

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan karunia bagi umat manusia di muka bumi yang berasal dari Tuhan Yang Maha Esa. Sejak lahir hingga meninggal dunia manusia membutuhkan keberadaan tanah. Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas sehari-hari di atas tanah. Manusia sebagian besar kehidupannya bergantung pada tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian bagi manusia.

Indonesia merupakan negara agraris yang sebagian besar penduduknya bermata pencaharian sebagai petani, sehingga bagi bangsa Indonesia tanah memiliki arti yang cukup penting. Pesatnya pertumbuhan penduduk dan perkembangan teknologi serta pertumbuhan ekonomi di Indonesia, menyebabkan tanah juga difungsikan sebagai tempat kegiatan industri, bangunan komersial dan lain sebagainya. Sehingga mengakibatkan permintaan terhadap tanah terus bertambah sedangkan persediaannya terbatas, karena tanah merupakan sumber daya alam yang jumlahnya tetap dan tidak bertambah.

Tingginya kebutuhan akan tanah yang tidak selaras dengan ketersediaan tanah saat ini yang secara otomatis berdampak pada harga tanah memicu potensi konflik di bidang pertanahan. Oleh karenanya

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA lahir sebagai upaya mengakomodir bidang pertanahan, yang mana pada Pasal 19 ayat (1) disebutkan bahwa : “Untuk menjamin menciptakan kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”, yang selanjutnya dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c menyebutkan : “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Artinya, tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah sebagai bukti kuat kepemilikan tanah yang kita kenal dengan sebutan sertifikat hak milik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 yang merupakan pengganti dari PP No. 10 Tahun 1961 disebutkan Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat 22 : “Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan”. Lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 3 huruf c Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 bahwa : “Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, BPN menyelenggarakan fungsi yang diantaranya adalah perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan, pemberdayaan masyarakat”.

Dengan melakukan pendaftaran tanah, pemilik tanah telah mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah terhadap dirinya sendiri melalui penerbitan sertifikat tanah oleh pemerintah, yang meliputi kepastian hak, kepastian objek dan kepastian subjek termasuk administrasi pendaftaran dan penerbitan sertipikat.<sup>1</sup>

Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.<sup>2</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, yaitu sertifikat merupakan surat tanda bukti yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti

---

<sup>1</sup> Felishella Earlene & Jesslyn Evelina Tandrajaya. *Sengketa Penguasaan Tanah Antara Warga Kapuk Poglar RT 07/RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia*, (2019) 3:2 Cepalo at 21.

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai tanda Bukti Hak atas Tanah*, (Jakarta: Bina Cipta, 2006), hal. 23.

sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.

Meskipun telah mendapatkan pengakuan dalam peraturan perundang-undangan, masih banyak permasalahan yang timbul terkait dengan pertanahan di Indonesia. Diantaranya adalah sertifikat ganda yaitu sebidang tanah yang memiliki lebih dari satu sertifikat dengan objek yang sama. Dalam hal ini, sebagaimana contoh kasus yang telah mendapatkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 201/Pdt.G/2020/PN Ptk atas sengketa sertifikat ganda yang terjadi di Kabupaten Kubu Raya.

Mengenai perkaranya adalah terdapat kasus sertifikat ganda di Kabupaten Kubu Raya dimana sebidang tanah terdaftar atas dua (2) sertifikat berbeda, yaitu Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM) Nomor 13712 Gs. No. 1936/1985 dan SHM Nomor 5596 dengan SU.790/2002. Kedua sertifikat tersebut diketahui tumpang tindih setelah SHM Nomor 13712 atas nama Lisnawati sedang melaksanakan pembangunan pada tanah yang telah dikuasainya kemudian dihalangi oleh pemilik SHM Nomor 5596 atas nama Lucy dan Lidya yang mengklaim tanah tersebut. Kedua SHM tersebut semuanya secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya. Untuk mempertahankan haknya, Lisnawati mengajukan pengukuran dan pengembalian batas pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya. Hasil dari pengukuran ulang yang dilakukan oleh pihak Kantor

