

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Dalam kehidupan tidak dapat dilepaskan dari adanya ketergantungan akan tanah. Hal ini dikarenakan tanah memiliki hubungan yang abadi dengan manusia. Berkaitan dengan hal tersebut Soetomo mengemukakan, yaitu:

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikirannya. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan, tempat ia dimakamkan, tempat arwah leluhurnya. Maka selalu adanya pasangan antara manusia dengan tanah, antara masyarakat dengan tanah.<sup>1</sup>

Dalam hubungan manusia dengan tanah terdapat berbagai persoalan. Berhubung bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit sedangkan permintaan menjadi bertambah, maka tidak heran kalau kebutuhan tanah menjadi meningkat. Tidak seimbangya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya yang seringkali berujung pada terjadinya suatu sengketa tanah.

Menurut Elza Syarief, yang mengemukakan:

Secara umum, sengketa tanah timbul antara lain akibat faktor-faktor berikut:

1. Peraturan yang belum lengkap
2. Ketidaksesuaian peraturan
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap
5. Data tanah yang keliru
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah
7. Transaksi tanah yang keliru.
8. Ulah pemohon hak atau

---

<sup>1</sup>Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1981, hlm. 11.

9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.<sup>2</sup>

Sengketa pertanahan diselesaikan melalui pengadilan (litigasi) dan non litigasi di luar pengadilan dengan memanfaatkan alternatif penyelesaian sengketa (ADR). Model *Alternative Dispute Resolution* (ADR) ini secara umum dikukuhkan di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dengan demikian, sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 itu, maka model ADR sebagai penyelesaian sengketa di luar pengadilan telah dilembagakan dalam sistem hukum kita. Penyelesaian sengketa tidak lagi hanya dilakukan melalui pengadilan, adjudikasi, atau litigasi saja, tetapi dapat juga diselesaikan melalui ADR sepanjang para pihak secara sukarela memilih penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yakni melalui prosedur yang telah disepakati bersama para pihak, baik itu dengan cara konsultasi (*consultation*), negosiasi (*negotiation*), mediasi (*mediation*), konsiliasi (*consiliation*) atau penilaian ahli.<sup>3</sup>

Sengketa pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengacu pada ketentuan Pasal 37 dan Pasal 46 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria) Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan tersebut di atas. Salah satunya Kantor Pertanahan Kota Jambi.

Kantor Pertanahan Kota Jambi tidak luput dari permasalahan sengketa tanah berupa sengketa batas kepemilikan tumpang tindih tanah. Berdasarkan Laporan Seksi Sengketa

---

<sup>2</sup>Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012, hlm. 8-9.

<sup>3</sup>Pasal 1 butir 10 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. "Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan penilaian ahli. Bandingkan dengan Pasal 33 ayat 1 Piagam Perserikatan Bangsa-bangsa.

Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Jambi telah terjadi beberapa jumlah kasus. Hal ini dapat dilihat berikut:

Tabel

Jumlah sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Jambi  
Dari Tahun 2017-2020

No.	Tahun	Jumlah Sengketa Tumpang Tindih	Bisa Diselesaikan	Belum diselesaikan
1.	2017	5	3	2
2.	2018	3	2	1
3.	2019	8	7	1
4.	2020	4	3	1

Sumber Data: Kantor Pertanahan Kota Jambi Januari 2021.

Berdasarkan tabel di atas, dapat dikemukakan bahwa sengketa batas kepemilikan tumpang tindih tanah terus terjadi dan jumlahnya fluktuatif setiap tahunnya. Hal ini dikarenakan adanya berbagai faktor yang mendasari terjadinya sengketa tersebut.

Dalam UUPA istilah jual beli haknya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal haknya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Hak atas tanah yang dimaksudkan di sini, yaitu hak atas tanah yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 16 menentukan:

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik,
  - b. hak guna-usaha,
  - c. hak guna-bangunan,
  - d. hak pakai,
  - e. hak sewa,
  - f. hak membuka tanah,
  - g. hak memungut-hasil hutan,
  - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah:
- a. hak guna air,
  - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
  - c. hak guna ruang angkasa.

