

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada semua umat yang ada dimuka bumi, sehingga tanah menjadi kebutuhan dasar manusia sejak lahir hingga meninggal dunia. Tanah memiliki nilai yang sangat tinggi karena tanah merupakan tempat berdiam, mencari nafkah dan menjalankan adat istiadat maupun rutinitas keagamaan.<sup>1</sup> Menyadari nilai dan arti penting tanah para pendiri Negara Kesatuan Republik Indonesia merumuskan tanah dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya diatur dalam konstitusi sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Kesadaran akan kedudukan istimewa tanah dalam kehidupan bangsa Indonesia juga terungkap dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan adanya hubungan abadi antara bangsa Indonesia dengan tanah.<sup>2</sup>

Bertambahnya penduduk dan meningkatnya laju pertumbuhan ekonomi Indonesia menyebabkan tanah akan semakin dibutuhkan oleh manusia, padahal persediaan tanah terbatas sehingga akan berpengaruh pada masalah pertanahan. Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang

---

<sup>1</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Peradilan Khusus Pertanahan*, PT Gramedia, Jakarta, 2012, hlm 1

<sup>2</sup> Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

pertanahan, ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah.<sup>3</sup>

Kebutuhan akan tanah erat kaitannya dengan legalitas alas kepemilikan tanah. Sertipikat merupakan tanda bukti hak untuk hak atas tanah, wakaf, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Legalitas aset tanah merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan dalam rangka memberikan kepastian hukum dan jaminan atas bidang-bidang tanah yang dimiliki oleh masyarakat, oleh karena itu Kepala Kantor Wilayah Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional Bangka Belitung terus berupaya melaksanakan tugas dengan sebaik-baiknya untuk mampu mewujudkan keadilan dan kesejahteraan, karena Bangka Belitung baru mencapai 30-40 % tanah yang telah bersertipikat.<sup>4</sup>

Sengketa Pertanahan merupakan masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>5</sup> Sengketa pertanahan yang beragam di masyarakat belakangan ini muncul dalam beragam bentuk dan pihak yang terlibat pun tidak sedikit baik negara, lembaga-lembaga maupun masyarakat.

---

<sup>3</sup> Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, hlm 6-7

<sup>4</sup> <http://babelpos.co/index.php/60-persen-tanah-di-babel-belum-tersertifikasi> diakses 24 Oktober 2017, Pukul 20:17

<sup>5</sup> Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margentha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm 48

Surat-surat sebagai alas atau dasar penerbitan suatu sertipikat memerlukan peran dari beberapa instansi terkait dalam menerbitkan surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak, misalnya surat keterangan Kepala Desa atau Lurah, keterangan warisan dan sebagainya yang mana surat-surat tersebut tidak luput dari pemalsuan, daluwarsa, dan ada pula yang tidak benar atau fiktif. Selama ini masih sering terjadi kesalahan dalam menggunakan istilah “ tanah milik “. Sebenarnya tanah milik merupakan tanah yang memiliki dasar atau alas hukum kepemilikan hak yang sah. Perlu dimengerti lebih lanjut, bahwa mengenai tanah dalam artian hak milik tentunya harus dibuktikan dengan sertipikat hak milik. Tak hanya surat keterangan tanah, sertipikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan pun bisa dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap meskipun telah lebih dari lima tahun. Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa sertipikat hak milik tidak sepenuhnya memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemilik atau pemegang hak atas tanah tersebut apabila dapat dibuktikan bahwa pihak yang mengajukan gugatan merupakan pemilik yang sebenarnya tanah yang bersangkutan sehingga tidak menutup kemungkinan bahwa sertipikat hak milik tersebut akan dibatalkan.

Alas hak atas tanah dikenal dengan surat keterangan tanah atau surat penguasaan fisik atas tanah. Surat keterangan tanah merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertipikat hak milik. Namun dengan memiliki surat keterangan tanah tersebut, masyarakat merasa haknya sudah

aman dan terlindungi. Hal ini diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1382/K/Sip/1974, tanggal 12 Januari 1977. Seseorang yang menguasai tanah tersebut, melakukan upaya pengelolaan dan dibuktikan dengan adanya saksi maka dapat dikatakan bahwa penguasaan yang dilakukan dengan itikad baik merupakan bentuk pemilikan tanah.

Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan secara litigasi maupun non litigasi. Penyelesaian sengketa litigasi adalah penyelesaian sengketa di pengadilan yang dilakukan berlandaskan proses hukum menurut hukum acara perdata yang berlaku.<sup>6</sup> Penyelesaian sengketa non litigasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan keinginan para pihak. Penyelesaian sengketa secara non litigasi atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) merupakan model atau cara yang cocok dengan karakter dan cara hidup masyarakat yang bersifat kekeluargaan.<sup>7</sup> Di dalam bidang pertanahan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilaksanakan melalui mediasi pertanahan.

Mediasi untuk menyelesaikan sengketa pertanahan dilakukan berdasarkan ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.<sup>8</sup> Dalam Pasal 23, menjelaskan bahwa Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan menyelenggarakan fungsi pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa, dan konflik pertanahan melalui bentuk

---

<sup>6</sup> Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan*, PT Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm 18-19

<sup>7</sup> Bernhard Limbong, *Op.Cit.*, hlm 328-329

<sup>8</sup> Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm 66-67

mediasi. Selain itu dasar Kantor Pertanahan Nasional melaksanakan mediasi yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Tanah yang belum bersertipikat akan lebih besar peluangnya untuk menjadi sengketa, termasuk jual beli tanah terhadap tanah yang belum bersertipikat.<sup>9</sup> Sengketa penguasaan dan pemilikan tanah yang terjadi tumpang tindih hak antara sertipikat hak milik dan surat keterangan tanah terjadi di Kota Pangkalpinang 3 Tahun terakhir mencapai 5 kasus. Pada tahun 2016 Tanggal 25 Juli terjadi sengketa antara Ramon dan Indriwati di Kelurahan Air Itam Kecamatan Bukit Intan Kota Pangkalpinang. Sengketa tumpang tindih ini berawal dari pihak Ramon yang ingin mengajukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertipikat hak milik dan ternyata tanah tersebut telah terdaftar dengan sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Pangkalpinang. Dalam suatu bidang tanah tersebut terdapat dua pemilik tanah dengan dasar sertipikat dan pihak lain dengan alas hak dasar surat keterangan tanah.<sup>10</sup> Pada tahun 2015 terdapat 3 kasus tumpang tindih yang terselesaikan dengan damai oleh para pihak 2 kasus dan 1 kasus tidak terselesaikan dengan damai. Pada tahun 2016 terdapat 2 kasus tumpang tindih yang terselesaikan dengan damai sejumlah 1 kasus. Selanjutnya, pada tahun 2017 terdapat 2 kasus tumpang tindih dan keduanya tidak terselesaikan

---

<sup>9</sup> Erna Sri W. Dan R. Muriyianto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, hlm 6

<sup>10</sup> Hasil Wawancara bersama dengan Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Plt. Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan BPN/ATR Kota Pangkalpinang Ibu Ruth A. Gurning, Hari Senin, 13 November 2017.

dengan damai oleh pihak yang bersengketa. Sengketa tumpang tindih dari tahun ke tahun mengalami penurunan dalam upaya mediasi pertanahan. Hal ini dapat dilihat dengan presentasi penyelesaian tahun 2015 berkisar 75%, tahun 2016 berkisar 50% dan tahun 2017 berkisar 0% mediasi tidak terlaksana dengan optimal.

Tanah mempunyai kedudukan penting bagi rakyat dan bangsa Indonesia karena tanah merupakan satu-satunya kekayaan yang dalam keadaan apapun akan tetap dalam keadaan semula. Begitu pentingnya tanah sehingga manusia yang merupakan makhluk sosial akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun sehingga kajian mengenai penyelesaian sengketa melalui mediasi mengenai hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia merupakan kajian yang penting, karena hak milik atas tanah merupakan hak kebendaan yang sempurna dan untuk menjamin kesejahteraan kehidupan suatu bangsa.<sup>11</sup>

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan diartikan penulis sebagai bentuk kejelasan mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah serta kejelasan mengenai batas bidang tanah tidak dapat diabaikan. Untuk menjamin kepastian hukum atas masalah sengketa antara sertipikat hak milik dengan surat keterangan tanah maka diperlukan penyelesaian sengketa. Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara pemerintahan mempunyai fungsi untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, dalam hal ini juga berkewajiban untuk menangani segala sengketa pertanahan.

