PENYELESAIAN SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP KEPEMILIKAN SERTIPIKAT GANDA DI KOTA PALEMBANG

SKRIPSI

DIAJUKAN SEBAGAI PERSYARATAN

UNTUK MENEMPUH UJIAN

SARJANA HUKUM

OLEH :

NAMA : DIAN RIZKI NOVITA

NIM : 0205300145

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

INDRALAYA

2009

S
346.044 07
NOV
f
c-070711
2009

PENYELESAIAN SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP KEPEMILIKAN SERTIPIKAT GANDA DI KOTA PALEMBANG

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
UPT PERPUSTAKAAN

- 08976
- 1PS21

SKRIPSI

DIAJUKAN SEBAGAI PERSYARATAN

UNTUK MENEMPUH UJIAN

SARJANA HUKUM

OLEH :

NAMA : DIAN RIZKI NOVITA

NIM : 0205300145

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

INDRALAYA

2009

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama	:	**Dian Rizki Novita**
Nim	:	**02053100145**
Program Studi	:	**Ilmu Hukum**
Program Kekhususan	:	**Studi hukum dan Bisnis**
Judul Skripsi	:	**Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Terhadap Kepemilikan Sertipikat Ganda Di Kota Palembang**

Inderalaya, April 2009

Mengetahui/Menyetujui

Pembimbing Utama	**Pembimbing Pembantu**
Dr. Happy Warsito, SH, M.Sc	**Hj. Djasmaniar, SH, MS**
NIP.131474887	**NIP. 130789431**

Telah Mengikuti Ujian Skripsi Pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 14 Mei 2009

Nama : DIAN RIZKI NOVITA

NIM : 02053100145

Program Kekhususan : STUDY HUKUM DAN BISNIS

Dengan Tim Penguji Sebagai Berikut:

1. Ketua : H.A. Romsan, SH.,MH.,LL.M (.....)
2. Sekretaris : M. Rasyid, SH.,M.Hum (.....)
3. Anggota : Nashriana, SH.,M.Hum (.....)
4. Anggota : Dr. Happy Warsito.,SH.,M.Sc (.....)

Inderalaya, 14 Mei 2009
Mengetahui
Dekan,

Prof. Amzulian Rivai, S.H., L.L.M. Ph.d
NIP. 131885582

Motto :

"Hati orang berpengertian memperoleh pengetahuan, dan telinga orang bijak menuntut pengetahuan"

(Amsal 18 : 15)

Ku persembahkan cintaKu untuk :

My Jesus Christ,

Papa dan Mama Tercinta,

Kak Sri Amelyza Sinaga,

Kak Sri Berliana Sinaga,

Kak Claudia Sinaga,

PerwiraKu,

Sahabat-sahabatKu,

AlmamaterKu Tercinta

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan karunia-Nya Penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **"Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Terhadap Kepemilikan Sertipikat Ganda Di Kota Palembang"**. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan menempuh ujian akhir untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Mungkin di dalam penyusunan Skripsi ini masih ada kekurangan-kekurangan, namun demikian Penyusun telah berusaha untuk memberikan yang terbaik.

Penyusunan skripsi ini tidak akan selesai sebagaimana mestinya tanpa bantuan pihak-pihak lain, oleh karena itu Penyusun banyak mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Bapak Prof. Amzullian Rivai, S.H., L.L.M. Ph.d
2. Pembimbing I, Bapak Dr. Happy Warsito, SH, M.Sc yang amat saya banggakan
3. Pembimbing II, Ibu Hj. Djasmaniar, SH, MS yang amat saya hormati
4. Pembimbing Akademik, Bapak Ahmad Idris, SH yang amat saya hormati
5. Kepala Bagian Masalah Sengketa Pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, Bapak Yazuli, SH
6. Kantor Advokat dan Pengacara Dindin Suudin, SH, MH dan Rekan, Bapak Dindin Suudin, SH, MH

7. Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Palembang, Bapak J. Lumban Gaol, SH, MH
8. Panitera Muda Pengadilan Tata Usaha Negara, Ibu Rina Zaleha, SH
9. Anggota Kepolisian POLTABES Bagian Harta Benda (HARDA), Bapak Asep Yulishara
10. Papa dan Mamaku tercinta, terima kasih atas segala doa, bantuan, dan dorongan semangat yang sangat membantu selesainya skripsi ini
11. Saudara-saudaraku tercinta, Kak Lisa, Kak Lina, dan Kak Kolo, terima kasih atas segala bantuan dan doanya
12. Dua ponakanku tercinta, Irene dan Amanda yang membuat saya semangat menyelesaikan skripsi ini
13. Spesial buat "Perwiraku" yang mengemban tugas kepada negara nun jauh disana, yang selalu meluangkan waktunya dan senantiasa mendukung selesainya skripsi ini.
14. Semua Mahasiswa Angkatan 2005 yang saya sayangi khususnya Mega, Yolan, Anisa Katarima, Intan, Ami, Nti, Dona, Ican, Adin, Tama, Reja, Dono, Anda terima kasih atas semua bantuan dan saat-saat indah yang tak akan mungkin terlupakan.
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuannya.