Mengenai jual beli, pengaturannya dapat dilihat dalam Buku III bab ke V Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan yang rumusannya terdapat di dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Kewajiban dari penjual adalah:

- a. Menyerahkan barang yang menjadi obyek jual beli dalam keadaan baik. Artinya barang yang diserahkan itu harus sesuai dengan yang dipesan oleh pembeli dan dalam keadaan baik.
- b. Menanggung barang yang diserahkan.  
Sebagai pengertian menyerahkan barang disebutkan: “Yang diartikan menyerahkan barang adalah suatu pemindahan hak milik dan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli”.<sup>4</sup>

Sedangkan hak dan kewajiban pihak pembeli adalah:

- a. Hak pembeli: menerima barang yang dibeli sesuai dengan pesanan dalam keadaan baik dan aman tenteram.
- b. Kewajiban pembeli:

---

<sup>4</sup>M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 60.

- 1) Membayar harga barang dengan sejumlah uang sesuai dengan janji yang telah dibuat. Harga yang dimaksud merupakan harga yang wajar.
- 2) Memikul biaya yang ditimbulkan dalam jual beli itu, misalnya ongkos antar, biaya surat menyurat, biaya akta dan sebagainya, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya.

Apabila kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli telah tercapai maka akan menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak. Yang menjadi hak penjual adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli. Sedangkan kewajiban pihak penjual adalah sebagai berikut:

- a. Menyatakan dengan tegas tentang perjanjian jual beli tersebut.
- b. Menyerahkan barang  
Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Ada tiga cara penyerahan barang yaitu:
  1. Penyerahan barang bergerak cukup dengan menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut.
  2. Barang tetap dilakukan dengan menggunakan akta transpor atau balik nama pejabat yang berwenang.
  3. Barang tak bertubuh dengan cara cessi.  
Sedangkan masalah biaya dan tempat penyerahan ditentukan sebagai berikut:
    - a) Biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli, kecuali diperjanjikan
    - b) Tempat penyerahan dilakukan di tempat dimana barang yang dijual berada, kecuali diperjanjikan lain.
- c. Kewajiban menanggung pembeli  
Kewajiban menanggung dari si penjual adalah dimaksudkan agar (1) penguasaan benda secara aman dan tenteram, dan (2) adanya cacat barang-barang tersebut secara sembunyi atau sedemikian rupa sehingga menerbitkan alasan untuk pembatalan.
- d. Wajib mengembalikan kepada si pembeli atau menyuruh mengembalikan oleh orang yang memajukan tuntutan barang, segala apa yang telah dikeluarkan oleh pembeli, segala biaya yang telah dikeluarkan untuk barangnya atau semata-mata untuk perhiasan atau kesenangan.
- e. Wajib menanggung terhadap cacat yang tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali telah diperjanjikan.
- f. Wajib mengembalikan harga pembelian yang diterimanya, jika penjual mengetahui barang yang telah dijual mengandung cacat, serta mengganti segala biaya, kerugian dan bunga kepada si pembeli.

- g. Wajib mengembalikan harga pembelian, apabila ia sendiri mengetahui adanya cacat tersebut.
- h. Jika barang yang dijual musnah disebabkan karena cacat tersembunyi, maka kerugian dipikul oleh si penjual dan diwajibkan mengembalikan uang harga pembelian dan kerugian.<sup>5</sup>

Kewajiban pembeli adalah sebagai berikut:

- a. Membayar harga pembelian terhadap barang pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.
- b. Membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberikan hasil.

Hak pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis.

Mengenai jual-beli hak atas tanah terdapat berbagai persoalan dan hal ini juga terjadi di Kota Jambi, yang dapat dikemukakan sebagai berikut:

- 1. Jual-beli tanah yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih pada pembuatan sertifikat
- 2. Jual beli tanah yang mengakibatkan terjadinya sertipikat ganda
- 3. Jual beli tanah yang mengalami permasalahan karena penjual/pembeli tidak jujur/tidak mempunyai itikad baik.<sup>6</sup>

Pada tahun 2020 di Kota Jambi yaitu sebanyak 4 (empat) kasus sengketa batas kepemilikan tumpang tindih tanah. Di sini dimaksudkan bahwa pemilik tanah tidak mengetahui bahwa tanah yang dimilikinya tumpang tindih dengan tanah orang lain karena terkait batas/luas tanah yang belum jelas. Adapun pengertian sertifikat tumpang tindih

---

<sup>5</sup>Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010. hlm. 54-55.

<sup>6</sup>Wawancara dengan Achmad Zakki, Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 14 Januari 2021.