---

<sup>11</sup> Aslan Noor, *Konsep Hak Milik atas Tanah Bangsa Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2006 hlm. 6

Kantor Pertanahan dapat melakukan mediasi terhadap setiap sengketa yang diajukan untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah. Penyelesaian non litigasi dengan cara mediasi dianggap penyelesaian yang lebih efektif dari pada penyelesaian litigasi. Dalam praktiknya mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Pangkalpinang berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan belum efektif, hal ini disebabkan oleh banyaknya pasal dalam peraturan tersebut yang tidak diterapkan. Proses penyelesaian sengketa tumpang tindih hak dengan cara mediasi yang belum efektif dan memenuhi konsep kepastian hukum, menjadi penyebab penyelesaian sengketa tumpang tindih hak yang dilakukan melalui mediasi tidak terselesaikan dengan damai oleh para pihak. Sehingga Berdasarkan uraian yang telah disampaikan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Hak antara Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) Di Kota Pangkalpinang”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan permasalahan dalam skripsi ini, yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tumpang tindih hak antara Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) oleh Kantor Pertanahan Kota Pangkalpinang?

2. Bagaimana hambatan dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih hak antara Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) oleh Kantor Pertanahan Kota Pangkalpinang?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai tujuan tertentu yang ingin dicapai yaitu untuk menjawab masalah yang tertuang dalam rumusan masalah. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tumpang tindih hak antara Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) oleh Kantor Pertanahan Kota Pangkalpinang?
2. Untuk mengetahui bagaimana hambatan dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih hak antara Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) oleh Kantor Pertanahan Kota Pangkalpinang?

#### **C. Manfaat Penelitian**

Suatu penelitian akan mempunyai arti penting apabila dapat berguna dan bermanfaat bagi penulis maupun pihak lain atau pembaca pada umumnya. Manfaat dari penelitian ini antara lain sebagai berikut :

1. Bagi Badan Pertanahan Nasional

Hasil penulisan skripsi ini diharapkan dapat dijadikan acuan bagi pemerintah untuk membenahi prosedur pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa dalam masyarakat sehingga tercapainya tertib administrasi pendaftaran tanah yang menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

## 2. Bagi Kelurahan dan Kecamatan

Hasil penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan informasi yang digunakan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk memahami mekanisme penyelesaian sengketa serta memberi informasi mengenai hambatan dalam hal penyelesaian sengketa tumpang tindih.

## 3. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan dapat menambah ilmu pengetahuan serta wawasan yang lebih konkret berkaitan dengan objek yang diteliti khususnya berkaitan dengan mekanisme penyelesaian sengketa tumpang tindih hak antara sertipikat hak milik dengan surat keterangan tanah.

## 4. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi dan pemahaman kepada masyarakat bagaimana mengenai penyelesaian sengketa tumpang tindih hak antara sertipikat hak milik dengan surat keterangan tanah agar terjaminnya kepastian hukum dalam masyarakat.

## 5. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk menambah pengetahuan serta pemahaman sehingga meningkatkan kemampuan penulis untuk menerapkan teori dan praktik dalam hukum keperdataan, hukum agraria, dan bidang hukum lainnya. Secara teoretis penelitian ini diharapkan berguna sebagai upaya perluasan wawasan keilmuan dan peningkatan keterampilan menulis karya, khususnya yang berkaitan

dengan penyelesaian sengketa tumpang tindih hak antara sertipikat hak milik dengan surat keterangan tanah dan hambatan dalam penyelesaian sengketa antara sertipikat hak milik dengan surat keterangan tanah. Selain itu penelitian ini dijadikan sebagai syarat untuk memenuhi tugas akhir dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Bangka Belitung.

#### **D. Kerangka Teori**

##### **1. Penyelesaian Sengketa**

Secara filosofis, penyelesaian sengketa merupakan upaya untuk mengembalikan hubungan para pihak yang bersengketa dalam keadaan seperti semula. Dengan pengembalian hubungan tersebut, maka mereka dapat mengadakan hubungan, baik hubungan sosial maupun hubungan hukum antara satu dengan lainnya. Istilah teori penyelesaian sengketa berasal dari terjemahan bahasa Inggris, yaitu *Dispute Settlement of Theory*, bahasa Belandanya, yaitu *Theorie Van de Beslechting Van Geschillen*, sedangkan dalam bahasa Jerman disebut *Theorier der Streitbeilegung*.<sup>12</sup>

Definisi teori penyelesaian sengketa yaitu teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa atau pertentangan yang timbul dalam masyarakat, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut. Teori ini dikembangkan dan dikemukakan oleh Ralf

---

<sup>12</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm 135

Dahrendorf, Dean G. pruit, Jeffrey Z. Rubin, Simon Fisher, Laura Nader, dan Harrt F. Todd Jr. Ruang lingkup teori penyelesaian sengketa, meliputi:<sup>13</sup>

