tinjauan Umum Tentang penyelesaian sengketa, definisi penyelesaian sengketa, jenis-jenis sengketa dan penyelesaian sengketa permasalahan tanah.

BAB Tiga Tinjauan Umum tentang Tanah, dengan demikian dijelaskan mengenai definisi tanah, hak atas tanah, dan jenis-jenis hak tanah.

BAB Empat sebagai pembahasan hasil penelitian, dengan demikian dalam bab ini dijelaskan terhadap rumusan permasalahan dalam penelitian ini.

BAB Lima merupakan, di sini dijelaskan kesimpulan dari hasil pembahasannya, lalu penulis akan memberi saran-saran kepada pihak-pihak yang berkaitan.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA

#### A. Pengertian Penyelesaian Sengketa

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disebut KBBI), pengertian sengketa adalah 1) sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat; pertengkaran; perbantahan. 2) pertikaian; perselisihan. 3) perkara (dalam pengadilan).

Menurut Suyud Margono, Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi konflik kepentingan. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda berpotensi beranjak ke situasi sengketa.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, halaman 34.

Sengketa adalah kondisi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua. Apabila suatu kondisi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa tersebut. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Sehingga dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak, karena tidak dipenuhinya kewajiban yang harus dilakukan atau dipenuhi namun kurang atau berlebihan yang akhirnya mengakibatkan pihak satunya dirugikan.

Sehingga penyelesaian sengketa yaitu suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya. Penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan).

## **B. Macam-Macam Penyelesaian Sengketa**

Pada dasarnya penyelesaian sengketa dapat dan biasanya dilakukan menggunakan dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui Lembaga litigasi (melalui pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (di luar pengadilan).

### **1. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi**

Dalam peraturan perundang-undangan tidak ada yang memberikan definisi mengenai litigasi, namun dapat dilihat di dalam Pasal 6 ayat 1 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase yang pada intinya mengatakan bahwa sengketa

dalam bidang perdata dapat diselesaikan para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang dilandasi itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri. Sehingga dapat disimpulkan bahwa litigasi merupakan proses menyelesaikan perselisihan hukum di pengadilan yang mana setiap pihak bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang sama baik untuk mengajukan gugatan maupun membantah gugatan melalui jawaban.

Penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui Lembaga pengadilan. Menurut Dr. Frans Hendra Winarta, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Penyelesaian Sengketa* mengatakan bahwa litigasi merupakan penyelesaian sengketa secara konvensional dalam dunia bisnis seperti dalam bidang perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya. Proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain. Selain itu, penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.<sup>19</sup>

Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki kelebihan dan kekurangan. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan menghasilkan suatu keputusan yang bersifat *adversarial* yang belum mampu merangkul kepentingan bersama karena menghasilkan suatu putusan *win-lose solution*. Sehingga pasti akan ada pihak yang menang pihak satunya akan kalah, akibatnya ada yang merasa puas dan ada yang tidak sehingga dapat menimbulkan suatu persoalan baru di antara para

---

<sup>19</sup> Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, halaman 1-2.

pihak yang bersengketa. Belum lagi proses penyelesaian sengketa yang lambat, waktu yang lama dan biaya yang tidak tentu sehingga dapat *relative* lebih mahal. Proses yang lama tersebut selain karena banyaknya perkara yang harus diselesaikan tidak sebanding dengan jumlah pegawai dalam pengadilan, juga karena terdapat tingkatan upaya hukum yang bisa ditempuh para pihak sebagaimana dijamin oleh peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia yaitu mulai tingkat pertama di Pengadilan Negeri, Banding di Pengadilan Tinggi, Kasasi di Mahkamah Agung dan yang terakhir Peninjauan Kembali sebagai upaya hukum terakhir. Sehingga tidak tercapai asas pengadilan cepat, sederhana dan biaya ringan.

## **2. Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi**

Rachmadi Usman, S.H., M.H. mengatakan bahwa selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) di Amerika, di Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).<sup>20</sup>

Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, *Alternative Dispute Resolution* adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan

---

<sup>20</sup> Rachmadi Usmani, *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, halaman 8.

keepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.<sup>21</sup>

Akhir-akhir ini pembahasan mengenai alternatif dalam penyelesaian sengketa semakin ramai dibicarakan, bahkan perlu dikembangkan untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung (Buku Tanya Jawab PERMA No.1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, 2008: 1). Alternatif dalam penyelesaian sengketa jumlahnya banyak diantaranya:

a. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa arbitrase (wasit) adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui Badan Peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.

b. Negosiasi

---

<sup>21</sup> Rika Lestari, Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3 No. 2, halaman 219.

Menurut Ficher dan Ury sebagaimana dikutip oleh Nurnaningsih Amriani negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho negosiasi ialah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.

c. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar. Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat.

d. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan

menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution. Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi.

### C. Penyelesaian Sengketa Masalah Tanah

Jaminan perlindungan hukum dalam hal Pertanahan yang saat ini diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Secara khusus terhadap pengaturan mengenai bukti atas kepemilikan tanah sebagaimana telah diatur dalam pasal 19 ayat 2 UUPA dan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 pasal 1, bahwa sertifikat adalah bukti tanda hak atas tanah. Akan tetapi pada kenyataannya masih banyak orang yang menempati maupun membangun rumah di atas tanah yang bukan miliknya atau di atas tanah sengketa tanpa memiliki surat kepemilikan hak atas tanah bahkan yang membuat sertifikat di atas tanah yang bersertifikat.