Pertanahan Kabupaten Kubu Raya menunjukkan bahwa kepemilikan hak atas tanah tersebut ditemukan fakta bahwa objek yang dipersoalkan oleh Lisnawati kepemilikannya tercatat atas nama Lusi dan Lidya. Merasa tidak terima dan dirugikan, akhirnya Lisnawati menggugat para tergugat di Pengadilan Negeri Pontianak. Kemudian, oleh pengadilan melalui Putusan Nomor 201/Pdt.G/2020/PN Ptk memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah melakukan Perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan secara hukum batal dan tidak sah :
  - a. Pengikatan Jual Beli atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 13712 Gs. 1936/1985, seluas 7620 M2 antara Tergugat IV dengan Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam akta Nomor 9 tanggal 24 April 2015, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I.
  - b. Jual beli atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 13712 Gs. No. 1936/1985, seluas 7620 M2 antara Tergugat IV dengan Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam akta Nomor 408/2015 tanggal 9 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I.
  - c. Jual beli tanah Sertipikat Hak Milik No. 13712 Gs. No. 1936/1985, tanggal 18 September 1985 antara Tergugat I dengan Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam akta jual beli Nomor 1133/2015, tanggal 15 September 2015.

4. Menghukum Tergugat I sampai Tergugat VI secara tanggung renteng membayar materiil kerugian kepada Penggugat Rp4.629.000,- (empat milyar enam ratus dua puluh sembilan juta rupiah);
5. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II wajib mentaati putusan dalam perkara a quo;
6. Menghukum Tergugat I sampai Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.341.000,00 (dua juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Didasarkan pada putusan kasus di atas, penulis merasa tertarik untuk meneliti pertimbangan-pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan perkara sengketa kasus di atas dalam kaitannya memberikan perlindungan hukum dan kompensasi kepada pemegang hak milik atas tanah yang tumpang tindih kepemilikannya (Lisnawati) untuk kemudian dituangkan dalam penulisan tesis berjudul: **“ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH TERKAIT SERTIFIKAT GANDA DI KABUPATEN KUBU RAYA (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 201/PDT.G/2020/PN PTK)”**.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, Penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Apa yang mendasari pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam memutuskan perkara sertifikat ganda pada putusan Nomor 201/Pdt.G/2020/PN Ptk?
2. Bagaimanakah keputusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada putusan Nomor 201/Pdt.G/2020/PN Ptk dalam memberikan perlindungan hukum kepada penggugat?

### **1.3. Keaslian Penelitian**

Untuk menjamin orisinalitas substansi penelitian pada tesis ini, Penulis mencoba mengujinya melalui 2 (tesis) yang mendekati kesamaan pada judul tesis-tesis sebagai berikut :

1. Saudari Elisabet Lumbanraja (NPM : 1006750556), Mahasiswi Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dengan judul penelitian : “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Ganda Di Kabupaten Minahasa Utara (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 227 K/ TUN/ 2010)“. Pokok Permasalahan dari penelitian ini adalah :
  - a. Faktor apakah yang menyebabkan timbulnya sertipikat ganda yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara dalam Perkara nomor 227 K/TUN/2010?
  - b. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas

tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda dan terhadap pihak ketiga yang telah melakukan perbuatan hukum atas sertipikat tersebut?