- a. Jenis-jenis sengketa
- b. Faktor penyebab timbulnya sengketa
- c. Strategi di dalam penyelesaian sengketa

Kategori sengketa adalah penggolongan jenis-jenis sengketa yang terjadi di tengah-tengah masyarakat, seperti sengketa tanah, sengketa pilkada, sengketa saham, sengketa perkawinan, dan lainnya. Faktor penyebab timbulnya sengketa adalah sebagai upaya mengungkapkan hal-hal yang menyebabkan sesuatu hal terjadi atau menjadi lantaran terjadinya sengketa. Strategi di dalam penyelesaian sengketa adalah upaya untuk mencari dan merumuskan cara-cara mengakhiri sengketa yang timbul di antara para pihak.<sup>14</sup>

**Simon Fisher, dkk.** merumuskan enam teori yang mengkaji dan menganalisis penyebab sengketa yang meliputi :<sup>15</sup>

- a. Teori Hubungan Masyarakat  
Teori Hubungan Masyarakat berpendapat bahwa penyebab terjadinya sengketa adalah adanya kelompok berlawanan yang terus terjadi, ketidakpercayaan dan permusuhan di antara kelompok yang berbeda dalam suatu masyarakat.
- b. Teori Negosiasi Prinsip  
Teori Negosiasi Prinsip menganggap bahwa penyebab terjadinya sengketa dikarenakan oleh posisi-posisi yang tidak selaras dan perbedaan pandangan tentang sengketa oleh pihak-pihak yang mengalami sengketa.
- c. Teori Identitas

---

<sup>13</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.Cit.*, hlm 136

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm 137

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm 144

Teori Identitas beranggapan bahwa terjadinya sengketa disebabkan karena identitas yang terancam yang sering berakar pada hilangnya sesuatu atau penderitaan di masa lalu yang tidak diselesaikan.

d. Teori Kesalahpahaman

Teori Kesalahpahaman yaitu penyebab terjadinya sengketa disebabkan oleh ketidakcocokan dalam cara-cara berkomunikasi diantara berbagai budaya yang berbeda.

e. Teori Kebutuhan Manusia

Teori Kebutuhan Manusia yaitu penyebab terjadinya sengketa adalah kebutuhan dasar manusia baik fisik, mental dan sosial yang tidak terpenuhi atau terhalangi.

f. Teori Transformasi Sengketa.

Teori Transformasi Sengketa berasumsi bahwa sengketa terjadi karena masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan yang muncul sebagai masalah-masalah sosial, budaya dan ekonomi.<sup>16</sup>

Menurut **Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin**

mengemukakan teori tentang penyelesaian sengketa. Kedua ahli ini mengemukakan sebuah teori yang disebut dengan teori strategi penyelesaian sengketa. Ada lima strategi dalam penyelesaian sengketa yaitu:

- a. Bertanding (*Contending*), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak lainnya.
- b. Mengalah (*Yielding*), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kurang dari yang sebetulnya diinginkan.
- c. Pemecahan Masalah (*Problem Solving*), yaitu mencari alternatif yang memuaskan aspirasi kedua belah pihak.
- d. Menarik Diri yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa baik secara fisik maupun psikologis.
- e. Diam (*Inaction*) yaitu tidak melakukan apa-apa.<sup>17</sup>

Proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau dalam bahasa Inggris disebut *Alternative Disputes Resolution* (ADR). Definisi penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau yang dikenal sebagai

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm 145

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm 146

Alternatif penyelesaian sengketa diatur dalam undang-undang mendefinisikan bahwa Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) sebagai lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.<sup>18</sup>

Menurut **Phillip D. Bostwick** berpendapat bahwa APS adalah sebagai berikut :

- a. *To permit legal disputes to be resolved outside the courts for the benefit of all disputants* (menyelesaikan sengketa hukum di luar pengadilan demi keuntungan para pihak).
- b. *To reduce the cost of conventional litigation and the delay to which it is ordinary subjected* (mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang biasa terjadi).
- c. *To prevent legal disputes that would otherwise likely to be brought to the courts* (mencegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya diajukan ke pengadilan).<sup>19</sup>

Penyelesaian sengketa tanah dengan menggunakan cara non litigasi atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) merupakan model yang cocok dengan karakter dan cara hidup masyarakat yang bersifat kekeluargaan, dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan yang cenderung memperhitungkan menang dan kalah.

