

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah atau wilayah merupakan unsur utama dari suatu Negara yang merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbarui. Indonesia merupakan Negara agraris/kepulauan, tanah memiliki peran yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup negara dan kehidupan manusia. Sedangkan dalam segi pembangunan, tanah juga menjadi peran penting bagi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dalam rangka integritas Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dan untuk mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya. Oleh karena yang kedudukannya yang sangat penting itulah sehingga segala sesuatu yang berhubungan dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan maupun pemanfaatan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah.

Dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu Negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tersurat didalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, maka segala sesuatu yang berhubungan atau menyangkut soal tanah tidak akan terlepas dari sengketa hukum. Sebagai Negara kepulauan dengan banyak penduduk, Fungsi Negara dalam hal pembangunan juga meningkat dengan pesat sehingga di beberapa wilayah hampir di seluruh Indonesia permasalahan tentang tanah tidak pernah lepas dalam kehidupan warga Negara.

Berdasarkan obeservasi Penulis di lapangan, kenyataannya permasalahan tanah masih terus bermunculan dan semakin lama cenderung mengalami kenaikan baik yang masih terjadi di daerah (data dari pelaporan persengketaan tanah di tingkat kelurahan), maupun yang sudah masuk proses pengadilan. Hal ini disebabkan oleh bertambahnya

penduduk yang juga menjadikan kebutuhan bangunan misalnya rumah semakin banyak dibangun yang artinya kebutuhan atas tanah semakin banyak. Namun seperti yang kita tahu bahwa tanah adalah salah satu sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui, sehingga kebutuhan tanah yang semakin banyak tidak diimbangi dengan sumber daya alam yang ada, sehingga memacu untuk terjadinya sengketa akan tanah yang meningkat. Berdasarkan data dari Humas Kementerian Agraris dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/ BPN), sepanjang tahun 2018 saja telah tercatat ada 2.546 kasus sengketa tanah yang ada di Indonesia¹.

Salah satu penyebab dari kasus persengketaan tanah tersebut adalah kurang maksimalnya pendataan tentang kepemilikan tanah yang belum sistematis dan masih cenderung manual. Berdasarkan observasi lapangan yang dilakukan Penulis di beberapa Kelurahan di wilayah Surabaya tepatnya di daerah Lontar dan Wiyung, sebagian besar hak kepemilikan tanah sudah sistematis yang artinya sebagian besar sudah ada data-datanya dalam bentuk sertifikat (meskipun beberapa masih ada yang dalam bentuk petok D), hal tersebut dikarenakan daerah tersebut masih dalam wilayah Kota Surabaya. Namun apabila bergeser ke wilayah Menganti yang masuk ke dalam Area Kabupaten Gresik, hampir semua tanah masih dalam bentuk petok D. Berdasarkan hasil wawancara lisan dengan Bapak Sofanhari, Kepala Lurah Desa Pelemwatu Menganti, bahwa hampir seluruh warganya hanya memiliki sertifikat berupa petok D, kecuali warga yang tinggal di perumahan yang memengan kelengkapan hak milik berupa sertifikat. Dan menurut penelusuran lebih lanjut, hal ini disebabkan karena pengurusan hak milik berupa sertifikat masih tergolong mahal untuk warga Desa Pelemwatu tersebut, sehingga petok D dan data Kerawangan Desa dipilih menjadi alternatif untuk data kepemilikan tanah. Sertifikat

1 Bintang Renia Cahyaning Mega. Sengketa Tanah. (Online). <https://www.google.com/amp/s/www.kompasiana.com/amp/bintangrenia/5d2dff400d823066f7574314/sengketa-tanah>. Diakses tanggal 12 Desember 2019

sebagai kepemilikan hak atas tanah masih kurang, padahal aspek hukum pertanahan seperti kepemilikan tanah bersertifikat sangatlah penting agar ke depannya dapat meminimalisasi persengketaan akibat tanah.

Berdasarkan data dari harian Kompas², sepanjang tahun 2018, dari 2.546 kasus yang masuk, total kasus yang selesai adalah 1.652 kasus, sisanya yaitu sebesar 894 kasus menumpuk di tahun 2019, dan akan menambah beban kasus di tahun 2019. Berdasarkan penelusuran Penulis melalui data persidangan, dapat diketahui bahwa permasalahan tanah di Indonesia kurang cepat dapat diselesaikan dikarenakan banyak pihak yang terkait salah satunya ahli waris. Selain itu belum tertibnya administrasi pertanahan warga Indonesia yang menyebabkan banyak penggunaan hak tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai.

