

**PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN
HAK ATAS TANAH YANG BERSERTIPIKAT GANDA
MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA
DAN PERATURAN PELAKSANAANNYA
DI KANTOR WILAYAH KEMENTERIAN ATR (AGRARIA
TATA RUANG) / BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI SUMATERA SELATAN**



**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Hukum Program Sarjana**

Oleh:

**NOVITRI ARIANTI
NIM: 50 2017 139**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
2021**

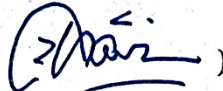
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM


PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI: **PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG BERSERTIPIKAT GANDA MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PELAKSANAANNYA DI KANTOR WILAYAH KEMENTRIAN ATR (AGRARIA TATA RUANG)/BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA SELATAN**



NAMA : Novitri Arianti
NIM : 502017139
PROGRAM STUDI : Hukum Program Sarjana
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata

Pembimbing Skripsi 1
H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum ()

Pembimbing Skripsi 2
H. Zulfikri Nawawi, S.H., M.H. ()

Palembang, 10 Maret 2021

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:
Ketua : Dr. Hj. Sri Suatmiati, S.H., M.Hum.

Anggota : 1. Drs.Edy Kastro, M.Hum.

2. Hj. Siti Mardiyati, S.H., M.H

()
()
()

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG



Nur Husni Emilson, S.H., Sp.N., M.H.
NBM/NIDN: 858994/021708620

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Novitri Arianti
Tempat Tanggal Lahir : Pangkalan Balai, 08 November 1998
Status : Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Palembang
Nim : 502017139
Program Studi : Hukum Program Sarjana
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul :

**PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
YANG BERSERTIPIKAT GANDA MENURUT UNDANG-UNDANG
POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PELAKSANAANNYA DI
KANTOR WILAYAH KEMENTRIAN ATR (AGRARIA TATA RUANG) /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA SELATAN**

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang saya sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, saya bersedia mendapat sanksi akademik.

Palembang, Februari 2021

Yang Menyatakan,



Novitri Arianti

MOTTO :

“Boleh jadi kamu membenci sesuatu padahal ia amat baik bagimu, dan boleh jadi pula kamu menyukai sesuatu padahal ia amat buruk bagimu, Allah mengetahui sedang kamu tidak mengetahui”.

(Q.S. Al-Baqarah : 216)

Kupersembahkan kepada:

ö Abahku M. Juni dan Emakku Salbiah tercinta yang selalu mendoakan dan memotivasiku

ö Saudaraku Septi Yeni, Doni Iskandar, dan M. Ramadhan yang selalu mendoakan dan memotivasiku

ö Teman-teman Angkatan 2017

ö Agama dan Negaraku Tercinta

ö Almamaterku

ABSTRAK

PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG BERSERTIPIKAT GANDA MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PELAKSANAANNYA DI KANTOR WILAYAH KEMENTERIAN ATR (AGRARIA TATA RUANG)/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA SELATAN

Novitri Arianti

Tingginya masalah pertanahan tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga sangat mempengaruhi kinerja Pemerintah dalam hal ini pemerintah telah menetapkan kebijakan pelayanan kepada masyarakat dalam pengelolaan dan pembangunan pertanahan. Oleh karena itu, Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai pihak yang mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui Penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah yang bersertipikat ganda dan kendala dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah yang bersertipikat ganda. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum sosiologis, yang bersifat deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*library research*), dalam usaha mendapatkan data sekunder dengan cara mengkaji bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang relevan yaitu berupa buku-buku, hasil penelitian dan hasil karya (ilmiah) sedangkan data lapangan (*field research*), diperoleh melalui wawancara pihak Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Selatan. Teknik pengolahan data dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisis data yang telah dikumpulkan secara tekstual, lalu dikonstruksikan secara kualitatif, untuk selanjutnya ditarik suatu kesimpulan.