Penyusun

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....i

Halaman Persetujuan.....ii

Halaman Pengesahan.....iii

Halaman Motto dan Persembahan.....iv

Kata Pengantar.....v

Daftar Isi.....vii

BAB I PENDAHULUAN.....1

A. Latar belakang Masalah.....1

B. Permasalahan.....11

C. Tujuan Penelitian.....12

D. Ruang Lingkup.....12

E. Manfaat Penelitian.....13

F. Kerangka Teori.....13

G. Metode Penelitian.....19

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH.....24

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah..... 24

1. Pengertian Tanah.....24

2. Jenis-jenis Hak Atas tanah.....27

3. Pendaftaran Hak Atas Tanah.....34

UPT PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
090711
TANGGAL : 05 JUN 2009

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....43

1. Pengertian Sertipikat Tanah.....43

2. Terjadinya Sengketa Tanah.....44

3. Sistem Peradilan Penyelesaian Sengketa Tanah.....44

4. Tugas dan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN).....45

5. Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN).....46

6. Pengertian, Jenis, dan Daerah kerja PPAT.....47

7. Tugas Pokok PPAT.....50

BAB III PENYELESAIAN SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP KEPEMILIKAN SERTIPIKAT GANDA.....53

A. Terjadinya Kepemilikan Sertipikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Di Kota Palembang.....53

B. Cara Penyelesaian dari Kepemilikan Sertipikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Di Kota Palembang.....59

C. Faktor Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda hak Milik Atas Tanah Di Kota Palembang.....84

D. Cara Mengatasi Penyebab Terjadinya Kepemilikan Sertipikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Di Kota Palembang.....88

BAB IV PENUTUP.....91

A. Kesimpulan.....91

B. Saran.....93

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Keterangan telah mendapatkan data yang diperlukan di Kantor POLTABES Kota Palembang

Lampiran 2 : Surat Keterangan telah mendapatkan data yang diperlukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palembang

Lampiran 3 : Surat Keterangan telah mendapatkan data yang diperlukan di Kantor Advokat dan Pengacara Dindin Suudin, SH, MH dan Rekan

Lampiran 4 : Surat Keterangan telah mendapatkan data yang diperlukan di Kantor Pengadilan Negeri Kelas IA Palembang

Lampiran 5 : Surat Keterangan telah mendapatkan data yang diperlukan di Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang Masalah

Sebagai salah satu unsur esensial pembentuk Negara, tanah pemegang peranan vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung Negara yang bersangkutan, lebih-lebih yang corak agrarisnya masih dominan.

Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial pemanfaatan tanah sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyatnya.

> "Di Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris, bumi, air, dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang kita cita-citakan" (Memori Penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).

Seirama dengan meningkatnya kegiatan pembangunan dewasa ini dan peledakan penduduk yang diikuti akan adanya kebutuhan yang semakin meningkat, baik untuk pemukiman, pertanian, industri, dan sebagainya, semakin menempatkan masalah pertanahan ini pada titik yang sentral, lebih-lebih di kota-kota besar yang kebutuhan akan tanah ini semakin kompleks dan tidak jarang terjadi perbenturan kepentingan antara pihak yang membutuhkan tanah dengan pemegang haknya, sehingga menimbulkan aspek-aspek hukum yang perlu dicari jalan pemecahannya.

Indonesia mengalami banyak sekali perubahan-perubahan sebagai negara berkembang. Namun walaupun terjadi perubahan, baik dari segi ekonomi maupun dari segi sistem kehidupan masyarakat yang mulanya berorientasi pada pertanian,

perdagangan dan industri kecil sampai menuju pada masyarakat metropolis, namun satu hal yang tidak berubah yaitu pandangan masyarakat Indonesia terhadap tanah.[1]

Dalam perkembangannya ternyata tanah mempunyai pengaruh lebih besar lagi terutama dalam bidang ekonomi, hal itu menyebabkan pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria menganggap perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam hukum agraria.[2]

Jaminan hukum dan kepastian hak tersebut hanya dapat diperoleh melalui pendaftaran tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status/kedudukan hukum dari tanah-tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, batas-batas tanah, pemilik tanah dan beban-beban di atasnya.[3]

Kejelasan status atas tanah, semakin dituntut apalagi dalam suatu negara berkembang dimana jumlah penduduk terus bertambah. Adanya kejelasan status suatu tanah akan memastikan hak yang melekat atas tanah.[4]

---

[1] Koentjaraningrat, **Manusia dan Kebudayaan di Indonesia**, Djambatan, Jakarta, 1995, hlm.32