Dalam hal terjadi sengketa kepemilikan atas tanah, maka pihak yang merasa memiliki tanah akan berusaha keras memperjuangkan hak-haknya. Oleh sebab itu pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Dalam hal seperti itu, maka sengketa-sengketa tidak dapat dihindari tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, apabila hal tersebut dibiarkan, maka akan membahayakan kehidupan masyarakat, terganggunya tujuan negara serta program pemerintah itu sendiri.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Penerbit Alumni, Bandung 1991, halaman 1.

Melihat persoalan tersebut di atas, penguasaan tanah merupakan masalah yang perlu mendapatkan penyelesaian termasuk pembangunan dan penghunian rumah diatas tanah bukan miliknya yang sering melahirkan sengketa pertanahan. Dasar yuridis yang tersedia seakan-akan belum mampu untuk meredam konflik tersebut sehingga dibutuhkan pemikiran-pemikiran untuk mencari solusi dalam pengaturan masalah hukumnya, maupun dalam hal penyelesaian sengketa.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 menyatakan, yang disebut dengan kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penyelesaian sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan Dalam perkara sengketa tanah bersertifikat ganda, BPN memiliki kewenangan melakukan negosiasi, mediasi, dan memfasilitasi penanganan pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas kesepakatan di antara para pihak. Demi meminimalisir sengketa pertanahan yang dalam hal ini disebabkan oleh sertifikat ganda, maka peran yang dilakukan BPN sebagai pelayan masyarakat di bidang pertanahan antara lain adalah:

- 1) Mengelola data untuk menyelesaikan perkara di bidang pertanahan
- 2) Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, menyiapkan memori banding, memori kontra, memori kasasi, memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan negara;
- 3) Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan;
- 4) Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai penyelesaian sengketa tanah;

- 5) Menelaah dan menyiapkan konsep pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi berdasarkan kekuatan keputusan pengadilan;
- 6) Dokumentasi.

Badan Pertanahan Nasional juga memiliki mekanisme tertentu dalam menangani dan menyelesaikan perkara sengketa pertanahan dalam hal ini termasuk sengketa yang dikarenakan sertifikat ganda, yaitu:

- 1) Sengketa tanah kerap diketahui oleh pihak BPN melalui pengaduan;
- 2) Pengaduan lalu ditindaklanjuti dengan identifikasi masalah. Memastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau diluar kewenangan BPN;
- 3) Jika merupakan kewenangan BPN, maka BPN mengkaji masalah terkait untuk membuktikan kebenaran terkait pengaduan serta menentukan apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut;
- 4) Jika permasalahan bersifat strategis maka diperlukan pembentukan unit kerja. jika bersifat politis, sosial, dan ekonomi maka tim melibatkan institusi seperti DPR atau DPRD, Kementerian Dalam Negeri, atau Pemerintah Daerah terkait;
- 5) Tim menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.

Dalam prakteknya, penyelesaian sengketa pertanahan tidak hanya dilakukan oleh pihak BPN, tetapi juga dapat diselesaikan melalui lembaga Peradilan Umum, dan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Peradilan Umum lebih menitikberatkan pada hal-hal terkait dengan permasalahan perdata, dan pidana dalam sengketa pertanahan, berbeda halnya dengan PTUN yang menyelesaikan sengketa

pertanahan berkaitan dengan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh BPN atau Pejabat lainnya yang berkaitan dengan pertanahan.

Sengketa pertanahan, dalam hal ini dapat diselesaikan melalui tiga (3) cara yaitu:

1. Penyelesaian Secara Langsung Dengan Musyawarah

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui musyawarah memiliki syarat, yaitu sengketa tersebut bukan merupakan penentuan mengenai kepemilikan hak atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa, dan diantara pihak-pihak yang bersengketa masih memiliki kekerabatan, serta masih menganut hukum adat daerah setempat.

2. Melalui Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Arbitrase merupakan penyelesaian perkara oleh seseorang atau beberapa arbiter yang telah ditunjuk berdasarkan kesepakatan/persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Syarat utama yang dilakukan untuk dapat melalui jalur arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah ada kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak.

3. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Pengadilan

Penyelesaian sengketa termasuk sengketa pertanahan diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman. Pasal 1 Undang-undang tersebut menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka guna menyelenggarakan peradilan guna

menegakkan hukum dan keadilan. Sesuai dengan peraturan yang berlaku, penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan diserahkan kepada lembaga Peradilan Umum, dan terhadap sengketa keputusan lembaga pertanahan diserahkan kepada ranah Peradilan Tata Usaha Negara, serta sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama.



## BAB III

### TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH

#### A. Pengertian Tanah

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>23</sup>

Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.<sup>24</sup>

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang

---

<sup>23</sup> Anonim, Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, 2007, halaman 6.

<sup>24</sup> Boedi, Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria. Djambatan Boedi, Jakarta, 1999, halaman 18.

dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.<sup>5</sup> Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau bendabenda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang

berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.

## **B. 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 yang dihaki. 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.

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Tanah menurut UUPA adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut: “atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macammacam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya”.