Sengketa tanah yang terjadi di Indonesia tidak hanya menyangkut antar warga, melainkan juga terjadi sengketa dengan Pemerintah. Beberapa di antaranya konflik terjadi karena antar pihak tersebut mengaku sebagai pemilik tanah. Menurut data dari ATR/ BPN berdasarkan data persengketaan yang masuk sampai pada tahun 2018³, diketahui bahwa sengketa tanah yang paling sering adalah yaitu antarperorangan adalah sebesar 6.071 kasus atau sebesar 56,20%. Diikuti oleh konflik antara masyarakat dengan pemerintah sebesar 26,53% dengan total kasus sebesar 2.866. Persengketaan selanjutnya terjadi antara perseorangan dan badan hukum yang menempati urutan ketiga dengan persentasi sebesar 15,44% dengan kasus sebesar 1.668 kasus dan kasus selanjutnya ditempati oleh konflik antar badan hukum dengan kasus sebanyak 131 kasus dengan persentase sebesar

-
2. Rosyana Haryati, *Catat, Ada 2.546 Sengketa Tanah Sepanjang 2018*, (online)-
<https://www.google.com/amp/s/amp.kompas.com/properti/read/2019/02/27/180422821/catat-ada-2546-sengketa-tanah-sepanjang-2018>, Diakses tanggal 12 Desember 2019
 3. Herwin Hutapea, *Sengketa Tanah Antar-perorangan Tembus 6.071 Kasus*, (online)
<https://properti.kompas.com/read/2018/12/18/125954021/sengketa-tanah-antar-perorangan-tembus-6071-kasus>, Diakses tanggal 12 Desember 2019

1,21%. Dan yang terakhir kasus antar kelompok masyarakat dengan jumlah 66 kasus dengan persentasi sebesar 0,61%.

Munculnya kasus persengketaan tanah semakin tahun semakin mengalami peningkatan, namun sayangnya penyelesaian sengketa tanah kurang cepat dapat diselesaikan sehingga semakin menambah jumlah kasus di tahun berikutnya, hal ini semakin memberatkan pemerintah dalam mengatasi permasalahan persengketaan tanah. Selain banyaknya penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dan tidak sesuai, pengaduan soal tanah banyak mempersoalkan tentang kebenaran kepemilikan, yang dimulai dari riwayat perolehan tanah, penguasaan tanah, kepemilikan (dokumen yang sah sertifikat atau petok D), penggunaan dan pemanfaatan tanah, pembebasan tanah, dan hal-hal yang menyangkut mengenai batas-batas tanah maupun pemberian warisan yang keliru.

Berdasarkan fakta tersebut, pemerintah memutuskan untuk membuat program percepatan pendaftaran tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), seperti yang dikemukakan oleh Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, RB Agus Widjayanto pada Harian Kompas⁴. Menurut Agus, sengketa tanah yang terjadi diakibatkan bervariasi masalah yang menjadi dasar dalam pembuatan sertifikat. Hal ini mendasari Kementerian ATR/BPN untuk menyelesaikan PTSL secara cepat. Namun beberapa masalah muncul terkait sengketa tanah salah satunya adalah keberadaan mafia tanah yang merajalela, sehingga untuk mengatasi hal tersebut, Kementerian ATR/BPN menandatangani *Memorandum of Understanding (MoU)* dengan Kepolisian RI. Beliau menambahkan, untuk urusan administratif akan menjadi kewenangan Kementerian ATR/BPN, sementara sengketa

4. Rosyana Haryati, Catat, Ada 2.546 Sengketa Tanah Sepanjang 2018, (online)-
<https://www.google.com/amp/s/amp.kompas.com/properti/read/2019/02/27/180422821/catat-ada-2546-sengketa-tanah-sepanjang-2018>, Diakses tanggal 12 Desember 2019

yang berhubungan dengan pidana akan menjadi wewenang kepolisian. Lebih lanjut, ke depannya program PTSL ini akan menjadi program yang signifikan dalam memberantas para mafia tanah dengan menjadi semakin tertib dan tertata segara arsir yang berhybungan dengan pertanahan.