[2] Sudargo Gautama, **Tafsir Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria**, Alumni, Bandung, 1981, hlm. 41

[3] Notonegoro, **Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia**, CV .Pancoran 7, Jakarta, 1974, hlm. 5

[4] Soerjono dan Abdurahman, **Prosedur Pendaftaran Tanah**, Rineka Cipta, 1995, hlm. 5

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria pemerintah mempunyai kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria telah menetukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Adapun ketentuan yang dimaksud adalah PP No.10/1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diperbarui dengan PP No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Selanjutnya dari Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan dasar hukum pendaftaran tanah tersebut dapat kita ketahui bahwa dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah akan diberikan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kata "kuat" dalam pengertian pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria tersebut di atas berarti bahwa sertipikat hak atas tanah yang diberikan tersebut tidak mutlak sehingga membawa akibat hukum bahwa segala yang tercantum dalam sertipikat adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang yang membuktikan keadaan yang sebaliknya yang menyatakan bahwa sertipikat itu adalah tidak benar. Dengan kata lain sertipikat hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dapat dibatalkan.[5]

Penegasan ini menggambarkan kepada kita tentang arti penting strategi peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah dalam pelaksanaan pembangunan yang dapat mempengaruhi keberhasilan pembangunan pada umumnya dam pembangunan di sektor pertanahan khususnya.

---

[5] Bachtiar Effendie, **Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah**, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 49

Peraturan pendaftaran tanah adalah salah satu instrumen yuridis yang tidak saja dijadikan sarana untuk mewujudkan kepastian hukum dalam masyarakat akan tetapi juga akan memacu kegiatan pendaftaran tanah itu sendiri, di samping dapat pula mewujudkan terlaksananya sistem pendaftaran tanah.[6]

Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 adalah dalam arti "*Rechts Kadaster*" bukan "*Fiscale Kadaster*". Dimana *Rechts Kadaster* adalah kegiatan pengukuran sebidang tanah dan pencatatan data yang berhubungan dengan tanah (pemilik, luas, hak, NJOP, posisi) sehingga bidang tanah tersebut bisa direkonstruksi kembali yang bertujuan untuk penegasan kepemilikan dan status hukum atas sebidang tanah, sementara *Fiscale Cadaster* bertujuan untuk pengumpulan Pajak Bumi dan Bangunan.[7] Jadi tujuan pokok pendaftaran tanah adalah untuk kepastian hak atas tanah.

Boedi Harsono memberikan pendapatnya bahwa :

Kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah menghendaki :

a. Adanya peraturan hukum pertanahan yang tertulis dan dilaksanakan dengan baik;

b. Diselenggarakan pendaftaran tanah yang efektif dan efisien.[8]

---

[6] Abdurahman, **Peraturan Baru Tentang Pendaftaran Tanah Di Indonesia**, Pusat Penelitan UNIKA ATMAJAYA, Jakarta, 1997, hlm. 3

[7] **http://www.geografiana.com/kolom/kolom/forensic-cadaster-gagasan-negeri-bencana**, diakses pada 4 Februari 2008

[8] Boedi Harsono, **UUPA Sejarah, Penyusunan, Isi, dan Pelaksanaannya**, Djambatan, Jakarta, 1961, hlm. 76

Adapun peraturan tertulis akan memungkinkan seseorang dengan mudah mengetahui hukum yang bagaimanakah yang berlaku, wewenang serta kewajiban apa yang ada padanya berkaitan dengan tanah yang dipunyainya. Adapun suatu pendaftaran tanah yang efektif akan memungkinkan hak atas tanah yang dipunyainya dan mengetahui hak-hak yang perlu diketahui mengenai tanah yang dihadapinya.[9]

Secara umum tujuan pendaftaran tanah antara Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak berbeda yaitu sesuai dengan yang tercantum pada Pasal 3 Pendaftaraan Tanah menurut PP No.24/1997 pasal 3 antara lain sebagai berikut :

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

---

[9]Abdurrahman, **Beberapa Pikiran Mengenai Hukum Agraria**, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 118-119

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.[10]

Tugas Pendaftaran Tanah dilaksanakan oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota antara lain:[11]

1. Pengukuran, Pemetaan dan Penerbitan Surat Ukur (*The Land Registration Tasks)*

2. Penerbitan sertipikat hak atas tanah yang berasal dari:

a. Konversi dan Penegasan Konversi atas tanah bekas hak-hak lama dan hak milik Adat;

b. Surat Keputusan pemberian hak atas tanah;

c. Pengganti karena hilang atau rusak.

3. Pendaftaran Balik Nama karena Peralihan Hak untuk jual beli, hibah, waris, lelang, tukar-menukar, pemasukan ke dalam perusahaan (inbrenk), dan penggabungan harta perusahaan (merger), dll.