Dan diperjelas dengan penjelasan umum II ayat (1) UUPA yaitu: “... ditegaskan bahwa, dikenal hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri

maupun bersama-sama dengan orang lain atas bagiandari bumi Indonesia. Dalam pada itu hanya permukaan bumi sajalah yang disebut sebagai tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang. Jadi siapa saja hanya berhak atas permukaan buminya saja, itupun dengan memperhatikan tata ruang dan kelestarian lingkungan hidup yang mendasarkan nkepada prinsip-prinsip pembangunan yang berkelanjutan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Perundang-undangan tersendiri.

Jikapun seseorang memiliki hak atas tanah yang merupakan hak milik, hak atas tanah tersebut merupakan hak yang paling sempurna dan terpenuhi sifat dan kewenangannya di banding dengan hak-hak lain yang ada dan berlaku sesuai dengan ketentuan Perundangan Agraria di Indonesia, tetap saja apabila ditemukan benda peninggalan bersejarah ataupun barang-barang tambah, dan benda-benda berharga lainnya walaupun itu di dalam tubuh bumi berada tepat di bawah hak.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat

ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahinya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

### C. Jenis-Jenis Hak Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis menurut UUPA adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Urip Santoso menyatakan bahwa Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>25</sup>

Menurut Urip Santoso, macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 juncto Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bidang, yaitu :<sup>26</sup>

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang

---

<sup>25</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, halaman 82.

<sup>26</sup> *Ibid.*, halaman 88-89.

yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak membuka tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak sewa Tanah pertanian.

Berdasarkan pengelompokan macam-macam hak atas tanah di atas, maka pembahasan selanjutnya akan dibatasi hanya pada ruang lingkup hak-hak atas tanah yang bersifat tetap sebagaimana tercantum di dalam UUPA yang dapat diberikan kepada seseorang atau badan hukum, sehingga penerima hak akan dapat mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Macam-macam hak atas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

### **1. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap**

Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu :

- a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun yang dapat diteruskan pada ahli warisnya. Hak ini merupakan hak tertua dan terkuat karena memiliki jangka waktu yang tidak terbatas dan merupakan induk dari hak-hak lainnya.

Zainal Asikin menyatakan bahwa “adapun yang berhak atas hak milik adalah warganegara Indonesia dan badan hukum Indonesia yang ditentukan UUPA”.<sup>27</sup> Urip Santoso menyatakan bahwa Ketentuan mengenai Hak Milik disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus hak milik diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA. Selanjutnya, Hak Milik diatur juga di dalam Pasal 50 ayat (1) dan Pasal 56 UUPA.<sup>28</sup>

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna usaha pertanian, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 ayat 1 UUPA). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/1996) menambahkan guna perusahaan perkebunan.

Subjek hukum Hak Guna Usaha adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

Urip Santoso menyatakan bahwa Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA. Secara khusus

---

<sup>27</sup> Zainal Asikin, Pengantar Tata Hukum Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, halaman 175.

<sup>28</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, halaman 92.

diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA.<sup>29</sup> Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha berdasarkan Pasal 50 ayat (2) UUPA diatur dalam PP 40/1996, yang secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Subjek hukum Hak Guna Bangunan adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

Urip Santoso menyatakan bahwa “Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan 40 UUPA.<sup>30</sup> Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 50 ayat (2) UUPA diatur dalam PP 40/1996, yang secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari lahan yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau pengolahan tanah.

---

<sup>29</sup> *Ibid.*, halaman 101.

<sup>30</sup> *Ibid.*, halaman 109.

Zainal Asikin menyatakan bahwa Subjek hukum hak pakai adalah warganegara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, Departemen, lembaga pemerintah non departemen dan Pemerintah Daerah, Badan-badan keagamaan dan sosial serta Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional.<sup>31</sup>

Urip Santoso menyatakan bahwa Ketentuan mengenai Hak Pakai (HP) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA.<sup>32</sup> Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai berdasarkan Pasal 50 ayat (2) UUPA diatur dalam PP 40/1996, yang secara khusus diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.

e. Hak Sewa Untuk Bangunan

Menurut Pasal 44 ayat (1), dinyatakan bahwa (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Berdasarkan pasal di atas, Urip Santoso menyatakan bahwa Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu

---

<sup>31</sup> Zainal Asikin, *Op. Cit.*, halaman 177.

<sup>32</sup> Urip Santoso II, *Op. Cit.*, halaman 118.

tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.<sup>33</sup>

Subjek hukum Hak Sewa Untuk Bangunan adalah WNI, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Urip Santoso menyatakan bahwa Ketentuan mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45.

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Dalam pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa:

- 1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Lebih lanjut hak membuka tanah dan memungut hasil hutan di atur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976 Tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, Dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi Dan Pekerjaan Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak pengusahaan hutan dan hak pemungutan hasil hutan.

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, halaman 130.

## 2. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara, karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, “seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara pemerasan, namun sampai saat ini hak tersebut masih belum dihapus”.

Oleh karena itu yang dimaksud hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

### 1) Hak Gadai Tanah / Jual Gadai

Hak gadai adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembali tanahnya tersebut dengan uang yang besarnya sama.

### 2) Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

### 3) Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah, artinya

sewaktuwaktu dapat diputuskan oleh yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan jika hanya terdapat tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.



## BAB IV

### PENYELESAIAN PERKARA SENGKETA TANAH BERSERTIFIKAT GANDA DI LINGKUNGAN HUKUM PENGADILAN NEGERI JAMBI

#### A. Faktor-Faktor Yang Dapat Menyebabkan Timbulnya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah di Kota Jambi

Dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan jelas membedakan pengertian dua istilah yang berkaitan dengan sengketa pertanahan atau konflik. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa : Sengketa Pertanahan yang disingkat dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.

