

SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA ALAS HAK GANDA STUDI
KASUS DI KELURAHAN MANTUIL
(Studi Putusan Nomor: 38/Pdt.G/2023/PN.BJM)**



Diajukan oleh :

**ADDELINA DINIA RELIZA
NIM. 2010211320089**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Mei 2024**

**PENYELESAIAN SENGKETA ALAS HAK GANDA STUDI
KASUS DI KELURAHAN MANTUIL
(Studi Putusan Nomor: 38/Pdt.G/2023/PN.BJM)**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Diajukan oleh
ADDELINA DINIA RELIZA
NIM. 2010211320089

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, April 2024**

LEMBAR PERSETUJUAN

**PENYELESAIAN SENGKETA ALAS HAK GANDA STUDI
KASUS DI KELURAHAN MANTUIL (STUDI PUTUSAN
NOMOR: 38/Pdt.G/2023/PN.BJM)**

Diajukan Oleh:

Addelina Dinia Reliza

NIM. 2010211320089

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji pada hari Senin tanggal 13 Mei 2024 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing,

Rahmat Budiman, S.H., LL.M.

NIP. 19821020 200604 1 003

Diketahui,

Banjarmasin, 20 Mei 2024

Ketua Program

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.

NIP. 198309032009121002

LEMBAR PENGESAHAN

**PENYELESAIAN SENGKETA ALAS HAK GANDA STUDI
KASUS DI KELURAHAN MANTUIL (STUDI PUTUSAN
NOMOR: 38/Pdt.G/2023/PN.BJM)**

Diajukan oleh

Addelina Dinia Reliza

NIM. 2010211320089

Skripsi ini telah memenuhi syarat untuk disahkan sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 284/448.1.11/SP/2024

Tanggal : 29 MAY 2024

Disahkan,

Dekan



Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.

NIP. 197506152003121001

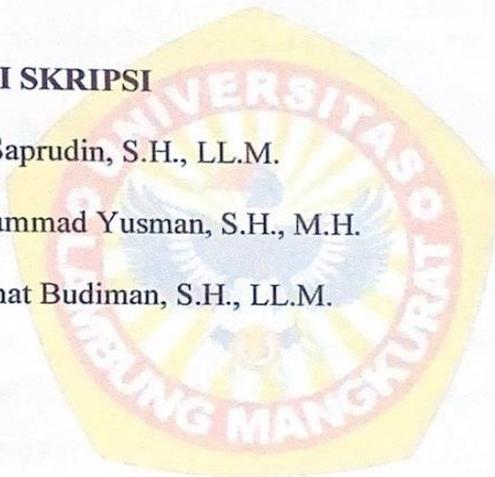
PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
Di depan sidang panitia penguji

pada hari Senin, 13 Mei 2024 dengan
susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua/ Anggota : Dr. Saprudin, S.H., LL.M.
Sekretaris/ Anggota : Muhammad Yusman, S.H., M.H.
Anggota : Rahmat Budiman, S.H., LL.M.



Ditetapkan dengan Keputusan
Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 913/UN8.1.11/SP/2024

Tanggal : 06 Mei 2024

PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Addelina Dinia Reliza
Nomor Induk Mahasiswa : 2010211320089
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 19 Januari 2003
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Bagian Hukum : Hukum Perdata
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa proposal skripsi saya yang berjudul:

PENYELESAIAN SENGKETA ALAS HAK GANDA STUDI KASUS DI KELURAHAN MANTUIL (Studi Putusan Nomor: 38/Pdt.G/2023/PN.BJM)

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa proposal skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, 27 April 2024



Addelina Dinia Reliza
NIM. 2010211320089

MOTO

"Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya."
(Q.S Al-Baqarah, 2: 286)

"Maka sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan."
(Q.S Al-Insyirah, 94:5-6)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan penguasa semesta alam, yang atas Kuasa dan Ridho-Nya karya ilmiah skripsi yang sederhana ini dipersembahkan siperuntukkan bagi orang-orang yang kucintai dan kusayangi:

Papa dan Mama tersayang,

Karya ilmiah ini kupersembahkan kepada orang tuaku **H. Mahyuni dan Hj. Tien Nazeifa**, terimakasih untuk cinta dan kasih sayang tiada akhir, yang selama hidupnya membimbing penulis dan telah menjadi orang tua yang terbaik, yang selalu memberikan doa, nasehat dan selalu memberikan semangat kepada penulis hingga sampai pada akhirnya menyelesaikan perkuliahan ini.