4. Pendaftaran Hak Tanggungan (dahulu: Hipotik)

5. Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

6. Pemeliharaan data, dokumen/warkah, dan infrastruktur pendaftaran tanah.

---

[10] AP. Parlindungan, **Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP No.24/1997 dan PP No.37/1998**, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 33-34

[11] **http://tanahkoe.tripod.com/bhumiku/id9.html**, diakses pada 27 januari 2009

Pada awalnya dikenal 2 macam hak milik yang ada dalam hukum tanah nasional, yaitu :

1. Hak Eigendom (*Eigendom recht*) yang berlandaskan pada hukum barat (Eropa).
2. Hak milik atas tanah yang berlandaskan hak adat Indonesia.

> "Pada bulan Agustus 1959 Presiden RI memerintahkan pencoretan Hak Eigendom ini, maka dihapuskan hak itu dengan dibentuknya Hukum Agraria Nasional Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960. Hukum Agraria yang lama telah menyeret bangsa Indonesia hampir sepanjang sejarah penjajahan dalam kancah dualisme Hukum Agraria, ditambah dualisme dalam hukum perdata, tetapi Hukum Adat yang dijadikan landasan bagi Hukum Agraria Nasional bersifat pluralistis pula, dimana terciptanya suatu hak milik dengan berbagai cara dan berbagai nama di daerah-daerah di seluruh Indonesia, selain beraneka warna dalam hal ini, kebanyakan hukum adat itu tidak tertulis, mengakibatkan kurang menjamin kepastian hukum."[12]

Pada prinsipnya kepemilikan hak atas tanah dapat terjadi karena beberapa sebab yaitu :

1. Pemberian atau menurut ketentuan hukum adat.
2. Menurut penetapan pemerintah.
3. Menurut Ketentuan Undang-Undang.

---

[12] John Salihendo, **Manusia, Tanah, Hak, dan Hukum**, cetakan pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 3

Kepemilikan hak atas tanah itu mengakibatkan adanya status tanah, karena menyangkut hak yang melekat atas tanah. Status tanah itu terbagi menjadi 2 macam antara lain :

1. Tanah yang sudah didaftarkan

   Tanah yang sudah didaftarkan atau terdaftar ditandai dengan adanya sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang telah terdaftar.

2. Tanah yang belum terdaftar.

   Tanah yang belum terdaftar ialah tanah yang tidak mempunyai bukti kepemilikan sertifikat, seperti yang diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Status kepemilikan hak atas tanah itu sangat diperlukan agar tidak terjadi sengketa tanah salah satunya mengenai masalah sertifikat ganda hak milik atas tanah. Berikut ini adalah salah satu contoh masalah sengketa hak milik atas tanah terhadap kepemilikan sertifikat ganda yang terjadi pada tahun 2007 yaitu antara Portanigra yang membeli tanah milik warga Meruya udik melalui Juhri bin Geni sebagai koordinator. Portanigra kemudian mengaku pasif menunggu keluarnya Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan/Lokasi (SP3L) yang seharusnya diterbitkan oleh Gubernur DKI. Namun pada 1974, Juhri menjual kembali tanah tersebut kepada Pemda atas perintah dari Camat Kebon Jeruk dengan menggunakan surat palsu. Rencananya tanah tersebut akan dijadikan tempat relokasi warga atas pembebasan banjir Kanal Barat oleh Pemda. Atas perintah Camat itulah, Juhri menjual tanah

tersebut kepada beberapa pihak, yakni Pemda (15 Ha) pada tahun 1974, PT Labarata (4 Ha) tahun 1974, Intercon (2 Ha) pada 1975, Copylas (2,5 Ha) pada 1975, Junus Djafar (2,2 Ha) pada 1975, serta tanah BRI (3,5 Ha) tahun 1977. Menurutnya, setelah di kuasai Pemda DKI, ternyata Pemda menjual kembali tanah tersebut kepada perorangan. Ini yang mengakibatkan terjadinya penumpukan hak milik atas tanah yang dimiliki oleh dua orang pada bidang tanah yang sama sehingga timbul sengketa tanah.

Dalam putusan Kasasi No. 570/K/Pdt/1999jo.No.161/Pdt.G/1996/PN.JKT.BAR bertanggal 31 Maret 2000, MA membatalkan putusan PN dan PT serta memutuskan untuk mengadili sendiri, pertimbangannya antara lain ialah pihak ketiga akan dapat melakukan bantahan/verzet terhadap sita jaminan atau pelaksanaan eksekusi bila memiliki bukti untuk mempertahankan haknya. Juhri Cs juga tidak membantah dalil Portanigra. Dalam Amar putusannya disebutkan sita jaminan dianggap sah dan berharga, Juhri Cs melakukan perbuatan melawan hukum sekaligus wanprestasi. Selain itu menyatakan Portanigra sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa berdasarkan bukti-bukti, serta menghukum Juhri Cs dan semua orang yang mendapatkan hak dari mereka untuk mengosongkan tanah-tanah milik adat tersebut dan menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada Portanigra. Putusan dikeluarkan oleh PN pada 21 Juni 2004.