---

<sup>18</sup> Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

<sup>19</sup> Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 14

Penyelesaian non litigasi dipilih oleh masyarakat dengan alasan dari segi waktu yang relatif lebih cepat dapat terwujud, biaya murah, dan penyelesaian masalah dilakukan dengan cara damai yaitu melalui musyawarah sehingga akan menghasilkan keputusan yang sama-sama menguntungkan kedua belah pihak.<sup>20</sup>

## 2. Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyatnya.<sup>21</sup> UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemerintah dan pemegang hak atas tanah untuk menyelenggarakan dan melakukan pendaftaran hak atas tanah. Pendaftaran tanah dianggap penting bagi pemerintah untuk menjamin kepastian hukum maka terbitnya peraturan pemerintah mengenai pendaftaran tanah dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Bernhard Limbong, *Op.Cit.*, hlm 328-329

<sup>21</sup> Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm 291-292

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa pihak yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian sertipikat hak atas tanah. Selanjutnya, bagi pihak-pihak yang berkepentingan (calon pembeli) agar mereka dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah tersebut. Dengan dinyatakannya data fisik dan data yuridis yang disajikan di Kantor Pertanahan yang berlaku bagi umum di mana keterangan diberikan dalam bentuk surat keterangan pendaftaran tanah.<sup>23</sup> Pembuktian hak dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali harus dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku.<sup>24</sup>

Tanah dalam perspektif hubungannya dengan orang atau badan hukum memerlukan jaminan kepastian hukum akan haknya. Kepastian hukum dimaksud adalah kepastian akan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang bersangkutan, yaitu perlindungan terhadap hubungan hukumnya serta perlindungan terhadap pelaksanaan kewenangan haknya. Dengan adanya kepastian hukum maka subjek hak dapat melakukan isi hak atas tanahnya dengan aman dari gangguan pihak lain. Menurut **Rusmadi Murad**, persoalan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, secara praktis dikaitkan dengan persoalan sebagai berikut : 1) sejauh

---

<sup>23</sup> Aartje Tehupeiory, *Op.Cit.*, hlm 9

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm 36

mana suatu hak atas tanah dijamin tidak akan dibatalkan, 2) sejauh mana pemerintah memberikan jaminan perlindungan kepada setiap pemegang hak dari gangguan pihak lain di dalam menguasai dan menggunakan tanahnya.<sup>25</sup>

Dengan adanya pendaftaran tanah, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum, yang meliputi :<sup>26</sup>

- a. Kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah. Kepastian mengenai siapa yang memiliki sebidang tanah atau subjek hak
- b. Kepastian hukum bidang tanah mana yang dimilikinya. Hal ini menyangkut letak, batas serta luas bidang tanah tersebut atau objek tanah
- c. Kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya.

### 3. Surat Keterangan Tanah dan Sertipikat Hak Milik

Surat keterangan tanah merupakan salah satu bukti tertulis untuk menunjukkan riwayat tanah guna kepentingan proses pendaftaran tanah. Surat keterangan tanah adalah surat yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah berdasarkan berita acara pemeriksaan tanah dan pernyataan tokoh-tokoh masyarakat, kemudian dikuatkan oleh tanda tangan camat.<sup>27</sup>

Surat keterangan tanah merupakan bukti penguasaan yang menegaskan riwayat tanah yang dibuat oleh Kepala Desa atau Lurah terhadap bidang

---

<sup>25</sup> Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan, Op.Cit* , hlm 121

<sup>26</sup> Erna Sri W. Dan R. Muriyiyanto, *Op.Cit.*, hlm 175

<sup>27</sup> Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

tanah yang berasal dari hak-hak lama untuk dapat didaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan sebagai alat bukti dalam pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang isinya sesuai dengan data lapangan yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>28</sup>

Beberapa macam pengertian hak milik atas tanah menurut para ahli sebagai berikut :<sup>29</sup>

- 1) Menurut **Sudikno Mertokusumo**, hak milik atas tanah adalah hak untuk memperlakukan suatu benda (tanah) sebagai kepunyaan sendiri dengan beberapa pembatasan. Meliputi hak untuk memperoleh hasil sepenuhnya dari tanah yang dimiliki dan hak untuk mempergunakan tanah, yang dalam batasan arti boleh menjual, menggadaikan, menghibahkan tanah tersebut kepada orang lain.
- 2) Menurut **Florianus SP Sangun**, hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan yang dapat dipunyai orang atas tanah, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pihak yang boleh mendapatkan hak milik atas tanah adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan Hukum Indonesia selain itu dapat juga diberikan hak milik atas tanah karena penetapan oleh pemerintah.