Adapun faktor penyebab sengketa Pertanahan yaitu :

1. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten, sehingga hukum pertanahan sering kurang dapat diterapkan dan sangat mempengaruhi kualitas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya.
2. Administrasi pertanahan masa lalu yang kurang tertib, Administrasi pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting bagi upaya mewujudkan jaminan kepastian hukum. Penguasaan dan kepemilikan tanah pada masa lalu terutama terhadap tanah milik adat seringkali tidak di dukung oleh bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap.

3. Kesadaran masyarakat meningkat, terkait dengan tanah sebagai aset pembangunan maka muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah yaitu tidak menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi.

Hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kota Jambi, dalam kurun waktu lima tahun terakhir yaitu antara tahun 2015 sampai dengan tahun 2020 ternyata pernah terjadi kasus penerbitan sertipikat ganda yang salah satunya menjadi objek penelitian skripsi ini yaitu penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima gambar situasi Nomor 278/1983 tanggal 09 Maret 1983 terletak di Desa Paal Lima Kecamatan Telanaipura Kota Jambi (sekarang kelurahan Paal Lima Kecamatan Kota Baru Jambi) seluas seluas 5.922 M<sup>2</sup> atas nama sdr. Wely Leman Nirsan.

Menurut Bapak Achmad Zaki selaku Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi yang menjelaskan bahwa di Kantor Pertanahan Kota Jambi pernah terjadi kasus penerbitan sertipikat ganda yaitu pada tahun 2007 yang lalu dimana posisi Kantor Pertanahan Kota Jambi sebagai tergugat karena telah menerbitkan sertipikat cacat hukum.<sup>34</sup>

Selanjutnya berdasarkan keterangan dari Arsiendy selaku Staf Pengukuran Kantor Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 06 Maret 2023 yang menyatakan

---

<sup>34</sup> Wawancara dengan Narasumber yaitu Bapak Achmad Zaki selaku Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 06 Maret 2023

bahwa: “berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tumpang tindih sertipikat hak milik tersebut terjadi karena kesalahan sewaktu dilakukan pengukuran di mana pihak pemohon sertipikat salah dalam menunjukkan batas-batas obyek tanah, selain itu juga karena pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi belum pada saat itu belum memiliki peta pendaftaran tanah secara menyeluruh di daerah tersebut.<sup>35</sup>

Untuk lebih memperjelas faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda, khususnya di Kota Jambi penulis akan melengkapi dari apa yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya dengan menyajikan kasus adanya sertipikat ganda yang sampai ke pengadilan. Adapun kasus yang diperoleh dari hasil penelitian yang penulis lakukan adalah Putusan Nomor 43/Pdt.G/2009/PN Jbi, bahwa: Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima yang dimiliki sdr. Wely Leman Nirsan telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan surat dari Ketua Pengadilan Negeri Jambi nomor W5- U1/18/03/Hk.02/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 perihal keterangan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi telah diajukan banding dengan Putusan Nomor: 17/Pdt/2010/PT Jbi dan kasasi Putusan Nomor: 2969 K/Pdt/2010.

---

<sup>35</sup>Wawancara dengan Narasumber Arsiendy selaku Staf Pengukuran Kantor Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 06 Maret 2023

Terkait dengan kasus tersebut, Achmad Zaki selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik, menjelaskan bahwa: “kasus sertipikat ganda tersebut terjadi karena dua faktor yaitu faktor intern dan ekstern. Faktor internnya adalah adanya kesalahan yang dilakukan oleh pejabat Kantor Pertanahan Kota Jambi di mana pejabat yang bersangkutan tidak memeriksa ada atau tidaknya sertipikat hak milik atas tanah yang diterbitkan sebelumnya di atas obyek tanah tersebut sehingga terjadi tumpang tindih. Selain itu pejabat Kantor Pertanahan Kota Jambi juga kurang teliti dalam memeriksa data fisik dan data yuridis atas sebidang tanah tersebut. Sedangkan faktor eksternnya adalah adanya itikad tidak baik dari para pihak yang secara sengaja melakukan kesalahan penunjukan batas-batas saat pengukuran sehingga terjadi kesalahan letak dan batas obyek pengukuran”.<sup>36</sup>

Sertipikat Ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula “Sertipikat Tumpang Tindih (*overlapping*)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.

---

<sup>36</sup> Wawancara dengan Narasumber yaitu Bapak Achmad Zakki selaku Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 06 Maret 2023

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis maka secara garis besar dapat diketahui faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi yaitu:

1. Kantor Pertanahan Kota Jambi
  - a. Kesalahan dalam pengukuran.
  - b. Pejabat tidak memeriksa ada tidaknya sertipikat hak milik atas tanah sebelumnya.
  - c. Kurang teliti memeriksa data fisik dan data yuridis
2. Para Pihak
  - a. Salah menunjuk batas tanah.
  - b. Domisili salah satu pihak di luar kota.

Sertipikat ganda sering terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan di daerah perbatasan kota di mana untuk lokasi tersebut belum ada petapeta pendaftaran tanahnya. Sertipikat ganda dapat terjadi karena beberapa hal sebagai berikut:

- 1) Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah.
- 2) Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.

3) Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia Peta Pendaftaran Tanahnya.

4) Kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertipikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertipikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertipikat ganda, karena sertipikat terdahulu ternyata belum dipetakan.