Saudara tersayang,

Diucapkan terimakasih kepada kedua kakak saya **Atrofan Azmi dan Akroma Dinika**, serta kepada kedua ipar saya, **Nazila Rahmah dan Rasuna Noviatri** atas dorongan, motivasi dan semangat yang diberikan selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Doa kalian amat dibutuhkan, salam sayang untuk kalian semua.

Dosen pembimbing skripsi

Terimakasih kepada bapak **Rahmat Budiman, S.H., LL.M.** atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya dan terimakasih selalu sabar dalam membimbing skripsi. Engkau merupakan panutan kami semua.

RINGKASAN

Addelina Dinia Reliza. Mei 2024. **PENYELESAIAN ALAS HAK GANDA STUDI KASUS DI KELURAHAN MANTUIL (Studi Putusan Nomor: 38/Pdt.G/2023/PN.BJM)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 85 halaman. Pembimbing : Rahmat Budiman, S.H., LL.M.

Hak atas tanah merupakan hak dasar sangat berarti bagi masyarakat untuk harkat dan kebebasan diri seseorang dan mendapat kepastian hukum. Kepastian hukum diatur dalam hukum agraria nasional atas kepemilikan hak atas tanah sehingga masyarakat merasa aman tanpa takut adanya perselisihan akibat muncul pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tersebut karena hak atas tanah tersebut sudah mempunyai kepastian hukum. Kepastian hukum berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan kewajiban dari pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster* dalam hal ini akan dihasilkan surat kepemilikat/sertifikat, masyarakat diharuskan melakukan pendaftaran tanah guna kepastian kepemilikan, namun hal demikian belum menjamin terbebas dari konflik yang disebut sengketa tanah seperti sertifikat ganda atau alas hak ganda. Penelitian ini membahas penyelesaian alas hak ganda pada suatu objek sengketa yang dibawa penyelesaian pada Peradilan Negeri, fokus penyelesaian yang dilakukan oleh pihak Peradilan Negeri dengan menganalisis lebih dalam penyelesaian konflik. Penelitian menggunakan pendekatan hukum.

Metode yang digunakan adalah penelitian normatif dengan menggunakan sumber data sekunder dari studi Pustaka mengumpulkan dan menganalisis bahan hukum terkait masalah. Tipe penelitian yang digunakan adalah sistematika hukum penelitian dengan menganalisis kepastian hukum hak atas tanah yang sah atas tanah karena waris dan jual beli yang diperkuat dengan siapa pemilik sertifikat atas tanah tersebut.

PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak/sepurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya. Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, namun pada ayat (2) pasal tersebut menyebutkan apabila diatas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Sebagai respons terhadap permasalahan yang terjadi pada penyelesaian sengketa sertifikat alas hak ganda studi kasus di Kelurahan Mantuil, untuk memahami sebagaimana alur penyelesaian yang benar, jika mengarah pada penyelesaian yang dilakukan oleh pihak Peradilan Negeri bahwa pihak yang memiliki Sertifikat kepemilikan yang paling kuat dan terdaftar juga pula merupakan pembeli yang beritikad baik apabila pihak tersebut asal muasalnya adalah membeli objek sengketa maka dinyatakan adalah sebenar-benarnya pemilik hak atas tanah tersebut, dan pihak lainnya yang memiliki hanya sekedar SKT dan tidak memberlanjtkan pembuatan sertifikat dinyatakan sebagai pihak yang kalah karena kurangnya bukti penguat pada saat di Peradilan.