(*Overlapping*) adalah “sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, apabila terjadi sertifikat tumpang tindih maka salah satu harus dibatalkan”.<sup>7</sup>

Srikuntjoro mengemukakan: *Overlapping* (tumpang tindih) yaitu ada dua atau lebih sertipikat yang tumpang tindih satu dengan lainnya sehingga bagian yang tumpang tindih tersebut merupakan sertipikat ganda. Karena sebagian tanahnya termasuk dalam sertipikat yang lain.<sup>8</sup>

Pembeli tanah jelas tidak mau dirugikan dan menuntut adanya tanggung jawab dari pihak penjual. Beberapa kasus ada yang telah selesai, dan ada kasus yang belum jelas penyelesaiannya.

Pengadilan Negeri Jambi tidak luput dari permasalahan sengketa tanah. Salah satu contoh kasus yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah mengenai sertifikat tumpang tindih yang diajukan oleh sdr. Wely Leman Nirsan tanggal 13 Mei 2019 yang diterima pada Kantor Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 05 Agustus 2019, yang mengemukakan bahwa sdr. Wely Leman Nirsan memiliki sebidang tanah seluas 5.922 M<sup>2</sup> dengan bukti kepemilikan melalui Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima gambar situasi Nomor 278/1983 tanggal 09 Maret 1983 terletak di Desa Paal Lima Kecamatan Telanaipura Kota Jambi (sekarang kelurahan Paal Lima Kecamatan Kota Baru Jambi), ternyata atas bidang tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat atas nama Irawan S, Sertipikat Hak Milik Nomor 1608/Paal Lima, Auw Ting Hui sertipikat Hak Milik Nomor 1967/Paal Lima dan Doddy Sarwadi, pemegang sertipikat hak

---

<sup>7</sup>Denny Yandri Hotmauli, *Penyelesaian Sengketa Akibat Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Tumpang Tindih (Overlapping)* (Studi Kasus Putusan NO.158/G.TUN/2005/PTUN.JKT, <http://digilib.esaunggul.ac.id/penyelesaian-sengketa-akibat-kepemilikan-sertifikat-hakatas-tanah-yang-tumpang-tindih-overlapping-studi-kasusputusan-no158gtun2005ptunjkt-2719.html>, tanggal akses 4 Maret 2021.

<sup>8</sup>Srikuntjoro, *Sertipikat Ganda*, [tps://srikuntjoro.wordpress.com/2010/04/10/sertipikat-ganda](https://srikuntjoro.wordpress.com/2010/04/10/sertipikat-ganda), tanggal 4 Maret 2021.

milik Nomor 2131/Paal Lima dan Sertipikat hak milik Nomor 1968/Paal Lima. Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima yang dimiliki sdr. Wely Leman Nirsan telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan surat dari Ketua Pengadilan Negeri Jambi nomor W5-U1/18/03/Hk.02/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 perihal keterangan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi telah diajukan banding dengan Putusan Nomor: 17/Pdt/2010/PT Jbi dan kasasi Putusan Nomor: 2969 K/Pdt/2010.

Adapun kronologis kejadian dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa tanah yang terletak di Desa Paal Lima Kecamatan Telanai Pura Kota Jambi (sekarang Kelurahan Paal Lima Kecamatan Kota Baru Kota Jambi) seluas 5.922 M<sup>2</sup> diakui kepemilikannya oleh Wely Leman Nirsan berdasarkan Sertipikat hak Milik Nomor 442/Paal Lima tanggal 18 Juni 1984 Gambar Situasi Nomor 278/1983 tanggal 09 Maret 1983;
2. Bahwa Pemohon memiliki bidang tanah tersebut dengan cara membeli tanah, dimana pemilik awal Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal lima adalah S.M. Saleh terbit berdasarkan SK Gub. Kdh Tk II Jambi Tanggal 07 Juni 1984 Nomor: SK.593.21MA/108/Kdh/Dirag-19S4 dan beralih haknya kepada S T Hutabarat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 09 Februari 1984 No.590/47/Tlp/1984 kemudian pada tanggal 17 Juli 1986 beralih haknya kepada Ny. Ennie Narwastu Admajaya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17 Juli 1986 Nomor 126/29 MP/1986 kemudian beralih haknya kepada Wely Leman Nirsan berdasarkan Akta Jual Beli No.446/78/Tlp/1989 tanggal 08 September 1989 yang dibuat dihadapan Notaris Fachruddin Lubis, S.H dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan/Gang Semak;