Namun, tidak semua tanah dapat langsung didaftarkan, Menteri ATR/Kepala BPN Sofyan A Djalil⁵ mengatakan bahwa tanah yang masih dalam keadaan sengketa/ perkara di pengadilan tidak dapat diproses untuk sertifikasi. Para pihaknya yang terlibat dalam sengketa tanah tersebut harus menyelesaikan terlebih dahulu masalah tersebut, setelah itu baru sertifikat tanah bisa dibuat. Selain itu, Kementerian ATR/BPN juga mengencarkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai solusi untuk menghindari konflik pertanahan. Namun apabila sudah terdapat konflik persengketaan tanah, dapat diselesaikan dalam dua cara, yaitu cara litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Penyelesaian sengketa di pengadilan dilakukan jika tidak tercapainya kesepakatan dalam menyelesaikan sengketa di luar pengadilan misalnya negosiasi atau mediasi. Penyelesaian di pengadilan dapat dipilih apabila salah satu pihak merasa dirugikan dan membuat laporan gugatan ke pihak peradilan, maka sengketa tersebut dadapat diselesaikan di pengadilan. Penyelesaian sengketa pertanahan dapat di selesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan mengajukan gugatan keperdataan. Misalnya kasus tumpang tindih hak atas tanah yang masing-masing pihak telah memiliki sertifikat hak atas tanah, maka kasus tersebut dapat di selesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Penyelesaian sengketa tanah dapat diajukan dengan mengajukan gugatan keperdataan, misalnya sengketa mengenai hak waris, jual beli tanah yang berdimensi keperdataan, sengketa utang piutang dan sebagainya.

5. Badriyah Harun, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2013, h. 82.

Adapun penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilakukan atas dasar itikad baik oleh para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian melalui jalur litigasi (pengadilan), adalah melalui jalur negosiasi dan mediasi yang juga di atur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Merujuk pada Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999, alternatif penyelesaian sengketa terdiri dari penyelesaian di luar pengadilan dengan menggunakan metode: konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur non litigasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Negosiasi dipilih apabila pihak yang terkait menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan, sedangkan metode mediasi dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, namun hal tersebut belum banyak diketahui oleh masyarakat luas. Penyelesaian Sengketa mediasi dapat di lakukan sebelum kasusnya sampai ke pengadilan, Mengutip dari Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan, penyelesaian sengketa dapat di lakukan berdasarkan Inisiatif dari Kementrian dan Pengaduan masyarakat.

Penyelesaian sengketa pertanahan biasanya difokuskan dulu pada jalun non litigasi yang mengacu pada jalur mediasi oleh pihak BPN, penyelesaian tersebut ditangani oleh Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan dan lebih khusus lagi ditangani oleh Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan. Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus⁶. Namun menurut data di lapangan, kasus persengketaan tanah paling banyak diselesaikan melalui pelaporan perdata atau pidana. Sengketa tanah akibat adanya dobel sertifikat

6. Takdir Rahmadi, Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, h. 12.

biasanya diselesaikan secara perdata pada pengadilan PTUN, sedangkan sengketa tanah dengan pelaporan pidana biasanya pada kasus penyerobotan tanah, atau menggunakan tanah tanpa izin dan tanpa hak penguasaannya maka tindakan tersebut dapat dipidanakan sesuai ketentuan yang berlaku⁷.

Hal tersebut juga terjadi pada kasus persengketaan tanah antara Ongko Tikdojo, pemilik Vihara Dharma Jaya yang berlokasi di daerah Lontar, Surabaya dengan Arif Saifudin yang mengaku memiliki tanah di mana Vihara Dharma Jaya tersebut berdiri. Ongko Tikdojo diketahui melaporkan Terdakwa Arif Saifudin atas tindakan pencurian dan pengrusakan lahan Vihara Dharma Jaya yang diduga milik Ongko Tikdojo pada juni 2012. Ongko Tikdojo diketahui memiliki tanah seluas 3.700 m² di wilayah tersebut, namun Terdakwa Arif Saifudin mengklaim bahwa dirinya adalah ahli waris yang memiliki hak atas tanah Petok D No. 761 seluas 16.160 m², yang berdasarkan keterangannya telah dipalsukan oleh Lurah Lontar menjadi No. 701. Tanah seluas 16.160 m² tersebut diklaim menjadi miliknya termasuk tanah di mana Vihara Dharma Jaya didirikan. Kedua belah pihak akhirnya menyerahkan bukti dari kepemilikan tanah masing-masing, namun masih belum memiliki titik temu. Bahkan setelah Pengadilan mengeluarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 775/Pid.B/2013/PN.SBY, pihak Ongko Tikdojo masih mengajukan kasasi ke tingkat Mahkamah Agung.