- c. Apakah pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa sertipikat ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 227 K/TUN/2010 sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

2. Saudara Chairul Anam Abdullah, SH (NIM : B4B006089), Mahasiswa Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, dengan judul penelitian : “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten“. Pokok Permasalahan dari penelitian ini:

- a. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan timbulnya sertipikat hak atas tanah ganda yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam Perkara nomor : 108/PDT.G/1999/PN/TNG?
- b. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa sertipikat ganda di Pengadilan Nomor : 108/ PDT.G/1999/PN/TNG, sudah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku termasuk Hukum Tanah Nasional?
- c. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa sertipikat ganda di Pengadilan Nomor : 108/ PDT.G/1999/PN/TNG, sudah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku termasuk

### Hukum Tanah Nasional?

Penelitian tesis yang akan dikaji oleh penulis merupakan sesuatu yang berbeda dibandingkan dengan penelitian tersebut diatas, karena di dalam tesis ini peneliti mengkaji mengenai perlindungan hukum pemegang hak milik atas tanah terkait sertifikat ganda di kabupaten Kubu Raya berdasarkan studi putusan Pengadilan Negeri Nomor 201/PDT.G/2020/PN PTK. Pada penelitian tesis pembanding pertama yaitu mengkaji mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat ganda di kabupaten Minahasa Utara dan tinjauan yuridis terhadap pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 227 K/TUN/2010 apakah sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan pada pembanding tesis kedua, peneliti mengkaji mengenai pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa sertipikat ganda dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam perkara nomor : 108/PDT.G/1999/PN/TNG.

#### **1.4. Tujuan Penelitian**

Perumusan tujuan penulisan selalu berkaitan erat dalam menjawab permasalahan yang menjadi fokus penulisan, sehingga penulisan hukum yang dilaksanakan tetap terarah. Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai dari penulisan ini adalah :

1. Untuk menganalisis apa yang mendasari pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam memutuskan perkara sertifikat ganda pada Putusan Nomor 201/Pdt.G/2020/PN Ptk.
2. Untuk menganalisis bagaimana putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada putusan Nomor 201/Pdt.G/2020/PN Ptk dalam memberikan perlindungan hukum kepada penggugat.

### **1.5. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu :

1. Manfaat Teoritis; Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai sumbangsih pemikiran pada pengembangan ilmu hukum di bidang pertanahan tentang sengketa pertanahan. Selain itu dapat memperluas pandangan ilmiah mengenai fungsi peradilan perdata dalam menyelesaikan sengketa pertanahan guna memberikan perlindungan hukum.
2. Manfaat Praktis; Secara Praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai perlindungan hukum yang didapatkan oleh pemegang hak milik terkait sertifikat ganda atas tanah yang dikuasainya.

### **1.6. Kerangka Pemikiran**

#### **1.6.1. Kerangka Teoritik**

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.<sup>3</sup> Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Kontinuitas perkembangan ilmu hukum selain tergantung pada metodologi aktivitas penelitian dan imajinitas sosial sangat ditentukan oleh teori.<sup>4</sup>

Selanjutnya untuk menjawab rumusan permasalahan yang ada, teori yang digunakan pada penelitian ini adalah :

### **I. Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>5</sup> Menurut Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa apabila dalam perlindungan hukum tersebut diterapkan dua hal yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.<sup>6</sup> :

- a. Perlindungan hukum yang preventif

---

<sup>3</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 80.

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Pers, 2008), hal. 6.

<sup>5</sup> M. Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Perss, 2006), hal. 133.

<sup>6</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Peradaban, 2007, hal.3.

Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.

b. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

## II. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian; pertama, adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah terhadap adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>7</sup>

Terhadap adanya aturan dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>8</sup> Kepastian hukum menggambarkan keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi dapat terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 23.

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 158.

<sup>9</sup> Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas Media Nusantara, hlm. 25.

Kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu: (1) soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkrit, artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai suatu perkara, dan (2) kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.<sup>10</sup>

### III. Teori Tanggung Jawab Hukum

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:

- a. Tanggung jawab akibat melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*international tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*stirck liability*), didasarkan pada

---

<sup>10</sup> L.J Van Apeldoorn dalam Darji Darmodiharjo dan Shidarta, 1996, *Penjabaran Nilai-Nilai Pancasila dalam Sistem Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 44.

perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

### **1.6.2. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual adalah pedoman dalam mempermudah proses penelitian. Dalam penelitian normatif dan empiris dimungkinkan menyusun kerangka konseptual tersebut, dengan merumuskan definisi yang kemudian akan dijadikan pedoman operasional dalam proses pengumpulan, pengolahan, analisis, dan konstruksi data.<sup>11</sup>

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada atau tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya.