Berdasarkan pendapat di atas, dan jika dikaitkan dengan kasus sertipikat ganda yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Jambi maka hanya satu hal yang tidak termasuk dalam faktor penyebab sertipikat ganda yaitu hal yang menyatakan bahwa kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan karena munculnya sertipikat ganda tersebut bermula dari utang-piutang. Selain itu, faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi yang telah disebutkan penulis di atas juga sesuai dengan beberapa hal yang penulis berpendapat bahwa terjadinya sertipikat ganda dapat dipengaruhi oleh faktor antara lain:

1. Tidak dilaksanakannya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab di samping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
2. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya.
3. Ketidaktelitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertipikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundangundangan yang berlaku.

Berdasarkan penjabaran di atas bahwa proses penetapan suatu hak atas tanah, termasuk penerbitan surat keputusan dan sertifikatnya, sangat tergantung pada data yuridis yang disampaikan pihak yang memohon atau menerima hak kepada Badan Pertanahan Nasional. Apabila data yang disampaikan mengandung kelemahan, maka demikian juga kualitas kepastian hukum mengenai hak atas tanah akan mengandung kelemahan yang pada suatu saat nanti dapat dibatalkan apabila terbukti terdapat cacat administrasi maupun cacat hukum. System publikasi pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut stesel negative yang bertanders positif, tidak memungkinkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum secara

mutlak. Jaminan kepastian hukum dimaksud hanya apabila data fisik dan yuridis yang tercantum di dalam buku tanah, sertifikat dan daftar-daftar isian lainnya, sesuai dengan kenyataannya di lapangan. Dengan demikian maka keabsahan atas hak sebagai dasar.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa terbitnya sertifikat tanah yang ganda dikarenakan yaitu objek yang dimiliki tidak di kuasai secara fisik akan tetapi secara legalitas ia memiliki bukti-bukti kepemilikan. Tidak di daftarkan dan balik nama pada waktu proses jual beli dan peralihan hak. Tidak adanya komplain dari pihak lain selama kita menguasai tanah tersebut. Batas-batas tanah yang tidak dipelihara dengan baik. Serta pihak orang atau yang melakukan permohonan sertifikat tidak terbuka memberikan informasi baik dalam bentuk data fisik ataupun data yuridis yang jelas, sehingga terjadi tumpang tindih membuat sertifikat.

## **B. Penyelesaian Perkara Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Di Lingkungan Hukum Pengadilan Negeri Jambi**

Sengketa tanah adalah suatu konflik atau pertentangan antara perorangan atau kelompok yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana, sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks.

Kasus sengketa pertanahan selalu ada ditengah masyarakat, dalam menyelesaikan masalah atau sengketa tanah masyarakat berpandangan hanya dapat diselesaikan di dalam pengadilan. Namun sekarang penanganan masalah sengketa dapat dilakukan dalam dua cara, yaitu cara litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Penyelesaian sengketa di pengadilan dilakukan jika tidak tercapainya kesepakatan dalam menyelesaikan sengketa di luar pengadilan.

Berdasarkan kasus yang pernah terjadi di Kantor Pertanahan Kota Jambi, yaitu dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima yang dimiliki sdr. Wely Leman Nirsan telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan surat dari Ketua Pengadilan Negeri Jambi nomor W5-U1/18/03/Hk.02/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 perihal keterangan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi telah diajukan banding dengan Putusan Nomor: 17/Pdt/2010/PT Jbi dan kasasi Putusan Nomor: 2969 K/Pdt/2010.

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Monalisa selaku Analis Perkara Peradilan / Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jambi, penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan dengan cara:

“Apabila penyelesaian melalui non pengadilan juga tidak tercapai maka dipersilahkan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Di mana aspek yang mempengaruhi hakim menentukan pilihan tindakan dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda yaitu dari segi pembuktiannya, karena fakta dan peristiwa sebagai duduk perkara akan

dapat diketahui hakim dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa”.<sup>37</sup>

Sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak Khaidir selaku Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Jambi cara menyelesaikan sengketa, yaitu :

“Penyelesaian perkara sertifikat tanah ganda di Pengadilan Negeri Jambi yaitu hakim dalam memutus sengketa kepemilikan hak atas tanah di wilayah Pengadilan Negeri Jambi pada Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi, dapat dianalisis dari aspek pertimbangan yuridis, aspek pertimbangan fakta persidangan dan pertimbangan sosiologis”.<sup>38</sup>

Berdasarkan wawancara tersebut bahwa seorang hakim dalam menyelesaikan perkara kepemilikan hak atas tanah di wilayah Pengadilan Negeri Jambi pada Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi, melalui berbagai pertimbangan yaitu :

1. Aspek yuridis

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan:

- a. Pasal 35 Ayat (1), (3) dan (4) yaitu :

Ayat (1) “Dalam hal tanah merupakan obyek hak tanggungan atau tanah telah dialihkan kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33

---

<sup>37</sup> Wawancara dengan Narasumber Monalisa selaku Analis Perkara Peradilan / Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 06 Maret 2023

<sup>38</sup> Wawancara dengan Narasumber yaitu Bapak Khaidir selaku Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 06 Maret 2023

Ayat (2) huruf b dan huruf c, maka dilakukan pemberitahuan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain tersebut”.

Ayat (3) “Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain mengenai rencana pelaksanaan keputusan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari”.