Selain itu terdapat contoh kasus kepemilikan sertifikat ganda hak milik atas tanah yang terjadi di kota Palembang yaitu masalah sengketa pertanahan pada tahun 1987 Putusan Pengadilan Tata Usaha negara No. 20/PTUN/G/PLG/1998/Tn. tentang kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Nyonya Supriatun yang ternyata dimiliki juga oleh pihak lain yaitu ahli waris Khairil anwar, SH yang mengakibatkan terjadinya penumpukan hak milik atas tanah yang dimiliki oleh dua orang pada bidang tanah yang sama sehingga timbulnya sengketa tanah.

Untuk itu penyusun akan membahas secara lebih lanjut dan menuangkannya ke dalam bentuk skripsi dengan judul : "PENYELESAIAN SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP KEPEMILIKAN SERTIPIKAT GANDA DI KOTA PALEMBANG"

B. Permasalahan

Dari uraian diatas maka akan timbul permasalahan :

1. Bagaimana teknik pelaksanaan pendaftaran tanah sesuai peraturan perundang-undangan serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam kaitannya dengan kepemilikan sertipikat ganda hak milik atas tanah di Kota Palembang?
2. Bagaimana cara penyelesaian dari sengketa tanah terhadap kepemilikan sertipikat ganda di Kota Palembang tersebut?
3. Bagaimana usaha untuk mencegah agar tidak terjadi sengketa tanah terhadap kepemilikan sertipikat ganda di Kota Palembang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengggambarkan pelaksanaan pendaftaran tanah sesuai peraturan perundang-undangan serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sehingga menghasilkan sertipikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan.
2. Untuk menjelaskan mengenai penyelesaian sengketa kepemilikan sertipikat ganda hak milik atas tanah.terhadap kepemilikan sertifikat ganda.
3. Untuk menjelaskan mengenai usaha mencegah agar tidak terjadi sengketa tanah terhadap kepemilikan sertipikat ganda di Kota Palembang.

D. Ruang Lingkup

Agar penelitian dan pembahasan tulisan ini mencapai sasaran dan tujuan, maka diperlukan pembatasan atau ruang lingkup masalah. Permasalahan pokok dalam skripsi ini, hanya membicarakan mengapa dapat terjadi sertipikat ganda kepemilikan hak milik tanah di Kota Palembang dengan tujuan untuk mencari bagaimana cara penyelesaian dari sengketa kepemilikan sertipikat ganda hak milik atas tanah tersebut.

E. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat keilmuan, baik dari segi teoristik maupun praktis.

1. Segi teorietik, penelitian dapat memberi sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan teori-teori didalam melakukan pendaftaran tanah dengan menggunakan prosedur yang benar, berdasarkan Peraturan Pemerintah dan Peraturan Perundangan yang berlaku di dalam hal pendaftaran tanah.

2. Segi praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi lapisan masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah dalam hubungannya membuat sertipikat tanah dengan menggunakan prosedur yang benar agar tidak terjadi sertipikat ganda yang dapat merugikan dirinya dan orang lain.

F. Kerangka Teori

Tanah merupakan bagian dari sumber daya alam yang penting, penggunaan tanah untuk alasan apapapun harus mempertimbangkan kelestariannya, demikian pula hak-hak rakyat yang lemah atas tanah wajib dilindungi.

Untuk menjamin hak seseorang atas tanah harus ada kepastian dalam aspek hukum dan teknis atas tanah. Pengukuran dan pemetaan tanah merupakan sarana untuk menjamin kepastian dimensi fisik tanah, sedangkan sertifikat hak atas tanah menjamin kepemilikan seseorang atas tanah.

Dengan adanya pendaftaran hak atas tanah maka bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan

bagi para pihak yang berkepentingan untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahannya.

Adapun penyelenggaraan pendaftaran tanah harus memperhatikan secara seksama :[13]

a. Dasar Permulaannya (*opzet*) : apabila pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran tanah itu untuk pertama kalinya dilakukan.

b Pemeliharaannya (*bijhouding*) : apabila kegiatan itu berupa perubahan-perubahan mengenai tanahnya baik karena penggabungan atau pemisahan.[14]

Dasar permulaan dari penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi kegiatan-kegiatan mengenai pengukuran dan pemetaan tanah-tanah serta pendaftaran haknya untuk pertama kali. Kemudian pemeliharaannya meliputi perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, baik mengenai tanahnya, umpamanya terjadi pemisahan atau penggabungan haknya, maupun pihak yang mempunyai atau terjadi perubahan pada pemegang haknya. Kegiatan pendaftaran tanah ini meliputi :

a. Pengukuran dan pemetaan tanah-tanah serta penyelenggaraan tata usahanya, dan
b. Pendaftaran hak, pembebanan, peralihan dan pemberian surat-surat tanda bukti haknya.