- Sebelah Selatan berbatas dengan Bangsal Ibu NuhAyati;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Kolonel M. Kukuh;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Mushola dan Gereja.
3. Bahwa tanah objek perkara dimaksud sebelumnya pernah terjadi persengketaan antara S. M Saleh (pemilik pertama Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima) dengan para pihak, yang pada akhirnya para pihak memutuskan untuk berdamai yang dituangkan dalam Akta Perdamaian Nomor 17/Pdt.g/1979/PN.Jbi;
  4. Bahwa Akta Perdamaian 17/Pdt.g/1979/PN.Jbi ini dijadikan dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima seluas 5.922 M<sup>2</sup> atas nama S.M Saleh (saat ini atas nama Wely Leman Nirsan) yang tergabung dalam 1 (satu) bundel Warkah Nomor 1583/1984;
  5. Bahwa ternyata di atas tanah objek perkara tersebut juga dikuasai dan didirikan bangunan oleh pihak lain;
  6. Bahwa tanah objek perkara tersebut masing-masing dikuasai oleh M. Rozi Bin Wancik Bafadhal dengan dasar Sertipikat Hak Milik Nomor 1608/PaaI Lima seluas 974 M<sup>2</sup> (saat ini atas nama Irawan S), Auw Ting Hui dengan dasar Sertipikat Hak Milik Nomor 1967/Paal Lima seluas 493 M<sup>2</sup>, Doddy Sarwadi dengan dasar Sertipikat Hak Milik Nomor 2131/Paal Lima seluas 474 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1968/Paal Lima seluas 500 M<sup>2</sup>, Wilson Halomoan Simanjuntak belum bersertipikat seluas 693 M<sup>2</sup> dan PN. Pinayungan belum bersertipikat seluas 2.788 M<sup>2</sup>;

Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual-beli. Dalam hal demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan. Sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada

penjual, sedangkan atas hak tanah yang dibelinya tidak beralih kepadanya walaupun mungkin ia telah menguasai tanah itu. Dalam Pasal 1471 dan Pasal 1491 KUHPdata menentukan:

1471. Jual-beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.
1491. Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian itu.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dilihat bahwa dari sudut *dassein* atau peristiwa hukum konkrit, pelaksanaan tanggung jawab penjual terhadap sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi pada Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi, menunjukkan belum terlaksana secara penuh upaya pelaksanaan penyelesaian sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi yang dilakukan di lapangan. Artinya kaidah hukum atau *das sollen*, belum mampu diterapkan secara optimal oleh para pihak yang terlibat dalam sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi di lapangan.

Terdapat kesenjangan antara *dassollen* atau peristiwa hukum berupa perumusan pelaksanaan penyelesaian sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi di Kota Jambi. *Dassein* atau peristiwa konkrit, berupa rendahnya pelaksanaan penyelesaian sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah yang terjadi di Kota Jambi.

Untuk itu penulis melakukan penelitian mengenai hal tersebut dan menuangkan hasilnya dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“Tanggung Jawab Penjual Terhadap Sengketa Tumpang Tindih Pemilikan Hak Atas Tanah Di Kota Jambi (Studi Kasus Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi)”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah seperti yang telah dikemukakan di atas ada beberapa masalah yang akan diangkat di sini, yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan tanggung jawab penjual terhadap sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi pada Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi?
2. Bagaimana upaya penyelesaian terhadap tanggung jawab penjual terhadap sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi pada Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan tanggung jawab penjual terhadap sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi pada Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya penyelesaian terhadap tanggung jawab penjual terhadap sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi pada Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat secara teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pendapat atau manfaat bagi pengembangan hukum di Indonesia yang berkenaan dengan tanggung jawab penjual terhadap sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi pada Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi ditinjau dari kerangka hukum yang berlaku di wilayah Negara Republik Indonesia yaitu sesuai ketentuan UUPA dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai ketentuan hukum yang berlaku di ruang lingkup hukum perdata.

2. Manfaat secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan sebagai sumbangan pemikiran berupa kajian lebih lanjut dalam hal pelaksanaan tanggung jawab penjual terhadap sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi pada Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi dan sebagai bahan masukan bagi pemegang hak milik tanah maupun pihak yang mempunyai kepentingan.