Berdasarkan pembahasan dalam skripsi ini penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah yang bersertipikat ganda, Adapun upaya penyelesaian yang dilakukan oleh kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Selatan yaitu melalui 2 (dua) cara, antara lain:
 - a. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah.
 - b. Penyelesaian melalui Peradilan Perdata atau Peradilan Tata Usaha Negara.
2. Kendala dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah yang bersertipikat ganda, yaitu sebagai berikut:
 - a. Legalitas kepemilikan lahan yang kurang jelas.
 - b. Keadaan tanah yang dilaporkan tidak sesuai antara yang dituntut dengan kenyataan yang ada dilapangan.
 - c. Tuntutan tanpa adanya bukti kepemilikan yang jelas.
 - d. Perbedaan tuntutan dari masing-masing pihak.
 - e. Masing-masing pihak yang bersengketa merasa benar.
 - f. Adanya pengaruh pihak ketiga yang tidak mengerti duduk permasalahannya.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Allhamdulillah penulis panjatkan puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT, serta sholawat dan salam kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul:

“PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG BERSERTIPIKAT GANDA MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PELAKSANAANNYA.”

Penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, kekeliruan dan kekhilafan. Semua ini tidak lain karena penulis adalah manusia biasa yang tak luput dari kesalahan dan banyak kelemahan, akan tetapi berkat adanya bantuan dan bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak, akhirnya kesukaran dan kesulitan tersebut dapat dilalui. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Dr. Abid Djazuli, S.E., M.M, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.

2. Bapak Nur Husni Emilson, S.H., SpN., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Wakil Dekan I, II, III, dan IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak Yudistira Rusydi, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Bapak H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Skripsi I yang telah banyak memberikan petunjuk dan arahan-arahan dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini.
6. Bapak H. Zulfikri Nawawi, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Skripsi II dan Dosen Pembimbing Akademik yang juga banyak memberikan petunjuk dan arahan selama penulisan dan penyusunan skripsi.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan dan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
8. Teristimewa untuk kedua orang tua ku ayahanda M.Juni dan ibunda Salbiah yang telah memberikan kasih sayang, doa, semangat, dan dukungan selama ini serta saudara kandungku dan seluruh keluarga besar yang telah banyak memotivasi penulis untuk meraih gelar kesarjanaan ini.
9. Sahabat seperjuanganku, Della Angeraini, Mutiara Alda Zulviana, Nadia Lestari, Rusi Madhona dan Allan Wirapaso, yang selalu memberi semangat untuk dapat meraih gelar kesarjanaan ini bersama-sama,

semoga kita dapat menjadi orang sukses yang akan membanggakan kedua orang tua.

10. Sobiku terkasih, Wika Yuliarti yang selalu ada dan setia mendengar keluh kesahku dalam proses penulisan skripsi maupun kehidupan, terima kasih atas bantuan, semangat dan dukungannya selama ini.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya. Akhirnya segala kritik dan saran penulis terima guna perbaikan dimasa-masa mendatang.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Palembang, Februari 2021

Penulis,

NOVITRI ARIANTI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	8
C. Ruang Lingkup dan Tujuan.....	9
D. Kerangka Konseptual	9
E. Metode Penelitian.....	11
F. Sistematika Penulisan	13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Atas Tanah	
1. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat.....	14
2. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata	17
3. Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	19
B. Konfersi Hak Atas Tanah.....	23
C. Pendaftaran Tanah.....	25
D. Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah	29
E. Peranan dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional	31

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah yang bersertipikat ganda	35
--	----

B. Kendala dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah yang bersertipikat ganda	43
--	----

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	47
B. Saran.....	48

DAFTAR PUSTAKA	49
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-undang Pokok Agraria berpedoman pada suatu prinsip bahwa untuk menuju cita-cita yang diamanahkan oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945 itu tidak perlu dan tidak pada tempatnya apabila Negara (sebagai organisasi kekuasaan seluruh bangsa Indonesia) menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas, bumi, air, dan kekayaan alam lainnya, tetapi yang tepat adalah Negara sebagai Badan Penguasaan, demikian pengertian yang harus dipahami oleh pelaksana kekuasaan Negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat mengenai arti kata Negara dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, yang mengatakan bahwa: “Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara”.¹

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan: ”Atas dasar hak menguasai

¹ Hutagalung Arie S, 2005, *Perlindungan Pemilikan Tanah dari Sengketa Menurut Hukum Tanah*, Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, hlm. 295.

dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.²

Hukum Tanah Nasional yang ketentuan pokoknya ada dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang lain dan Badan hukum dalam rangka memenuhi keperluannya, untuk bisnis ataupun pembangunan. Oleh karena itu, keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, dan masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat (1), dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah, yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi

² M Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 7.

serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.³

Adapun tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh hak atas tanah tergantung pada status tanah yang tersedia yaitu, Tanah Negara atau Tanah Hak. Jika yang tersedia berstatus Tanah Negara, tata cara yang digunakan untuk memperoleh tanah tersebut adalah melalui permohonan hak.⁴ Dan jika yang tersedia berstatus Tanah Hak (hak-hak primer), maka tata cara yang dapat digunakan memperoleh tanah tersebut diantaranya adalah melalui pemindahan hak (jual-beli, hibah tukar, menukar).⁵

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang Pertanahan. Tanah makin lama makin banyak yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli, dan tanah sebagai jaminan kredit di bank. Di dalam kehidupan sehari-hari sertipikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Berhubungan dengan hal tersebut di atas, makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian

³ M.Arba, op. cit. hlm. 11

⁴ Darwis Anatami, *Tanggung Jawab Siapa Bila Terjadi Sertifikat Ganda atas Sebidang Tanah*, Jurnal Hukum Samudera Keadilan, Januari-Juni, Vol 12 Nomor 1, 2017, hlm. 2.

⁵ Sunario Basuki, *Garis Besar Hukum Tanah Indonesia Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah*, Program Spesialis Notariat FHUI, hlm. 29.

hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertipikat hak atas tanah.

Dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa setiap bidang tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia seharusnya telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar data tanah dapat tersedia secara lengkap dan menyeluruh yang dengan sendirinya akan bermanfaat bagi pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atau akan meletakkan hubungan hukum atas suatu bidang tanah. Pemerintah yang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai institusi yang berwenang melaksanakan pendaftaran tanah pada tahun 1961 yaitu sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Salah satu alasan penerbitan PP 24/1997 bahwa ketentuan hukum yang dijadikan dasar pelaksanaan pendaftaran tanah dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu singkat dengan hasil yang memuaskan, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 selama 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan dari 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftarkan, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar.

Pendaftaran Tanah menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁶

Pasal 19 UUPA menyatakan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Di Indonesia, sertipikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kajian mengenai kekuatan

⁶ M.Arba, op. cit. hlm. 148.

berlakunya sertipikat sangat penting karena, sertipikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertipikat. Penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertipikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram karena dilindungi dari perbuatan sewenang-wenang oleh siapapun, dengan pemilikan sertipikat pemilik tanah dapat melakukan perbuatan apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁷

Sehingga dengan pengeluaran sertipikat tanah, mendandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan, hanya saja dalam praktek penerbitan sertifikat tanah masih dapat dipertanyakan keefektifannya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum, apakah sertipikat benar-benar melindungi hak (subjek) atau tanahnya (objek) atau hanya bukti fisik sertipikatnya saja, karena sering terjadi ketika dibawa ke Pengadilan, dapat saja diakui secara formal sertipikatnya, tetapi tidak melindungi subjek dan objeknya. Peradilan Tata Usaha Negara dapat saja menolak menyatakan untuk membatalkan sertipikat tanah, tetapi Peradilan umum berhak juga menyatakan bahwa orang yang terdaftar namanya dalam sertipikat tidak berhak atas tanah yang bersengketa.⁸

Seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah, banyak orang yang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah dengan memiliki sertipikat palsu, dimana data yang ada pada sertipikat tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Pemalsuan sertipikat terjadi karena tidak didasarkan pada

⁷ Andrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

⁸ Lubis Mhd. Yamin dan Lubis Abd. Rahim, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta, hlm. 28.

alas hak yang benar, seperti penerbitan sertipikat yang didasarkan surat keterangan pemilikan yang dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel BPN dan pemalsuan data pertanahan. Dalam praktik pemegang sertipikat tanpa jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya disebabkan gugatan pihak lain yang berakibat pembatalan sertipikat disebabkan cacat hukum administrasi. Dengan adanya cacat hukum administrasi menimbulkan sertipikat ganda karena sertipikat tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau situasi daerah tersebut. Sertipikat ganda yaitu sebidang tanah yang terdaftar dalam 2 (dua) buah sertipikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Akibat dari terbitnya sertipikat ganda tersebut menimbulkan sengketa antar pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut yang diselesaikan oleh Kantor Pertanahan.