---

[13] Effendi Perangin, **Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Penerbit CV Rajawali, Jakarta, 1986, hlm.102

[14] http://one.indoskripsi.com/node/6938, **Sertiifikat Sebagai alat bukti hak atas tanah**, diakses pada 25 Maret 2009

Untuk menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah disediakan 4 macam daftar di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah, yaitu :

a. Daftar Tanah : yang didaftar disini adalah semua tanah yang terdapat dalam suatu desa (tanah-tanah negara, tanah-tanah yang dipunyai dengan suatu hak, jalan-jalan dan lain-lain.
b. Daftar Buku Tanah : yang didaftar disini adalah hak-hak atas tanah, peralihan dan pembebanannya dengan hak-hak lain.
c. Daftar Nama : yang didaftar disini adalah nama orang-orang (dan badan-badan hukum)yang mempunyai sesuatu hak atas tanah (termasuk hak jaminan) di daerah kerja Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
d. Daftar Surat Ukur : merupakan kutipan peta pendaftaran tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Pasal 11 ayat 1). Dari surat ukut kita bisa mengetahui keadaan, letak, luas, dan batas-batas tanah yang bersangkutan.

Untuk mempermudah pemahaman kerangka pemikiran, maka dalam penelitian ini menggunakan konsep efektivitas pelaksanaan hukum yang nantinya merupakan landasan teoritis penyusun pada permasalahan yang berhubungan dengan penyebab terjadinya kepemilikan sertipikat ganda hak milik atas tanah.

Teori efektivitas secara umum menurut Soerjono Soekanto berbicara mengenai derajat efektivitas suatu hukum ditentukan antara lain oleh taraf kepatuhan masyarakat terhadap hukum, termasuk para penegak hukumnya. Terdapat suatu asumsi bahwa taraf kepatuhan hukum yang tinggi merupakan suatu indikator

berfungsinya suatu sistem hukum. Berfungsinya hukum merupakan pertanda bahwa hukum telah mencapai tujuan hukum, yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup. Dalam ilmu sosial antara lain dalam sosiologi hukum, masalah kepatuhan atau ketaatan hukum atau kepatuhan terhadap kaidah-kaidah hukum pada umumnya telah menjadi faktor pokok dalam mengukur efektif tidaknya sesuatu yang ditetapkan dalam hal ini adalah hukum.[15]

Lawrence M. Friedman menyatakan bahwa efektivitas dari implementasi suatu produk hukum ditentukan oleh tiga faktor antara lain :

1. Faktor substansi atau materi dari undang-undangnya sendiri, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Substansi atau materi dari suatu produk peraturan perundangan merupakan faktor yang cukup penting untuk diperhatikan dalam penegakan hukum, tanpa substansi atau materi yang baik dari suatu peraturan perundangan rasanya sangat sulit bagi aparatur penegak hukum untuk dapat menegakkan peraturan perundangan secara baik pula, dan hal tersebut sangant ditentukan atau dipengaruhi ketika proses penyusunan suatu peraturan perundangan dilakukan. Suatu produk peraturan perundangan dapat dikatakan baik apabila hal-hal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut dirumuskan secara jelas, tegas, sistematis dan mudah untuk dimengerti oleh semua pihak, sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda bagi setiap orang yang membaca peraturan perundangan tersebut.

---

[15] Soerjono Soekanto, 1996, **Sosiologi ; Suatu Pengantar,** Rajawali Pres, Bandung, hal. 23

2. Faktor aparatur penegak hukum yang terkait

Peranan aparatur penegak hukum juga tidak kalah pentingnya dalam menetukan tingkat keberhasilan penegakan suatu peraturan perundangan. Suatu peraturan perundangan tidak dapat ditegakkan dengan baik, apabila yang menegakkan peraturan perundangan tersebut adalah aparatur penegak hukum yang tidak baik atau cakap. Hal tersebut dapat diketahui oleh banyak faktor, diantaranya rendahnya tingkat pemahaman dari aparatur penegak hukum terhadap substansi suatu peraturan perundangan. Diberlakukannya suatu peraturan perundangan yang mempunyai maksud dan tujuan baik belum tentu memberikan suatu manfaat yang nyata bagi masyarakat, apabila tidak ditegakkan secara konsisten dan bertanggung jawab aturan-aturan yang ada di dalamnya. Suatu peraturan perundangan pada dasarnya hanyalah rangkaian kalimat yang tidak akan memberikan makna tanpa adanya mekanisme penegakan hukum yang jelas dan pelaksanaan yang konsisten dari aparatur penegak hukumnya.[16]

---

[16] Abdul Hakim G Nusantara dan Benny K Harma, 1999. **Analisa dan Perbandingan Undang-Undang Antimonopoli: Undang-Undang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat**, PT. Elex Media Komputindo, Jakarta

3. Faktor budaya hukum yang ada di masyarakat.[17]

Selanjutnya faktor budaya hukum tidak dapt diabaikan begitu saja dalam menentukan sukses atau tidaknya penegakan suatu produk peraturan perundangan, meskipun materi suatu perundangan itu baik, dan dilengkapi oleh aparatur hukum yang cakap dalam menegakkannya, tanpa adanya budaya hukum yang kondusif di masyarakat akan sangat sulit bagi suatu produk peraturan perundangan agar dapat berjalan secara efektif.