Kasus yang terjadi pada Arif Saifudin dan Ongko Tikdojo sangat menarik perhatian penulis untuk mengkaji penyebab persengketaan lebih lanjut. Hal ini dikarenakan selain menyangkut fasilitas umum (tempat ibadah) yang ternyata memiliki persengketaan tanah, juga dikarenakan proses hukum yang terbilang cukup lama. Sehingga penulis tertarik untuk meneliti dan mengusulkannya sebagai judul penelitian, yaitu **“TINJAUAN**

7. Badriyah Harun, Op.cit, h. 98.

HUKUM PIDANA TERHADAP KASUS SENGKETA TANAH VIHARA DHARMA JAYA LONTAR SURABAYA (Studi Kasus: Putusan PN Surabaya No. 775/Pid.B/2013/PN.SBY”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, Penulis menemukan Rumusan Masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tinjauan hukum pidana terhadap kasus persengketaan tanah yang melibatkan Vihara Dharma Jaya Surabaya?
2. Apakah putusan PN No. 775/Pid. B/2013/PN. SBY telah sesuai secara hukum dan bagaimana dampak hukum pasca putusan terhadap penyelesaian sengketa tanah Vihara Dharma Jaya Lontar Surabaya tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan penulisan Skripsi ini adalah sebagai berikut

1. Menganalisis penerapan pasal-pasal hukum pidana terhadap kasus persengketaan tanah Vihara Dharma Jaya Lontar Surabaya.
2. Menguraikan dan menganalisis Putusan PN No. 775/Pid. B/2013/PN.SBY ditinjau dari kesesuaian dengan hukum yang berlaku dan mengetahui dampak hukumnya pasca putusan terhadap penyelesaian sengketa tanah Vihara Dharma Jaya Lontar Surabaya.

D. Manfaat Penelitian

Ada pun manfaat yang dapat diperoleh adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Membantu pembaca untuk mengetahui tentang penerapan hukum pidana terhadap kasus persengketaan tanah melalui studi lapangan, khususnya yang melibatkan fasilitas publik.

- b. Membantu Penulis dan Pembaca dalam mengasah kemampuan teori melalui analisis putusan hukum lebih dalam, sehingga timbul kepekaan hukum bagi Penulis maupun Pembaca melalui penganalisisan keputusan hukum yang diambil oleh pengadilan.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi Penulis, yaitu diharapkan dapat memberikan sumbangan maupun tambahan ilmu pengetahuan khususnya penerapan hukum pidana terhadap penyelesaian kasus sengketa tanah melalui jalur hukum, serta pengembangan disiplin ilmu hukum khususnya Hukum Administrasi Negara dan Hukum Agraria.
 - b. Bagi mahasiswa, yaitu diharapkan dapat membantu dan memberi masukan serta tambahan pengetahuan mengenai permasalahan yang berkaitan dengan jalur pengadilan tentang penerapan hukum pidana dalam sengketa pertanahan.
 - c. Bagi masyarakat, yaitu memberi pengetahuan tentang penyelesaian sengketa melalui jalur hukum sehingga masyarakat tidak lagi merasa dibingungkan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang dihadapi.

E. Tinjauan Pustaka

1. Hukum pidana adalah hukum yang menitikberatkan pada kepentingan umum (publik) yang mengatur tentang hal-hal yang berkaitan dengan pelanggaran hukum dan undang-undang, dan apabila melanggarnya, maka akan dapat dikenai sanksi pidana.
2. Hukum perdata adalah hukum privat yang menitikberatkan pada penyelesaian kepentingan antara orang dan perseorangan.
3. Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang baik pidana maupun ketentuan lain yang bahkan tidak tertulis. Perbuatan

melawan hukum tidak hanya terjadi di ranah Hukum Pidana namun juga di ranah hukum Perdata.