#### **E. Metode Penelitian**

Penelitian (*research*) berarti pencarian kembali. Pencarian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah), karena hasil dari penelitian tersebut digunakan untuk menjawab permasalahan tertentu.<sup>30</sup> Suatu penelitian akan disebut ilmiah dan dipercaya kebenarannya apabila disusun dengan metode

---

<sup>28</sup> Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, PT Gramedia, Jakarta, 2014, hlm 115

<sup>29</sup> Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Rumah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2011, hlm 13-14

<sup>30</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum, Rajawali Pers*, Jakarta, 2012, hlm 19

penelitian yang tepat. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian hukum yuridis empiris yaitu penelitian hukum yang mengkaji perilaku nyata sebagai akibat keberlakuan hukum normatif. Sebagaimana hukum tidak hanya terfokus pada pasal-pasal dalam perundang-undangan, melainkan bagaimana pelaksanaan hukum itu serta mengamati praktik-praktik dan/atau hukum sebagaimana yang terjadi dalam kehidupan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari.<sup>31</sup>

Penelitian ini difokuskan pada penelitian lapangan dengan cara melakukan wawancara untuk menunjang pembahasan mengenai Mekanisme penyelesaian sengketa tumpang tindih hak antara SHM dengan SKT.

### 2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan Sosiologi Hukum. Pendekatan ini merupakan penelitian yang secara teoritis, analitis, dan empiris menyoroiti pengaruh gejala sosial lain terhadap hukum. Penelitian ini lebih kepada wawancara kepada pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.<sup>32</sup> Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat.

---

<sup>31</sup> Zainudin Ali, *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006. hlm.13

<sup>32</sup> Soejono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm 25

Penelitian ini akan berpijak pada ketentuan-ketentuan hukum tanah nasional sebagai petunjuk untuk meninjau pelaksanaan dan kendala dilapangan untuk ditarik suatu kesimpulan guna mengembangkan suatu pemikiran dalam penelitian.

### 3. Sumber Data

Dalam penelitian ini menggunakan sumber data sebagai berikut :

- a. Data primer merupakan data yang berasal dari data lapangan. Data lapangan itu diperoleh dari para responden. Responden, yaitu orang atau kelompok masyarakat yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan peneliti. Responden terkait masalah yang diteliti terdiri dari Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, Camat Bukit Intan, Lurah Air Itam dan Lurah Temberan.
- b. Data Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai data primer. Sumber data sekunder penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud, dan peraturan perundang-undangan.<sup>33</sup> Data sekunder tersebut dapat dibagi menjadi :<sup>34</sup>

#### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian terdiri dari :

---

<sup>33</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.Cit.*, hlm 30

<sup>34</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 106

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- d) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu buku-buku penyelesaian sengketa non litigasi, buku hukum agraria dan hasil-hasil penelitian atau pendapat para ahli yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa pertanahan.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus (hukum), ensiklopedia.<sup>35</sup>

4. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan di dalam penelitian ini terdiri dari data primer maka dilakukan wawancara, kepada instansi pemerintah terkait seperti Badan Pertanahan Nasional Kota Pangkalpinang, Camat, dan

---

<sup>35</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op. Cit.*, hlm 32

Lurah sesuai dengan masalah yang diteliti. Wawancara dilakukan tentunya dengan tanya jawab secara langsung dimana semua pertanyaan disusun secara sistematis, jelas, dan terarah sesuai dengan isu hukum yang diangkat didalam penelitian. Adapun alat yang digunakan dalam pengumpulan data, yaitu dengan menggunakan wawancara (interview) sedangkan teknik pengumpulan datanya untuk data sekunder menggunakan studi pustaka yaitu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasi.

#### 5. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data yang bersifat deskriptif kualitatif, yaitu dengan menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data yang dilakukan. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif adalah analisis hasil berisi cara-cara menganalisis, memanfaatkan data yang telah terkumpul untuk digunakan dalam pemecahan masalah penelitian.<sup>36</sup> Dalam penelitian ini analisis data lebih difokuskan selama proses di lapangan bersamaan dengan pengumpulan data dari hasil wawancara, maka data yang telah terkumpul dipisah-pisahkan menurut kategori masing-masing dan kemudian ditafsirkan dalam usaha mencari jawaban masalah penelitian.

---

<sup>36</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm.124