## **E. Kerangka Konseptual**

Agar lebih mudah untuk memahami maksud penulis, maka perlu kiranya penulis memberikan definisi atau batasan terhadap konsep-konsep yang terdapat dalam judul skripsi ini, di mana definisi ini berguna bagi penulis sebagai pengantar pada pengertian awal. Adapun konsep-konsep tersebut adalah sebagai berikut:

### **1. Tanggung jawab**

Dalam Kamus Hukum, tanggung jawab adalah “suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya”<sup>9</sup>. Menurut Soekidjo Notoatmojo, tanggung jawab adalah: “suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan”<sup>10</sup>.

### **2. Penjual**

Ramadhana mengemukakan yang dimaksud dengan penjual, yaitu: “yang menyediakan barang dagangannya kepada pembeli”<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup>Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005, hlm. 65.

<sup>10</sup>Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 11

<sup>11</sup>Ramadhana, “perbedaan yang ada antara penjual dan pembeli”, diakses melalui <https://brainly.co.id/tugas/154951>, tanggal akses 01 September 2021.

### 3. Pembeli

Ramadhana mengemukakan yang dimaksud dengan pembeli, yaitu: “yang menggunakan barang dagangan dari penjual dan dibayar dengan uang”.<sup>12</sup>

### 4. Sengketa Tumpang Tindih

Menurut Rusmadi Murad, Pengertian sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah, yaitu:

Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>13</sup>

Sedangkan menurut Boedi Harsono, bahwa:

Sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut “tanah” dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.<sup>14</sup>

Mengenai sengketa tumpang tindih sudah dijelaskan sebelumnya dalam latar belakang, mengutip pendapat dari Srikuntjoro mengemukakan: *Overlapping* (tumpang tindih) yaitu ada dua atau lebih sertipikat yang tumpang tindih satu dengan lainnya sehingga bagian yang tumpang tindih tersebut merupakan sertipikat ganda. Karena sebagian tanahnya termasuk dalam sertipikat yang lain.<sup>15</sup>

### 5. Pemilikan Hak Atas Tanah

Ayu Larasati dan Raffles mengemukakan:

Hak milik atas tanah adalah salah satu hak yang sering dialihkan oleh masyarakat. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendefinisikan hak milik sebagai hak turun-menurun,

---

<sup>12</sup>*Ibid.*

<sup>13</sup>Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Jakarta, Alumni, 1991, hlm. 22.

<sup>14</sup>Boedi Harsono, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Jakarta, Djambatan, 2005, hlm 18.

<sup>15</sup>Srikuntjoro, *Sertipikat Ganda*, <https://srikuntjoro.wordpress.com/2010/04/10/sertipikat-ganda>, tanggal 4 Maret 2021.

terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.<sup>16</sup>

Menurut Kamus Besar Indonesia, pemilik, yaitu: “yang memiliki, yang empunya”.<sup>17</sup> Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>18</sup>

Negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Ayat

(1) UUPA, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan.

Uraian di atas dapat dikemukakan bahwa penulisan ini dimaksudkan untuk tanggung jawab penjual terhadap pembeli atas sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi pada Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi.

---

<sup>16</sup>Ayu Larasati dan Raffles, *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia*, *Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law*, Volume 1 Nomor 1 Februari 2020, hlm. 128.

<sup>17</sup>Tim, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Depdiknas, Jakarta, 2008, hlm. 915.

<sup>18</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 24.

## F. Landasan Teoretis

### 1. Teori keadilan

Aristoteles sebagaimana dikutip oleh Suteki dan Galang Taufani, mengemukakan adanya perbedaan antara keadilan “*distributive*” dengan keadilan “korektif” atau “*remedial*” yang merupakan dasar bagi semua pembahasan teoritis terhadap pokok persoalan. Keadilan distributif mengacu kepada pembagian barang dan jasa kepada setiap orang sesuai dengan kedudukannya dalam masyarakat, dan perlakuan yang sama terhadap kesederajatan dihadapan hukum (*equality before the law*).<sup>19</sup>