4. Sengketa tanah adalah konflik pertikaian antara dua pihak yang sedang memperebutkan lahan (hukum perdata).
5. Keterkaitan hukum pidana dan hukum perdata pada kasus sengketa tanah dapat terjadi apabila dalam proses sengketa tanah tersebut terdapat unsur pidana yang muncul misalnya pencurian, pemaksaan, pengerusakan lahan, penggelapan, penganiyaan, penipuan dan lain-lain.
6. Penyerobotan Tanah adalah tindakan melawan hukum dengan cara menduduki atau bahkan menggunakan tanah yang bukan miliknya tanpa ijin dari pemilik tanah tersebut yang bertujuan untuk keinginan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.
7. Penyelesaian Kasus Persengketaan Tanah adalah perbuatan dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah, yang proses penyelesaiannya dapat melalui proses litigasi melalui pengadilan atau melalui kerjasama di luar pengadilan melalui proses arbitrase atau diselesaikan melalui mediasi oleh BPN.⁸
8. Jalur Litigasi adalah jalur melalui proses pengadilan yang ditempuh guna untuk menyelesaikan kasus sengketa tanah.
9. Jalur mediasi adalah jalur kooperatif atau kerjasama untuk menyelesaikan kasus sengketa tanah, baik melalui jalur arbitrase ataupun melalui BPN.
10. Hak atas tanah adalah hak yang dimiliki oleh warga Negara Indonesia yang mengacu pada kepemilikan tanah, di mana orang yang memiliki tanah tersebut berwenang untuk memepergunakan atau mengambil sebagian atau seluruh manfaat

8. Herwandi, Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara, Tesis, Program Magister Kenotariatan, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2010), h. 28

dari tanah yang telah menjadi haknya tersebut. Hak atas tanah tertuang dalam pasal 16 jo pasal 53 UUPA, di mana tertuang dalam pasal 4 ayat (1).

11. Perlindungan Hukum Preventif adalah perlindungan hukum yang diberikan oleh Pemerintah kepada warganya yang bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran.
12. Perlindungan Hukum Refresif adalah perlindungan hukum akhir yang berupa denda, sanksi, penjara, dan hukuman. Perlindungan tersebut diberikan pada saat sengketa atau pelanggaran telah dilakukan.

F. Orisinalitas Penelitian

Dalam rangka mendukung penelitian skripsi ini dengan lebih menyeluruh (komprehensif), maka Penulis mengacu kepada beberapa sumber penelitian yang telah dilakukan sebelumnya untuk dijadikan referensi dalam Penelitian ini. Berikut beberapa Penelitian yang diacu oleh Penulis:

1. Bahtiar Dwiky Damara dalam bentuk skripsi, dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda. Skripsinya dia pertahankan dalam sidang skripsi pada Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang pada tahun 2015 yang lalu. Dalam bahasan skripsinya, Damara menguraikan tentang sertifikat ganda yang akhirnya menimbulkan sengketa terhadap berbagai pihak. Hasil penelitiannya yaitu mengkaji tentang faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda adalah karena a) kantor pertanahan yang kurang teliti dan tidak cermat dalam hal menyelidiki asal-usul tanah dan tidak menggunakan buku kerawangan desa dengan benar, sehingga batas-batas tanah menjadi kabur dan kurang jelas, b) faktor yang kedua adalah berasal dari pemilik atau pemegang hak atas tanah yang tidak memberikan patok yang jelas pada tanah miliknya sehingga membuat tanah