Sengketa tanah yang terjadi tidak terlepas dari kesalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah baik yang dilakukan masyarakat yang tidak jujur dalam permohonan dan pengukuran tanah kepada pihak Kantor Pertanahan, ada pula dikarenakan kesalahan yang dilakukan karena kelalaian ketidakcermatan dalam pemetaan dan pengukuran yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan. Maka dengan adanya berbagai permasalahan sengketa sertipikat tanah Badan Pertanahan Nasional tidak lepas tangan dengan permasalahan yang terjadi.⁹

Menurut Pasal 1 angka 10 UU Nomor 30 Tahun 1999 Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah Lembaga Penyelesaian sengketa atau beda

⁹ Andrian Sutedi, op. cit. hlm. 269.

pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Salah satu bentuk dari alternatif penyelesaian sengketa ialah mediasi.

Mediasi merupakan suatu prosedur penanganan dimana seseorang bertindak sebagai “kendaraan” untuk berkomunikasi antarpara pihak, sehingga pandangan mereka yang berbeda atas sengketa tersebut dapat dipahami dan didamaikan, tetapi tanggung jawab utama tercapainya suatu perdamaian tetap berada ditangan para pihak sendiri.¹⁰

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk membahas secara singkat dan sederhana tentang sengketa hak atas tanah yang bersertipikat ganda, dengan judul **Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Bersertipikat Ganda menurut Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya Di Kantor Wilayah Kementrian ATR (Agraria Tata Ruang) / Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan.**

B. Permasalahan

1. Bagaimana penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah yang bersertipikat ganda?
2. Apakah yang menjadi kendala dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah yang bersertipikat ganda?

¹⁰ Ibid., hlm. 15.

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Dalam penelitian ini penulis melakukan pembatasan dalam pembahasan masalah dengan menitikberatkan perhatian pada Penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah yang bersertipikat ganda menurut Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya, dengan mengambil lokasi penelitian di Kanwil Kementrian ATR (Agraria Tata Ruang) / Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan dan tidak menutup kemungkinan untuk juga membahas hal-hal lain yang berhubungan dengan permasalahan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah yang bersertipikat ganda.
2. Kendala dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah yang bersertipikat ganda.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis dan sekaligus merupakan sumbangan pemikiran khususnya bagi Hukum Perdata yang dipersembahkan sebagai pengabdian pada Almamater.

D. Kerangka Konseptual

Dalam Buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang disebutkan bahwa:

Definisi operasional atau kerangka konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus

yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Untuk ilmu hukum dapat diambil misalnya dari peraturan perundang-undangan. Definisi operasional mempunyai tujuan untuk mempersempit cakupan makna variabel sehingga data yang diambil akan lebih terfokus. Sebagai contoh, judul skripsi: “Penggelapan Dana Calon Haji Menurut Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Dana Haji”, maka dalam definisi operasional/kerangka konseptual, dijelaskan apa yang dimaksud dengan; penggelapan, calon haji, ibadah haji.¹¹

Untuk itu guna memudahkan pembahasan dalam penelitian ini perlu dikemukakan beberapa definisi operasional sehubungan dengan istilah-istilah yang terkait dengan permasalahan, antara lain.

1. Penyelesaian adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan, (dalam berbagai-bagai arti seperti pemberesan, pemecahan).¹²
2. Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat; pertengkaran; perbantahan.¹³
3. Hak atas tanah merupakan hak yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut

¹¹ Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, 2015, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang, hlm. 5.

¹² Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1990, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 374.

¹³ *Ibid*, hlm. 643.

undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. (Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria).

4. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.¹⁴
5. Sertifikat adalah surat atau keterangan berupa pernyataan tertulis atau tercetak dari orang atau instansi yang berwenang sebagai bukti suatu kejadian secara otentik.¹⁵
6. Ganda Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti lipat atau rangkap (tentang hitungan).¹⁶

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan sifat penelitian

Selaras dengan pembahasan permasalahan, maka jenis penelitian ini tergolong penelitian hukum sosiologis, yang bersifat deskriptif dengan menggambarkan Penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah yang bersertipikat ganda dan kendala dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah yang bersertipikat ganda, sehingga tidak menguji hipotesa.

2. Jenis data

Sehubungan dengan itu, maka jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer.