Ayat (4) “Setelah jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) berakhir, Kepala Kantor Pertanahan melanjutkan proses penyelesaian Sengketa dan Konflik, kecuali terdapat sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan atau lembaga penegak hukum lainnya”.

b. Pasal 49 Ayat (1) dan (2) huruf b menyatakan :

- 1) Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 2) Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain: menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;

c. Pasal 54 menyatakan: "Setelah menerima hasil analisis putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri memerintahkan pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara untuk melakukan:

- 1) melakukan pengkajian dan pemeriksaan lapangan;
- 2) melakukan paparan, apabila diperlukan; dan
- 3) menyusun dan menyampaikan Laporan Penyelesaian Perkara;

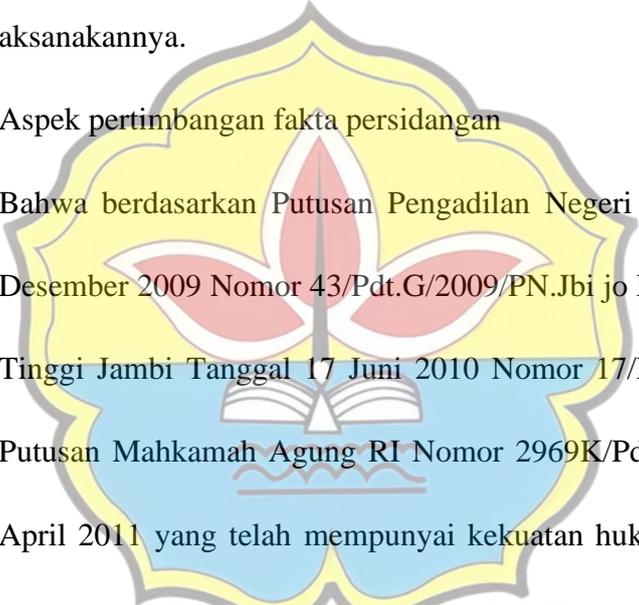
d. Pasal 56 Ayat 1) dan 2) huruf a dan b menyatakan:

- 1) Dalam hal pelaksanaan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan.
- 2) Kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada Ayat (I) meliputi:
  - 3) Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal keputusan konversi/ penegasan/pengakuan pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
  - 4) Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan konversi/ penegasan/pengakuan. pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN.

e. Pasal 58 Ayat 1 menyatakan:

Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.

1) Aspek pertimbangan fakta persidangan



Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Tanggal 15 Desember 2009 Nomor 43/Pdt.G/2009/PN.Jbi jo Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Tanggal 17 Juni 2010 Nomor 17/Pdt/2010/PT.JBI jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2969K/Pdt/2010 Tanggal 29 April 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijdsde*) berdasarkan Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Jambi Nomor W5- U1/18/03/Hk.02/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 Perihal Keterangan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN.Jbi berdasarkan pertimbangan hakim.

2. Aspek pertimbangan sosiologis

Bahwa Kantor Pertanahan Kota Jambi telah melaksanakan pemeriksaan lapangan dengan Surat Tugas tanggal 04 September 2019 Nomor 344/ST-15.71/IX/2019 yang dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Perkara Nomor 45/BAHPLP/IX/2019 tanggal 05 September 2019 dengan hasil sebagai berikut:

- a. Kondisi fisik di lapangan saat ini terdapat 1 (satu) unit bangunan ramah semi permanen beserta pagar kayu yang mengelilingi rumah yang ditempati oleh Sdr. Auw Ting Hui terletak di sebelah Utara dari Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima yang tidak dilakukan eksekusi berdasarkan kesediaan dari Sdr. Wely Lemam Nirsan selaku Penggugat sesuai dengan Surat Pernyataan Tahun 2016.
- b. Bahwa diatas sebagian bidang tanah tersebut berupa tanah kosong dan semak belukar serta terdapat pohon Jambu Biji, pohon Pisang, pohon Kelapa, Pohon Cermai dan Tebu.
- c. Bahwa terdapat puing bekas pondasi rumah (beton) yang dieksekusi.
- d. Bahwa penguasaan saat ini oleh Sdr. Wely Lemam Nirsan dengan dipasang pagar beton disekeliling tanah dimaksud.

Jika dikaitkan dengan tahapan-tahapan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Jambi, maka letak kesalahan Kantor Pertanahan Kota Jambi dalam menerbitkan sertipikat objek sengketa di atas adalah pada saat pengukuran dan

pemetaan obyek tanah sengketa di mana dalam hal penetapan batas-batas bidang tanah tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang tanahnya berbatasan dengan obyek pengukuran atau setidaknya telah mendapat persetujuan dari para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Selain itu, Kantor Pertanahan Kota Jambi tidak meneliti kebenaran data fisik dan data yuridis khususnya mengenai riwayat tanah tersebut, sehingga menyebabkan cacat hukum administrasi, yaitu adanya kesalahan objek hak. Hal ini melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Oleh karena penerbitan sertipikat objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka sudah sewajarnya sertipikat objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah.

Selanjutnya dalam menguji pokok permasalahan tersebut di atas, yang perlu dipertimbangkan adalah bukti-bukti dan fakta-fakta yang relevan dengan sengketa, dengan mempedomani ketentuan hukum yang terkait sebagai dasar pengujian (*tootsinggrounden*), khususnya yang berhubungan dengan proses pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 serta peraturan pelaksanaan lainnya dan hal yang sangat mendasar yang perlu terlebih dahulu dibuktikan dalam kaitannya dengan sertipikat objek sengketa adalah dimana letak objek tanah,

dengan batas-batas yang disebutkan dalam sertipikat sebagaimana telah disebutkan di atas.