Dalam *Ethica Nicomachea*, misalnya, Aristoteles melihat keadilan antara pihak-pihak yang bersengketa merupakan prasyarat dasar tata kehidupan yang baik dalam polis. Dalam rangka itu, ia membedakan 3 (tiga) macam keadilan, yaitu distributif, pemulihan, dan komutatif. Prinsip keadilan komutatif mengatur urusan transaksi antara pihak-pihak yang terlibat dalam pertukaran atau perdagangan. Misalnya: Pertama, harus ada kesetaraan perbandingan antara barang yang dipertukarkan, dan kedua, harus terjadi kesalingan; semua barang yang dipertukarkan harus sebanding. Untuk tujuan itulah uang digunakan, dan dalam arti tertentu menjadi perantara. Jumlah sepatu yang ditukarkan dengan sebuah rumah (atau dengan sejumlah makanan) dengan demikian harus setara dengan rasio seorang pembangun rumah terhadap seorang pembuat sepatu.<sup>20</sup>

Aristoteles mengungkapkan keadilan dengan ungkapan “untuk hal-hal yang sama diperlakukan secara sama, dan yang tidak sama juga diperlakukan tidak sama, secara proporsional” (*justice consists in treating equals equally and unequals unequally, in*

---

<sup>19</sup>Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm. 98-102.

<sup>20</sup>*Ibid.*

*proportion to their inequality*". Selanjutnya keadilan menurut John Rawls bahwa keadilan pada dasarnya merupakan prinsip dari kebijakan rasional yang diaplikasikan untuk konsepsi jumlah dari kesejahteraan seluruh kelompok dalam masyarakat. Untuk mencapai keadilan tersebut, maka rasional jika seseorang memaksakan pemenuhan keinginannya sesuai dengan prinsip kegunaan, karena dilakukan untuk memperbesar keuntungan bersih dari kepuasan yang diperoleh oleh anggota masyarakatnya.<sup>21</sup>

## 2. Teori tanggung jawab hukum.

Adapun unsur yang terkandung di dalam teori pertanggungjawaban hukum yaitu teori tanggung jawab, dan hukum itu sendiri. Kata "pertanggung jawaban" berasal dari kata dasar "tanggung jawab" yang berarti keadilan wajib menanggung segala sesuatunya, menanggung diartikan sebagai bersedia memikul (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.<sup>22</sup>

Menurut Henry Campbell, bahwa terdapat dua istilah pertanggung jawaban, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas, maksud *liability* bermakna komprehensif (luas dan lengkap), termasuk hampir setiap karakter resiko atau tanggungjawab, yang mutlak, yang bergantung atau yang mungkin terjadi. *Liability* ini didefinisikan untuk menunjuk pada semua karakter hak dan kewajiban.<sup>23</sup>

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

- a. Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

---

<sup>21</sup>*Ibid.*

<sup>22</sup>Nining Ratnaningsih, *Pengertian Pertanggungjawaban, dalam lembaga bantuan hukum* madanit.com, diakses, Selasa, 15 Desember 2020.

<sup>23</sup>*Ibid.*

- b. Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c. Tanggungjawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggungjawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.<sup>24</sup>

## G. Metode Penelitian

### 1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini adalah yuridis empiris. Menurut Bahder Johan Nasution, bahwa “Penelitian ilmu empiris bahwa tujuan penelitian ilmu empiris bertujuan untuk sejauh mana bekerjanya hukum ditengah masyarakat”<sup>25</sup>. Pendekatan penelitian yuridis empiris pada prinsipnya adalah penggabungan antara pendekatan yuridis normatif dengan penambahan unsur-unsur empiris. Untuk tipe penelitian yuridis empiris, menurut Bahder Johan Nasution, yang mengemukakan:

- ... hal ini merupakan ciri atau karakter penelitian ilmu hukum empiris yang secara lengkap ciri atau karakter utama dari penelitian hukum empiris tersebut meliputi:
- (a) Pendekatannya pendekatan empiris
  - (b) Dimulai dengan pengumpulan fakta-fakta sosial/fakta hukum
  - (c) Pada umumnya menggunakan hipotesis untuk diuji
  - (d) Menggunakan instrumen penelitian (wawancara, kuesioner)
  - (e) Analisisnya kualitatif, kuantitatif atau gabungan keduanya
  - (f) Teorinya kebenarannya korespondensi
  - (g) Bebas nilai, maksudnya tidak boleh dipengaruhi oleh subyek peneliti, sebab menurut pandangan penganut ilmu hukum empiris kebebasan subyek sebagai manusia yang mempunyai perasaan dan keinginan pribadi, sering tidak rasional sehingga sering terjadi manipulasi, oleh karena itu ilmu hukum harus bebas nilai dalam arti pengkajian terhadap ilmu hukum tidak boleh tergantung atau dipengaruhi oleh penilaian pribadi dari peneliti.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 503.