¹⁴ Ibid, hlm. 893.

¹⁵ Sudarsono, 2010, *Kamus Hukum Edisi Terbaru*, Rineka Cipta, Jakarta. Hlm. 236.

¹⁶ Em Zul Fajri dan Ratu Aprilia Senja, 2009, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Difa Publisher, Jakarta, hlm. 304.

3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data, dilakukan dengan cara:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*).

Penelitian kepustakaan, yaitu melakukan pengkajian terhadap data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (literatur, laporan hasil penelitian, makalah, karya ilmiah yang dimuat dalam majalah ilmiah), dan bahan hukum tertier (kamus Bahasa Indonesia, kamus Bahasa Inggris, kamus Bahasa Belanda, kamus hukum, ensiklopedia, data statistik) yang relevan dengan permasalahan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*).

Penelitian lapangan, yaitu pengumpulan data primer dengan melakukan observasi dan wawancara dengan pihak-pihak terkait di Kanwil Kementrian ATR (Agraria Tata Ruang) / Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan serta melakukan penelitian baik pengumpulan data atau administratif maupun hasil penelitian fisik dilapangan dengan cara pengolahan data..

4. Teknik pengolahan data

Pengolahan data dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisis data yang telah dikumpulkan secara tekstual, lalu dikonstruksikan secara kualitatif, untuk selanjutnya ditarik suatu kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan terdiri dari empat bab yaitu:

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini terdiri dari latar belakang, permasalahan, ruang lingkup dan tujuan, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini membahas tentang hak atas tanah, konversi hak atas tanah, pendaftaran tanah, sengketa kepemilikan tanah, peranan dan fungsi Badan Pertanahan Nasional.

BAB III Pembahasan

Pada bab ini membahas tentang hasil penelitian secara khusus menguraikan dan menganalisa permasalahan yang diteliti mengenai Penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah yang bersertipikat ganda dan kendala dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah yang bersertifikat ganda.

BAB IV Penutup

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdul Hamid Usman, 2011, *Dasar-dasar Hukum Agraria*, Tunas Gemilang Press, Palembang.
- Agung Raharjo, 2010, *Pendaftaran Konversi Tanah Hak Milik Adat oleh Ahli Waris*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria, Pertanahan Indonesia*, Jilid 1, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Universitas Tri Sakti, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat, 1984, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, CV. Armico, Bandung.
- Em Zul Fajri & Ratu Aprilia Senja, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Difa Publisher, Jakarta, 2009.
- Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang, 2015.
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Hutagalung Arie S, 2005, *Perlindungan Pemilikan Tanah dari Sengketa Menurut Hukum Tanah*, Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Lubis Mhd. Yamin & Lubis Abd. Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, 2008.
- M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.

Mudakir Iskandar Syah, 2019, **Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah**, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta.

Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, **Kamus Besar Bahasa Indonesia**, Balai Pustaka, Jakarta, 1990.

Sudarsono, **Kamus Hukum Edisi Terbaru**, Rineka Cipta, Jakarta, 2010.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang **Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria**.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 1990 tentang **Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa**.

Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang **Pemerintahan Daerah**.

Ketetapan MPR No.IX/MPR/2001 tentang **Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam**.

Keputusan Presiden No.34 Tahun 2003 tentang **Kebijakan Nasional dibidang Pertanahan**.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah**.

Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang **Kementrian Agraria dan Tata Ruang**.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang **Badan Pertanahan Nasional**.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang **Badan Pertanahan Nasional**.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2016 tentang **Sistem Kendali Mutu Program Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang**.

Peraturan Menteri Pertanahan dan Agraria (PMPA) No.2 Tahun 1962 mengatur **ketentuan mengenai penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah secara normatif**.

C. Sumber Lainnya

Darwis Anatami, *Tanggung Jawab Siapa Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah*, Jurnal Hukum Samudera Keadilan, Januari-juni, Vol 12 Nomor 1, 2017.

Ulfiah Hasanah, *Status Kepemilikan Tanah Hasil Konvensi Hak Barat Berdasarkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria dihubungkan dengan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, Januari, Vol 3 Nomor 1, 2017.

Herlina Ratna Sembawa Ningrum, *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Mei-Agustus, Vol 1 Nomor 2, 2014.