Selanjutnya untuk mencari kebenaran materiel dalam perkara, khususnya untuk membuktikan letak objek tanah yang tersebut dalam sertipikat objek sengketa, dilakukan pemeriksaan/sidang di tempat (Plaat Opname) dilokasi tanah yang tersebut dalam sertipikat objek sengketa. Pemeriksaan/sidang setempat tersebut yang juga dihadiri oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Jambi yang melakukan tugas pengukuran saat proses permohonan sertipikat objek sengketa. Dalam kasus ini ditemukan fakta bahwa objek tanah yang tersebut dalam sertipikat objek sengketa berada sama dan atau tumpang tindih dengan lokasi tanah yang tersebut dalam Sertipikat atas nama Irawan S, Sertipikat Hak Milik Nomor 1608/Paal Lima, Auw Ting Hui sertipikat Hak Milik Nomor 1967/Paal Lima dan Doddy Sarwadi, pemegang sertipikat hak milik Nomor 2131/Paal Lima dan Sertipikat hak milik Nomor 1968/Paal Lima.

Berdasarkan bukti berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima gambar situasi Nomor 278/1983 tanggal 09 Maret 1983 terletak di Desa Paal Lima Kecamatan Telanaipura Kota Jambi (sekarang kelurahan Paal Lima Kecamatan Kota Baru Jambi), telah dapat membuktikan bahwa sdr. Wely Leman Nirsan adalah masih pemilik yang asli atas objek tanah yang juga tercantum dalam sertipikat objek sengketa. Untuk memperkuat fakta hukum tersebut, sebagaimana telah

dikemukakan dalam pertimbangan hukum sebelumnya, di persidangan telah didengar keterangan di bawah sumpah dari petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Jambi yang melakukan pengukuran objek tanah, baik objek tanah yang tersebut dalam sertipikat objek sengketa maupun objek tanah milik sdr. Wely Leman Nirsan yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima yang kemudian keterangan saksi dari BPN tersebut membenarkan dan mengakui bahwa pengukuran objek tanah dalam Sertipikat atas nama Irawan S, Sertipikat Hak Milik Nomor 1608/Paal Lima, Auw Ting Hui sertipikat Hak Milik Nomor 1967/Paal Lima dan Doddy Sarwadi, pemegang sertipikat hak milik Nomor 2131/Paal Lima dan Sertipikat hak milik Nomor 1968/Paal Lima, lokasinya sama dengan objek tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima.

Berdasarkan bukti tersebut, dapat diketahui bahwa Kantor Pertanahan Kota Jambi telah mengakui kekeliruannya dalam menerbitkan sertipikat objek sengketa, oleh karenanya berdasarkan Pasal 100 UU PTUN, pengakuan Kantor Pertanahan Kota Jambi tersebut merupakan bukti mutlak dan merupakan fakta hukum bahwa Kantor Pertanahan Kota Jambi telah keliru dalam menerbitkan sertipikat objek sengketa, yang tidak perlu diuji lebih lanjut kebenarannya.

Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas dihubungkan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikemukakan bahwa Kantor Pertanahan Kota Jambi dalam menerbitkan

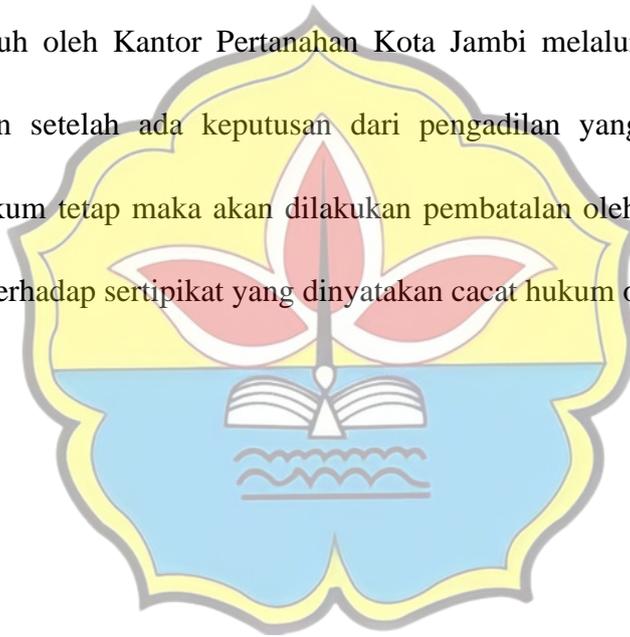
sertipikat objek sengketa terbukti telah melanggar pasal-pasal dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, antara lain Bab III, Bagian Keempat, tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Pasal 11 dan 12, Bab IV, Bagian Kedua, tentang Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik, Pasal 14 s/d Pasal 18, Bagian Ketiga tentang Pembuktian Hak dan Pembukuannya, khususnya Pasal 24 yang mengatur tentang Pembuktian Hak Lama, yaitu Kantor Pertanahan Kota Jambi telah tidak cermat dalam memproses permohonan hak dari pihak tergugat.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa penyelesaian perkara sengketa tanah bersertifikat ganda di lingkungan hukum Pengadilan Negeri Jambi yaitu dengan melihat aspek yuridis dengan melihat pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, kemudian aspek sosiologis yaitu Kantor Pertanahan Kota Jambi telah melaksanakan pemeriksaan lapangan dengan Surat Tugas tanggal 04 September 2019 Nomor 344/ST-15.71/IX/2019 yang dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Perkara Nomor 45/BAHPLP/IX/2019 tanggal 05 September 2019.