Dari ketiga faktor diatas maka penyusun akan menjelaskan ke dalam skripsi ini penyebab terjadinya kepemilikan sertipikat ganda hak milik atas tanah di Kota Palembang.

---

[17] Kutipan dari www.google.com, Lawrence M. Friedman, ***American Law an Introduction***, W.W. Norton and Co. New York, no years

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Metode Pendekatan yang penyusun gunakan dalam membahas pokok-pokok permasalahan dalam skripsi ini adalah metode pendekatan yang tergolong penelitian hukum empiris sosiologis[18] karena penelitian ini adalah penelitian yang melakukan identifikasi hukum dan efektivitas hukum yang terjadi di lapangan atau di dapat dari data primer. Penelitian hukum ini dapat dikatakan deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya, yang dilanjutkan eksplanatif yaitu bertujuan menguraikan dan menuju bahkan menolak suatu teori hipotesa-hipotesa serta terhadap hasil-hasil penelitian yang ada secara sistematis,[19] khususnya dalam hal kepemilikan sertifikat ganda hak milik atas tanah di Kota Palembang. Untuk memahami dan menganalisa penelitian tersebut harus ditunjang dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Data sekunder mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya.[20]

---

[18] Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, Universitas Indonesia, 2007, hlm.51

[19] ***Ibid***, hlm. 52

[20] Amiruddin, **Pengantar Metode Penelitian Hukum**, PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm.26

2. Metode Pengumpulan Data

Yang digunakan dalam penelitian ini antara lain[21]

Untuk penelitian Deskriptif, diperlukan :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) untuk mendapatkan data sekunder, dilakukan penulis dengan cara menelusuri bahan-bahan hukum yaitu :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum mengikat, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan prosedur aturan hukum yang berlaku serta peraturan lain yang berkaitan dan relevan dengan permasalahan yang akan dibahas, misalnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti peraturan-peraturan pelaksanaan dari ketentuan prosedur yang berlaku dan hasil karya kalangan hukum.
3. Bahan hukum tertier, berupa berkas hasil penelitian.

---

[21] Sunarjati Hartono, **Penelitian Hukum di Indonesia Pada akhir Abad Ke-20**, Alumni, 1994, hlm.131

Dan kemudian dilanjutkan dengan penelitian eksplanatif (menerangkan) yang bertujuan menguji hipotesis-hipotesis tentang ada tidaknya hubungan sebab-akibat antara berbagai variabel yang diteliti:[22]

b. Penelitian lapangan (*Field research*) untuk penelitian sosiologis, penyusun melakukan dengan wawancara. Adapun kegiatan wawancara dilakukan dengan cara *non probabilitas* atau *non random* dengan *purposive sampling* yaitu pemilihan sekelompok subjek atas ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya[23], yaitu dengan Kepala bagian sengketa pertanahan Badan Pertanahan Nasional, Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA, dan Anggota Kepolisian Poltabes Palembang.

---

[22] Amiruddin dan Zainal Asikin, ***Op Cit***, hlm.26
[23] ***Ibid***, hal 10

3. Metode Penentuan Responden

Metode ini menggunakan *judgmental/purposive sampling* yaitu untuk menjamin unsur-unsur yang hendak diteliti masuk ke dalam sampel yang ditarik dengan menetapkan syarat-syarat yang diperlukan oleh penyusun.[24]

4. Metode Analisis Data

Data yang didapat, baik data primer maupun data sekunder dianalisa secara kualitatif, karena sifat data yang dikumpulkan hanya sedikit, bersifat monografis atau berwujud kasus-kasus sehingga tidak dapat disusun ke dalam struktur klasifikasi analisis.[25] Yaitu dengan cara menguraikan dalam bentuk kalimat secara rinci dan sistematis kemudian dilakukan interpretasi data sehingga diperoleh gambaran yang jelas mengenai pokok bahasan sehingga memudahkan dalam penarikan kesimpulan[26], antara lain :[27]

1. Metode deduktif, yang bertolak dari suatu proporsi umum yang kebenarannya telah diketahui (diyakini) dan berakhir pada kesimpulan (pengetahuan baru) yang bersifat khusus.

2. Metode induktif, yang prosesnya berawal dari proposi-proposi khusus (sebagai hasil pengamatan) dan berakhir pada kesimpulan (pengetahuan baru) berupa azas umum.