menjadi tumpang tindih sehingga akhirnya terjadi double sertifikat atau sertifikat ganda.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Dewi Zulkharnain, dengan judul Bentuk Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda (*Overlapping*) Antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Dengan Sertifikat Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II. Penelitian skripsinya, dipertahankan dalam sidang skripsi pada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum, Surabaya, pada tahun 2013. Menurut hasil penelitiannya, bahwa munculnya Sertifikat Ganda (*Overlapping*) ditengarai oleh faktor-faktor yang mempengaruhi timbulnya sertifikat ganda antara lain karena ketidaktepatan pejabat kantor pertanahan, peta pendaftaran dan kesengajaan pemohon tidak memberikan keterangan yang tidak benar dan untuk memperoleh keuntungan pribadi dan akibat hukum dari penerbitan sertifikat ganda. Dan akibat hukum dari penerbitan sertifikat ganda adalah menimbulkan ketidakpastian hukum, menimbulkan kerugian dan pembatalan sertifikat⁹. Selain itu, pembahasan tentang sertifikat ganda oleh BPN, pernah juga ditulis oleh Angga. B. Ch. Eman, dengan tema Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional. Eman membahas tentang Penyebab terjadinya sertifikat ganda bisa dikarenakan adanya unsur kesengajaan, ketidaksengajaan dan dikarenakan kesalahan administrasi. Timbulnya sertifikat ganda juga disebabkan oleh kurangnya kedisiplinan dan ketertiban aparat pemerintah yang terkait dengan bidang pertanahan dalam pelaksanaan tugasnya¹⁰.

9. Dewi Zulkharnain, Bentuk Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda (*Overlapping*) Antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Dengan Sertifikat Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II. Skripsi pada Yayasan Kesejahteraan Pendidikan Dan Perumahan Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum Surabaya, 2013), h. 48

10. jurnal Lex et Societatis, Vol. I/No. 5/September/2013

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitaian ini adalah menggabungkan antara Yuridis Normatif dan Empiris. Yuridis Normatif dengan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 775/Pid.B/2013/PN.SBY dan Putusan MA No. 927K/Pid/2014, serta penelitian Empiris menggunakan dasar analisis terhadap sumber-sumber data primer dan sekunder.

2. Pendekatan (*Approach*)

a. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan ini memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari konsep-konsep hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaam sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan.

b. Pendekatan Perundang-Undangan

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan yaitu berfokus pada UUD 1945, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta Undang-Undang Pokok Agraria.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus adalah salah satu jenis pendekatan di dalam penelitian hukum Normatif, di mana Peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi di lapangan, tentunya kasus tersebut sesuai dengan yang terjadi di lapangan. Tujuan pendekatan ini adalah mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai

dengan prinsip-prinsip keadilan. Dalam penelitian ini kasus yang menjadi titik permasalahan adalah kasus tumpang tindihnya hak kepemilikan tanah IPEDA 761 Lontar.

3. Bahan Hukum (*Legal Source*)

Adapun sumber data penelitian ini bersumber dari data primer dan sekunder sebagai berikut:

- a. Bahan Hukum Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya dan di catat untuk pertama kali. Data primer dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 775/Pid.B/2013/PN.SBY dan Putusan MA No. 927K/Pid/2014, bukti-bukti hukum mengenai sertifikat tanah, kerawangan desa, PBB, serta peraturan perundang-undangan yang meliputi: UUD 1945, KUHP, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta Undang-Undang Pokok Agraria.
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah data hasil kepustakaan, serta data hasil pengumpulan orang lain dengan maksud tersendiri. Data sekunder dalam penelitian ini di dapatkan dari Skripsi, Jurnal, Buku-Buku, serta artikel dan berita dari media cetak maupun online.

H. Sistematika Penelitian

Untuk memudahkan dalam pembuatan dan gambaran umum tentang skripsi ini, peneliti menyajikan sistematika pembahasan yang dikelompokkan dalam beberapa bab, sebagai berikut ini:

- a. Pada Bab I Meliputi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, orisinalitas penelitian, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

- b. Bab II Menguraikan tentang tinjauan umum tentang hukum pidana, hukum perdata, keterlibatan hukum pidana dalam kasus perdata sengketa pertanahan.
- c. Bab III Menjelaskan tentang kronologi perkara sengketa kepemilikan dan penguasaan hak atas objek sengketa Vihara Dharma Jaya, menguraikan putusan pengadilan dalam kasus tersebut, serta menganalisis kesesuaian putusan pengadilan dengan hukum yang berlaku dan dampak hukum pasca putusan tersebut dalam penyelesaian sengketa tanah Vihara Dharma Jaya Lontar Surabaya.
- d. Bab IV, adalah bab terakhir dari rangkaian penyusunan skripsi ini. Pada bab IV adalah sebagai bab penutup yang berisi sn dari peneliti.