Jika mengarah pada analisis yang dilakukan peneliti bahwa adapula yang seharusnya menjadi bahan analisa adalah perlu adanya evaluasi terhadap kinerja pembuat SKT seperti lurah maupun camat yang bersangkutan agar bisa lebih teliti dalam proses penerbitan SKT kepada masyarakat. Serta menjadi masukkan kepada masyarakat perihal pentingnya kepengurusan bukti hak kepemilikan atas harta seperti tanah yang mereka miliki.



Addelina Dinia Reliza. Mei 2024. **PENYELESAIAN SENKETA ALAS HAK GANDA STUDI KASUS DI KELURAHAN MANTUIL (Studi Putusan Nomor: 38/Pdt.G/2023/PN.BJM)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 85 halaman. Pembimbing : Rahmat Budiman, S.H., LL.M.

ABSTRAK

Sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak/sempurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya, sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Pemerintah telah gencar memberitahukan pentingnya hal tersebut kepada masyarakat. Namun hal demikian tidak memungkiri tetap terjadi permasalahan berupa sengketa Alas Hak Ganda. Hal tersebut terjadi akibat terdapat dua kepemilikan yang sama pada suatu objek yang disengketakan oleh dua belah pihak sehingga berujung pada penyelesaian di Pengadilan Negeri.

Dari kedua belah pihak yang bersengketa, pihak yang memiliki bukti kepemilikan yang paling kuat serta merupakan pembeli yang beritikad baik yang layak mendapat perlindungan hukum apabila nyatanya objek sengketa adalah sebuah objek yang dibeli, maka dinyatakan sebagai pihak yang menang dalam persidangan. Pihak yang kalah adalah sebaliknya dan lalai dalam kepengurusan tanah yang digugatnya lebih dari lima tahun. Akibat dari adanya konflik hukum tersebut membuat evaluasi bagi beberapa pihak terkait yang menjadi perangkat sah penerbit sertifikat bahwasanya lebih teliti dan cermat dalam proses penerbitan agar meminimalisir terjadinya alas hak ganda, dan menjadi pengingat tentang arti penting pembuatan sebuah tanda sah kepemilikan atas harta seperti tanah waris/hibah pada badan terkait dan diakui negara, serta menjadi pembeli yang beritikad baik apabila melakukan transaksi pembelian tanah.

Kata Kunci (*keyword*) : Alas Hak Ganda, Sengketa, Tanah

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim,

Salam sejahtera bagi kita semua

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah melimpahkan taufik dan rahmat-Nya dengan memberikan kemudahan dan kelancaran sehingga penulis akhirnya bisa menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Alas Hak Ganda Studi Kasus di Kelurahan Mantuil (Studi Putusan Nomor: 38/Pdt.G/2023/Pn.Bjm)” sebagai salah satu syarat menempuh derajat gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

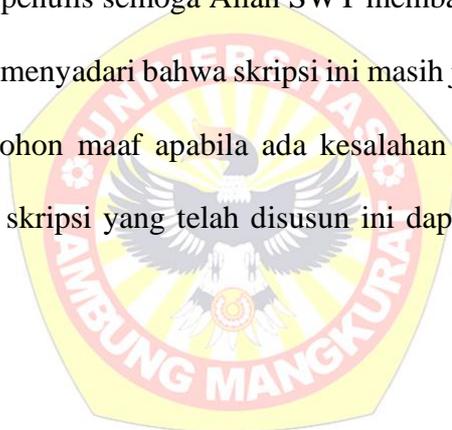
Penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tertata dengan baik, tanpa mendapatkan bantuan, dorongan, dukungan, masukan dan bimbingan dari berbagai pihak dan kalangan, baik secara perseorangan maupun kelembagaan. Dalam kesempatan ini, izinkan penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang dengan tulus membantu penulis hingga berada di tahap ini. Semoga Allah SWT berkenan membalas kebaikan yang telah diberikan kepada penulis selama penyusunan skripsi ini dilaksanakan. Walau tidak dapat disebut satu persatu, izinkan penulis menyampaikan ucapan terimakasih, diantaranya kepada:

1. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Bapak Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;

2. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Bapak Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
3. Yang terhormat **Bapak Dr. Saprudin, S.H., LL.M.** Sebagai dosen pembimbing akademik selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
4. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak **Bapak Rahmat Budiman, S.H., LL.M.** selaku Pembimbing, yang dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan dan masukan terkait dengan penelitian penulisan skripsi ini, baik dari sejak penyusunan proposalnya sampai dengan penyelesaian penyusunan penulisan skripsi ini;
5. Yang terhormat lagi amat terpelajar semua **Bapak dan Ibu Dosen** Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan dibidang Hukum serta memberikan arahan-arahan kepada penulis;
6. Kepada seluruh staf Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah berjasa atas bantuannya selama perkuliahan;
7. Kepada kedua orang tua **H. Mahyuni dan Hj. Tien Nazeifa** yang selama hidupnya membimbing penulis dan telah menjadi orang tua yang terbaik, yang selalu memberikan doa, nasehat dan selalu memberikan semangat kepada penulis hingga sampai pada akhirnya menyelesaikan perkuliahan ini.
8. Kepada kedua saudara penulis, **Atrofan Azmi dan Akroma Dinika**, serta kepada kedua ipar penulis, **Nazila Rahmah dan Rasuna Noviatri** terimakasih sudah turut menjadi pemacu semangat selama penyusunan skripsi ini.

9. Yang saya sayangi sahabat penulis, Dera, Nida, Zizah, Della, Ariq, Alfin, Mudi, Weka, yang selalu menemani saya selama pengerjaan skripsi ini, dan teman-teman daring, Grup Tribe, Brodie, yang sudah menemani di discord dan selalu memberikan semangat.
10. Terimakasih kepada diri saya sendiri karena telah mampu menyelesaikan skripsi ini.

Penulis memohon maaf untuk beberapa pihak yang tidak disebutkan karena keterbatasan dalam kesempatan ini. Sekali lagi terimakasih untuk bantuan yang telah diberikan kepada penulis semoga Allah SWT membalas kebaikan yang telah diberikan. Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, sehingga penulis memohon maaf apabila ada kesalahan dan kekurangan dalam penyampaian. Semoga skripsi yang telah disusun ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.



Banjarmasin, 10 Maret 2024

Penulis,

Addelina Dinia Reliza

NIM. 2010211320089

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI.....	v
RINGKASAN	vii
ABSTRAK	ix
UCAPAN TERIMA KASIH	x
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	1
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN	2
BAB I PENDAHULUAN.....	3
A. LATAR BELAKANG.....	3
B. RUMUSAN MASALAH	9
C. KEASLIAN PENULISAN.....	10
D. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENULISAN.....	11
E. METODE PENELITIAN	12
F. SISTEMATIKA PENULISAN.....	15
BAB II KASUS POSISI PUTUSAN PENGADILAN	17
A. DATA UMUM.....	17
B. RINGKASAN PERKARA.....	17
C. URAIAN PERKARA	19
BAB III TINJAUAN PUSTAKA	42
A. ALAS HAK GANDA.....	42
B. SENGKETA PERTANAHAN.....	45
C. PENYELESAIAN SENGKETA.....	47
BAB IV PEMBAHASAN.....	50
A. Analisis Penyebab Terjadinya Alas Hak Ganda di Kelurahan Mantuil Nomor: 38/Pdt.G/2023/PN BJM, tertanggal 23 Oktober 2023.....	50
B. Upaya Yang Ditempuh Serta Solusi Dalam Menangani Kasus Alas Hak Ganda di Kelurahan Mantuil Nomor: 38/Pdt.G/2023/PN BJM, tertanggal 23 Oktober 2023 pada Pengadilan Negeri Banjarmasin	59
BAB V PENUTUP.....	64

A. KESIMPULAN	64
B. SARAN.....	66
DAFTAR PUSTAKA	67
RIWAYAT HIDUP	70



DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Perundang -Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

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

Peraturan Pemerintah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Surat Edaran Mahkamah Agung

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 38/Pdt.G/2023/PN. BJM