Apabila dikaitkan dengan judul penelitian ini, maka teori kepastian hukum di sini dimaksudkan bahwa Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang diberikan wewenang untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah, maka sertifikat hak atas tanah tersebut memberikan kepastian

---

<sup>11</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995, hal. 13.

hukum kepada pemohon sertifikat tersebut. Jika ada oknum-oknum Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan sertifikat hak atas tanah ganda, atau malah sertifikat palsu, tentunya hal itu dipastikan memberikan pelayanan yang sangat buruk serta memastikan si pemilik hak atas tanah akan mendapatkan ketidakpastian hukum akan sertifikat hak atas tanah tersebut.

Masalah agraria atau pertanahan mempunyai spesifikasi permasalahan yang pelik, yang berbeda jauh dengan permasalahan bidang lain. Salah satu permasalahan pertanahan di Indonesia masih terjadinya tumpang tindih kepemilikan, baik adanya satu bidang tanah yang tumpang tindih dengan dua atau lebih alat bukti terhadap tanah, tumpang tindih batas dengan tanah sebelahnya, batas yang tidak akurat dan masih banyak lagi permasalahan. Dari semua permasalahan tersebut membutuhkan penyelesaian yang akurat dan cepat. Selama ini penyelesaian sengketa tanah bisa melalui Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara, tergantung kepada permasalahannya.

Dikatakan tanah sengketa bisa dilihat dari aspek kepemilikan dan aspek pemanfaatan tanah yang harus sesuai dengan perencanaan perkotaan atau rencana Tata Ruang Tata Wilayah (RTRW). Dari aspek kepemilikan bisa diartikan pemiliknya lebih dari satu orang yang semuanya memegang tanda bukti kepemilikan dan semuanya mengaku yang paling benar. Padahal yang benar pasti satu sedangkan yang lainnya pasti salah atau

tidak benar. Prinsip kepastian hukum dan keadilan social menjadi dasar dari penyelesaian sengketa tanah.

Dalam penyelesaian sengketa, termasuk sengketa tanah sudah pasti akan lebih baik mengutamakan pencegahan (preventif) dari pada menyelesaikan (represif), artinya untuk mencegah agar kita tidak terjerumus pada tanah sengketa, setiap akan mengadakan pembelian atau peralihan hak atas tanah, harus selektif, dengan mengecek kebenaran hak kepemilikan tanah pada kantor pemerintah, baik di BPN maupun di Pemda pada satuan unit yang mempunyai tugas pokok dan fungsi menangani tanah. Namun, ada saja kemungkinan dalam pengecekan status tanah ada yang tidak akurat, artinya tidak menemukan data yang sebenarnya, sehingga kita bisa terjerumus dengan membeli kepemilikan tanah yang sengketa. Jika sudah demikian mau tidak mau harus berusaha untuk menyelesaikannya.

Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu penyelesaian melalui litigasi atau non litigasi. Penyelesaian litigasi berarti penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Sedangkan non litigasi berarti penyelesaian di luar badan peradilan. Pengadilan merupakan wadah untuk mencari keadilan bagi semua permasalahan perselisihan hukum, termasuk perselisihan pertanahan. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pengadilan tidak bisa menolak semua gugatan yang diajukan oleh para pihak dengan alasan apapun. Jalur untuk penyelesaian melalui litigasi untuk sengketa pertanahan bisa menempuh jalur Pengadilan umum

(Pengadilan Negeri) pada tingkat Kabupaten/Kota setempat atau Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Dalam hal ini, sebagaimana contoh kasus yang telah mendapatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak melalui Putusan Nomor 201/Pdt.G/2020/PN Ptk atas sengketa sertifikat ganda yang terjadi di Kabupaten Kubu Raya. Penyelesaian sengketa sertifikat ganda tersebut dilakukan melalui jalur litigasi yaitu pengadilan umum (Pengadilan Negeri) di kota Pontianak.