Terhadap sertipikat ganda, Badan Pertanahan Nasional akan mengadakan penelitian riwayat tanah maupun peruntukannya, dan dengan adanya putusan pengadilan maka Badan Pertanahan Nasional membatalkan salah satu dari sertipikat tersebut. Dalam hal ini, atas kasus sertipikat ganda yang terjadi di Kantor

Pertanahan Kota Jambi telah ada surat Penetapan dari PTUN Jambi. Yang kemudian akan ditindaklanjuti dengan permohonan pembatalan sertipikat atas tanah tersebut.

Berdasarkan data-data yang diperoleh oleh penulis di atas, maka dapat diketahui bagaimana penyelesaian terkait dengan kasus sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi yaitu melalui jalur peradilan. Hal ini dikarenakan upaya yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi melalui musyawarah tidak berhasil. Dan setelah ada keputusan dari pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka akan dilakukan pembatalan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi terhadap sertipikat yang dinyatakan cacat hukum oleh pengadilan.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

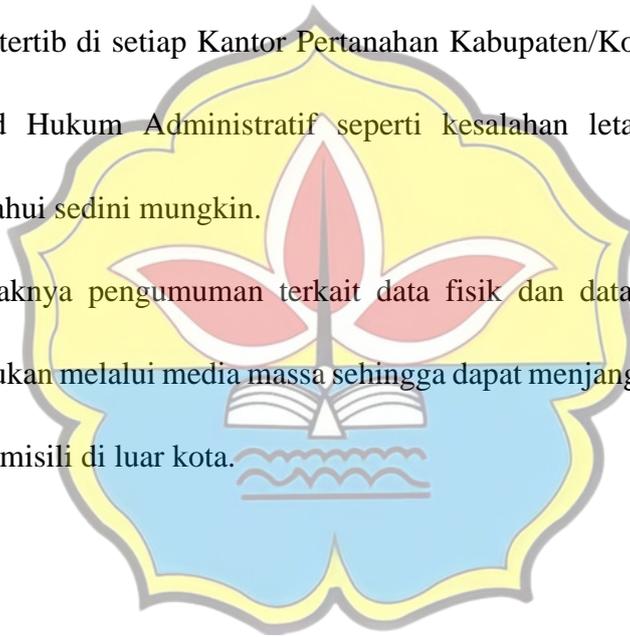
#### **A. Kesimpulan**

1. Faktor-Faktor yang dapat menyebabkan timbulnya sertifikat ganda Hak Atas Tanah di Kota Jambi yaitu faktor kesalahan dalam pengukuran, Pejabat tidak memeriksa ada tidaknya sertipikat hak milik atas tanah sebelumnya, Kurang teliti memeriksa data fisik dan data yuridis, tidak adanya peta tanah. Tidak diterapkannya asas deliminasi kontradiktur, Tidak dilakukannya pengumuman di kantor desa selama 60 hari. Para Pihak salah menunjuk batas tanah. Domisili salah satu pihak di luar kota.
2. Penyelesaian Perkara Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Di Lingkungan Hukum Pengadilan Negeri Jambi yaitu penyelesaian terkait dengan kasus sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi yaitu melalui jalur peradilan. Hal ini dikarenakan upaya yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi melalui musyawarah tidak berhasil. Dan setelah ada keputusan dari pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap

maka akan dilakukan pembatalan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi terhadap sertipikat yang dinyatakan cacat hukum oleh pengadilan.

## **B. Saran**

1. Hendaknya ada peta pendaftaran yang lengkap dan administrasi pertanahan yang tertib di setiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sehingga adanya Cacat Hukum Administratif seperti kesalahan letak dan batas dapat diketahui sedini mungkin.
2. Hendaknya pengumuman terkait data fisik dan data yuridis tanah juga dilakukan melalui media massa sehingga dapat menjangkau para pihak yang berdomisili di luar kota.





## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Anonim, Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, 2007.
- Boedi, Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria. Djambatan Boedi, Jakarta, 1999.
- Cst Kansil, Kamus Istilah Hukum, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009.
- Dean G Pruitt & Z. Rubin, Konflik Sosial, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004.
- Frans Hendra Winarta, Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Laura Nader & Harry F. Todd Jr, The Disputing Process Law in Ten Societies, Columbia University Press, New York, 1978.
- L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta, Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir, PT. REVIKA Aditama, Bandung, 2006.
- Nurnaningsih Amriani, Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018.
- Rachmadi Usmani, Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Rianto Adi, Metode Penelitian Sosial dan Hukum, PT Grafika, Jakarta, 2004.
- Rika Lestari, Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3 No. 2.
- Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah, Alumni, Jakarta, 1991.
- Soeryono Soekarto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1984.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, Penelitian Hukum Normatif 'Suatu Tinjauan Singkat', PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum (Suatu Pengantar) edisi keempat, Liberty, Yogyakarta, 2002.
- Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Suyud Margono, Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000.
- Urip Santoso, Peroleh Hak Atas Tanah, Kencana, Bandung, 2015.
- Zainal Asikin, Pengantar Tata Hukum Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 2012.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar (UUD) Tahun 1945 dan Amademen

Kitab Undang-Undang Perdata

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