---

[24] Bambang Songgono, **Metode Penelitian Hukum, PT. Raja Grafindo Persada**, 1997, hlm 122-123

[25] ***Ibid***, hlm. 167

[26] Soerjono Soekanto, ***Op cit***, hlm. 196

[27] Bambang Songgono, ***Op Cit***, hlm. 10

Pengolahan data primer diperoleh dari sumber pertama dalam hal ini Kepala Bagian sengketa tanah Badan Pertanahan Nasional di Kota Palembang dan Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Palembang guna menemukan jawaban pemecahan permasalahan.

Setelah dibahas tentang pendahuluan maka selanjutnya penyusun meninjau secara umum tentang Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Terhadap Kepemilikan Sertifikat Ganda di kota Palembang, pada Bab II.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU DAN SUMBER LAINNYA

Abdurahman, **Peraturan Baru Tentang Pendaftaran Tanah Di Indonesia**, Pusat Penelitan UNIKA ATMAJAYA, Jakarta, 1997, hlm. 3

Abdurrahman, **Beberapa Pikiran Mengenai Hukum Agraria**, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 118-119

Asikin, Zainal dan Amiruddin **Pengantar Metode Penelitian Hukum**, PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 26

Chomzah, Ahmad , Ali, **Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia), Prestasi Pustakaraya**, Jakarta, 2004, hlm. 2

Effendie, Bachtiar, **Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah**, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 49

Gautama, Sudargo, **Tafsir Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria**, Alumni, Bandung, 1981, hlm. 41

Nusantara, Abdul Hakim G dan Benny K Harman, 1999. **Analisa dan Perbandingan Undang-Undang Antimonopoli: Undang-Undang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat,** PT. Elex Media Komputindo, Jakarta

Harsono, Boedi, **UUPA Sejarah, Penyusunan, Isi, dan Pelaksanaannya,** Djambatan, Jakarta, 1961, hlm. 76

.....**Hukum Agraria Indonesia (sejarah pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaanya)**, Djambatan, Jakarta, 1994, hlm. 63-64

Hartono, Sunarjati, **Penelitian Hukum di Indonesia Pada akhir Abad Ke-20,** Alumni, 1994, hlm.131

Koentjaraningrat, **Manusia dan Kebudayaan di Indonesia,** Djambatan, Jakarta, 1995, hlm.32

Friedman, Lawrence M, ***American Law an Introduction***, W.W. Norton and Co. New York, no years

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaya, **Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak atas tanah,** Kencana, Jakarta, 2004, hlm.92

Mustafa, Bachsan, **Hukum Agraria Dalam Perspektif**, Remadja Karya, Bandung, 1988, hlm. 39-40

Notonegoro, **Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia**, CV .Pancoran 7, Jakarta, 1974, hlm. 5

Parlindungan, A.P, **Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah**, Alumni, Bandung, 1985, hlm. 1

Parlindungan, A.P, **Pedoman Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah**, Mandar Maju, Bandung, 1991, hlm. 16

....., **Komentar Atas Undang-Undang Poko Agraria**, Mandar Maju, Bandung, 1993, hlm. 10

.....**Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP No.24/1997 dan PP No.37/1998**, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 33-34

Perangin, Effendi, **Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum,** Penerbit CV Rajawali, Jakarta, 1986, hlm.102

Saleh, K Wantjik, **Hak Anda Atas Tanah**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, Cetakan ke V, hlm. 47-48

Salihendo, Jhon, **Masalah Tanah Dalam Pembangunan**, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm. 163

..... **Manusia, Tanah, Hak, dan Hukum**, cetakan pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 3

Soekanto, Soerjono, **Sosiologi ; Suatu Pengantar,** Rajawali Pres, Bandung, 1996, hlm. 23

Soerjono dan Abdurahman, **Prosedur Pendaftaran Tanah**, Rineka Cipta, 1995, hlm.5

Songgono, Bambang, **Metode Penelitian Hukum, PT. Raja Grafindo Persada**, 1997, hlm. 122-123

Suandra, Andi, **Hukum Pertanahan Indonesia**, Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hlm. 163

Benyamin, Asri dan Asri Thabrani, **Tanya Jawab Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Agraria**, CV. Armico, Bandung, 1987, hlm. 80

Y, Kurniawan, Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar Serta Akibat Hukumnya Di Kota Palembang, Skripsi Fakutas Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang, 2003, hlm. 38

B. PERUNDANGAN

Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Bahan Peraturan Tata Cara Membuat Sertifikat Hak Milik diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, tanggal 17 Desember 2008

C. AKSES INTERNET

http://www.geografiana.com/kolom/kolom/forensic-cadaster-gagasan-negeri-bencana, diakses pada 4 Februari 2008

http://tanahkoe.tripod.com/bhumiku/id9.html, diakses pada 27 januari 2009

http://one.indoskripsi.com/node/6938, diakses pada 25 Maret 2009