<sup>25</sup>Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 81-82.

<sup>26</sup>*Ibid*, hlm. 124.

Penelitian yang dimaksudkan untuk menelaah efektivitas keberlakuan suatu perundang-undangan di masyarakat, dalam hal ini perundang-undangan yang akan dilihat efektivitas keberlakuannya adalah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan khususnya mengenai tanggung jawab penjual terhadap pembeli atas sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi (Studi Kasus Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi).

## 2. Spesifikasi Penelitian

Sesuai dengan masalah yang diteliti, maka sifat penelitian adalah deskriptif, yaitu penelitian yang menggambarkan atau menjelaskan tanggung jawab penjual terhadap pembeli atas sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi (Studi Kasus Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi).

## 3. Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang pernah terlibat sengketa pertanahan yang dilakukan pada tahun 2020 di Kota Jambi yaitu sebanyak 1 (satu) kasus yaitu Kasus Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi, dan dijadikan responden yaitu pihak-pihak yang menjadi penggugat dan tergugat dalam Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi.

### 1. Pihak Pengadu/Pemohon:

Sdr. Wely Leman Nirsan pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima seluas 5.922 M<sup>2</sup> Gambar Situasi Nomor 278/1983 tanggal 09 Maret 1983 terletak di Desa Paal Lima Kecamatan Telanai Pura Kota Jambi (sekarang Kelurahan Paal Lima Kecamatan Kota Baru Kota Jambi);

### 2. Pihak Lawan/Termohon:

- a. Irawan S, pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 1608/Paal Lima (dahulu atas nama M. Rozi);
- b. Auw Ting Hui, pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 1967/Paal Lima;
- c. Doddy Sarwadi, pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 2131/Paal Lima dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1968/Paal Lima;
- d. Wilson Halomoan Simanjuntak, menguasai sebahagian tanah diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima atas nama Wely Leman Nirsan seluas 693 M<sup>2</sup> (belum bersertipikat);
- e. PN. Pinayungan menguasai sebahagian tanah diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima atas nama Wely Leman Nirsan seluas 2.788 M<sup>2</sup> (belum bersertipikat);

Responden informan dilakukan dengan wawancara dengan pihak Pimpinan Kantor Pertanahan Kota Jambi.

#### 4. Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan cara:

##### a. Wawancara

Pengumpulan data melalui wawancara yang telah ditentukan terlebih dahulu dengan memakai pedoman wawancara yang dibuat terlebih dahulu oleh penulis.

##### b. Studi Dokumen

Studi dokumen digunakan untuk menelaah dokumen-dokumen yang terkait sengketa pertanahan di Kota Jambi, yaitu dokumen Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi, sertipikat-sertipikat tanah yang tumpang tindih.

#### 5. Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu data yang tersedia baik primer maupun data sekunder yang dikumpulkan. Hasil yang diperoleh ini disajikan dalam bentuk deskriptif menggambarkan sesuatu kenyataan yang terjadi mengenai tanggung jawab penjual terhadap pembeli atas sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi (Studi Kasus Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi).

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dari pembahasan skripsi ini, maka perlu kiranya disusun secara sistematis. Adapun sistematika yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah terdiri dari 4 (empat) bab yang secara garis besarnya diuraikan sebagai berikut:

**BAB I**     Pendahuluan, Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang latar belakang masalah yang merupakan titik tolak bagi penulis dalam penulisan skripsi ini, selain itu bab ini juga menguraikan mengenai perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoretis, metode penelitian dan diakhiri dengan sistematika penulisan.

**BAB II** Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA Dan Sengketa Pertanahan, Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang tinjauan tentang hak milik atas tanah menurut UUPA dan sengketa pertanahan.

**BAB III** Tanggung Jawab Penjual Terhadap Pembeli Atas Sengketa Tumpang Tindih Pemilikan Hak Atas Tanah Di Kota Jambi, Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang pelaksanaan tanggung jawab penjual terhadap pembeli atas sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi pada Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi dan upaya penyelesaian terhadap tanggung jawab penjual terhadap pembeli atas sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di Kota Jambi pada Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi

BAB IV Penutup, Bab ini merupakan ringkasan dari seluruh uraian sebelumnya yang dimuat dalam beberapa kesimpulan dan diakhiri dengan saran yang diharapkan dapat bermanfaat.