## **1.7. Metode Penelitian**

### **1.7.1. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu metode penelitian yang menggunakan cara berfikir deduktif dan berdasarkan kepada kebenaran koheren dalam menemukan kebenaran. Disamping itu studi kepustakaan dan studi dokumen dijadikan sebagai bahan utama.

### **1.7.2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang dilakukan penulis adalah deskriptif analitis, karena bertujuan untuk memberi gambaran mengenai fakta-fakta disertai analisis yang akurat mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan praktek mengenai sebab-sebab terjadinya sertifikat hak atas tanah menjadi ganda, selain itu dilakukan studi kasus untuk

mendukung hasil analisis, yang dapat diberikan solusi atas permasalahan.

### **1.7.3. Sumber Dan Jenis Data Penelitian**

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan. Alat pengumpulan data melalui studi dokumen meliputi :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu peraturan perundang-undangan atau bahan-bahan hukum yang mengikat dan berlaku umum, yang terdiri dari :
  - 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) ;
  - 2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan pakar hukum serta bahan dokumen-dokumen lainnya.
- c. Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, majalah/jurnal atau surat kabar sepanjang memuat informasi yang relevan dengan materi penelitian ini.

### **1.7.4. Teknik Pengumpulan Data**

Sehubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini maka pengumpulan data akan dilakukan melalui penelitian kepustakaan, dikumpulkan melalui penelitian literatur, yakni dengan mempelajari ketentuan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lainnya yang relevan dengan materi penelitian.

#### **1.7.5. Teknik Analisis Data**

Dalam suatu penelitian sangat diperlukan suatu analisis data yang berguna untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data merupakan sebuah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data dalam pola kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan. Setelah semua data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan, maka dilakukan pemeriksaan dan evaluasi untuk mengetahui keabsahannya dan validitasnya, kemudian data diseleksi, diolah dan dikelompokkan atas data yang sejenis, dianalisis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk melihat kecenderungan yang ada.

Analisis data yang peneliti gunakan adalah analisis data secara kualitatif. Selanjutnya diuraikan dan disimpulkan dengan memakai metode berfikir deduktif. Yaitu cara berfikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya ditarik hal-hal yang khusus, dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil, atau prinsip-prinsip dalam bentuk proposisi-proposisi

untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus, guna menjawab permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.

#### **1.7.6. Sistematika Penelitian**

Guna melaksanakan laporan penulisan tesis hasil dari penelitian yang penulis lakukan, maka perlu disusun secara sistematis rencana laporan penulisan tesis terdiri dari 4 (empat) bab, pada setiap bab terdiri dari beberapa sub bab pembahasan. Adapun rincian pada setiap bab terdiri dari sebagai berikut:

Bab I : Merupakan bab pendahuluan, bab ini menjelaskan diantaranya yaitu latar belakang masalah, keaslian penulisan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritik, kerangka konseptual, metode penelitian, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BabII : Pada bab ini membahas kerangka teoritik berdasarkan kajian terhadap teori-teori, dogma hukum, dan juga disertai dengan Tinjauan Pustaka.

Bab III : Pokok pada bab ini penulis akan memaparkan hasil penelitian dengan cara melakukan analisis data baik yang bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, serta mengkolerasikannya dengan referensi-referensi literatur yang terkait dengan rumusan masalah penelitian.

Bab IV : Merupakan bab penutup yang menyajikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan analisis data sebagaimana dijabarkan pada bab ketiga secara sistematis sesuai dengan tujuan penelitian sehingga dapat memberikan penyajian data dari informasi yang sesuai dengan rumusan masalah serta memberikan saran pemikiran berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.