

SKRIPSI

**ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN
SENGKETA TANAH YANG MEMILIKI DUA SERTIFIKAT
DI WILAYAH HUKUM PENGADILAN NEGERI ENDE
(Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 5/Pdt.G/2021/PN End)**



**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Guna Meraih Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

THOMAS RAYMOND RESI
NIM : 2017111034

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN SOSIAL HUMANIORA
UNIVERSITAS FLORES**

ENDE

2024

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN
SENGKETA TANAH YANG MEMILIKI DAU SERTIFIKAT
DI WILAYAH HUKUM PENGADILAN NEGERI ENDE
(Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 5/Pdt.G/2021/PN End)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Progran Studi Ilmu Hukum**

Disusun Oleh

THOMAS RAYMOND RESI

NIM : 2017111034

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Disetujui

Pembimbing I

Pembimbing II

Bernadus Basa Kelen, S.H., M.Hum
NIDN: 081 407 7102

Christiana Bagenda, S.H., M.H.
NIDN: 082 303 6701

Mengetahui

**Dekan Fakultas Hukum
Dan Sosial Humaniora
Universitas Flores**

**Ketua Program Studi
Ilmu Hukum
Universitas Flores**

Christiana Bagenda, S.H., M.H.
NIDN: 082 303 6701

Hendrikus Harjon, S.H., M.Hum.
NIDN: 081 211 7801

LEMBAR PENGESAHAN

**ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN
SENGKETA TANAH YANG MEMILIKI DUA SERTIFIKAT
DI WILAYAH HUKUM PENGADILAN NEGERI ENDE
(Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 5/Pdt.G/2021/PN End)**

SKRIPSI

THOMAS RAYMOND RESI

NIM: 2017111034

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji

Pada Hari : Selasa

Tanggal : 20 Februari 2024

**DISAHKAN
DEWAN PENGUJI SKRIPSI:**

1. Kosmas Minggu, S.H.,M.Hum. (Ketua)

1. 

2. Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum. (Sekretaris)

2. 

3. Christina Bagenda, S.H.,M.H. (Anggota)

3. 

4. Bernadus Basa Kelen, S.H.,M.Hum. (Anggota)

4. 

Mengesahkan

Dekan

**Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora
Universitas Flores**


Christina Bagenda, S.H.,M.H.
NIDN: 0823036701

Ketua Program Studi

**Ilmu Hukum
Universitas Flores**


Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum.
NIDN: 0812117801

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Bijaksana, Pemilik semesta alam, atas berkat, rahmat, kesehatan, dan kekuatan serta rahmat-Nya, sehingga Penulis dapat melaksanakan dan merampungkan penyusunan karya ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul **“ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN SENGKETA TANAH YANG MEMILIKI DUA SERTIFIKAT DI WILAYAH HUKUM PENGADILAN NEGERI ENDE (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 5/Pdt.G/2021/PN End)”** dengan baik sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora, Universitas Flores.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan dalam penyusunan skripsi ini Penulis mengalami kesulitan, hambatan, serta rintangan. Akan tetapi, berkat bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak yaitu Bapak dan Ibu Dosen serta praktisi hukum lainnya, skripsi ini dapat diselesaikan meskipun masih banyak kekurangan yang harus diperbaiki.

Pada kesempatan ini pula Penulis menghaturkan terimakasih dan penghargaan kepada:

1. Bapak Rektor Universitas Flores Dr. Willybrordus Lanamana, S.E., MMA. beserta jajarannya yang telah memberikan perhatian besar demi perkembangan pendidikan di Universitas Flores.
2. Ibu Christina Bagenda, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora Universitas Flores, yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada Penulis sejak awal pemilihan judul hingga selesai sidang skripsi, sekaligus Dosen Pembimbing II yang senantiasa memberikan dukungan dan usul saran kepada Penulis selama proses bimbingan skripsi ini berjalan.
3. Bapak Agustinus Paskalino Dadi, S.Fil., M.Hum. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora Universitas Flores, bidang Akademik

4. Ibu Ernesta Arita Ari, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora Universitas Flores, bidang Administrasi Umum, Keuangan, dan Kepegawaian.
5. Ibu Gratiana Sama, S.Pd., M.Hum. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora Universitas Flores, bidang Kemahasiswaan.
6. Bapak Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum.
7. Bapak Bernadus Basa Kelen, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I, yang telah mencurahkan perhatian dan dukungan kepada Penulis selama proses bimbingan skripsi.
8. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu akademik dalam bidang hukum selama mengikuti proses perkuliahan.
9. Bapak dan Ibu Pegawai Program Studi Ilmu Hukum khususnya, dan Universitas Flores umumnya, yang telah dengan penuh pengabdian melayani dan melancarkan semua urusan administrasi.
10. Bapak Bagas Christofel Aruan, S.H., Petugas *PTSP* pada Pengadilan Negeri Ende, yang telah membantu Penulis pada masa penelitian.
11. Semua keluarga besar Kantor Pengadilan Negeri Ende yang dengan cara mereka masing-masing ikut mensukseskan Penulis selama proses penyelesaian skripsi ini.

Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang tidak bisa disebutkan satuper satu yang telah membantu baik moril dan materil kepada Penulis. Semoga amal kebaikan semua pihak yang telah membantu Penulis dibalas dengan selayak-layaknya oleh Tuhan Yang Maha Esa. Disertai do'a dan harapan, Penulis mempersembahkan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini. Ketidaksempurnaan yang terjadi, akan menjadi pelajaran bagi Penulis dalam menyusun karya-karya ilmiah berikutnya.

Ende, Februari 2024

Penulis

MOTTO

***” Keberhasilan Adalah Hasil Dari Kerja Keras,
Ketekunan, Dan Belajar Dari Kegagalan”***

“ Colin Powell ”

LEMBAR PERSEMBAHAN

Dengan memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, Penulis mempersembahkan karya ilmiah ini kepada:

1. Kedua orang tuaku Bapak Jacobus Bene Dari dan Mama Yasinta Florida Dhiwi, atas cinta, kasih sayang, bimbingan, dukungan, dan do'a yang tidak pernah putus sepanjang hidup Penulis, yang sampai kapanpun semuanya itu tidak dapat dibalas oleh Penulis.
2. Bapak Mantu Andreas Kraeng (Alm.) dan Mama Agustina Monika Tei, atas cinta, dukungan, do'a dan perhatiannya.
3. Isteri Tercinta Farida Florensi Danenta dan anak Fidelis Falentino Resi, Dionisius Rosari Dari, Andreas Junho Bensarmo dan Juliana Axelia Resi, atas cinta, perhatian, pengertian, do'a, dan motivasi.
4. Kakak Kristoforus Raja Resi, Adik Fransisko Alberto Resi dan Petrus Sakti Sambi Dan Semua Ipar berserta keponakan Lady Soba, Susan Rebha, Putri, Stefen dan Agung atas Cinta, do'a dan motivasinya.
5. Adik Maria Karmelita Nenipun atas dukungan dan mitovasinya
6. Keluarga Besar Pengadilan Negeri Ende.
7. Hakim Pengadilan Negeri Ende.
8. Petugas Perpustakaan Pengadilan Negeri Ende.
9. Kepaniteraan Pidana Pengadilan Negeri Ende, atas pengertian, do'a, dan motivasi.
10. Bagian Tata usaha Fakultas Hukum Universitas Flores.
11. Sahabat seperjuangan Fakultas Hukum angkatan 2017 dalam kebersamaan selama perkuliahan hingga saat ini.
12. Almamater tercinta Universitas Flores.

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : THOMAS RAYMOND RESI
NIM : 2017 111 034
Fakultas : Hukum dan Sosial Humaniora
Program Studi : Ilmu Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas Flores

Dengan ini menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah/Skripsi ini, merupakan hasil karya saya sendiri dan belum pernah diajukan oleh siapapun dalam memperoleh gelar sarjana di suatu Perguruan Tinggi manapun.



THOMAS RAYMOND RESI
NIM: 2017111034

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
MOTTO	vi
LEMBAR PERSEMBAHAN	vii
LEMBAR PERNYATAAN	viii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xii
ABSTRACK	xiv
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	9
1.3. Ruang Lingkup Masalah.....	9
1.4. Tujuan.....	10
1.5. Manfaat Penelitian.....	10
1.6. Metode Penelitian.....	11
1.7. Lokasi Penelitian.....	14

1.8. Sistematika Penulisan.....	14
---------------------------------	----

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Tentang Tanah dan Hak Atas Tanah.....	15
2.2. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat.....	19
2.3. Pengertian Pertimbangan Hakim	22

BAB III DASAR PERTIMBANGAN HAKIM PENGADILAN NEGERI ENDE DALAM MENENTUKAN KEABSAHAAN DARI DUA SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DISENGKETAKAN DALAM PERKARA PERDATA NOMOR : 5/Pdt.G/2021/PN End

3.1. Latar Belakang Keberadaan Kedua Serifikat.....	28
3.2. Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Perkara Perdata Nomor 5/Pdt.G/2021/PN.End.....	36

BAB IV PENAHSIRAN YANG DIGUNAKAN HAKIM DALAM MENJATUHKAN AMAR PUTUSAN SEBAGAIMANA TERTUANG DALAM PUTUSAN PERKARA PERDATA NOMOR 5/Pdt.G/2021/PN End

1.1. Pertimbangan Hukum dan Putusan Hakim	45
1.2. Dasar Hukum Yang Menjadi Pedoman Pertimbangan dan Putusan Hakim Dalam Perkara Perdata Nomor 5/Pdt.G/2021/PN.End.	50

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan.....	59
5.2. Saran.....	60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

ABSTRAK

THOMAS RAYMOND RESI, NIM: 2017111034, ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN SENGKETA TANAH YANG MEMILIKI DUA SERTIFIKAT DI WILAYAH HUKUM PENGADILAN NEGERI ENDE (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 5/Pdt.G/2021/PN End).

Menyadari akan pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, maka setiap pemilik tanah selalu berupaya untuk mendapatkan legalitas kepemilikannya sebagai dasar hukum sahnya bukti hak atas bidang tanahnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar terhindar dari segala bentuk tindakan perampasan, pengambilalihan secara paksa, penggusuran dan apabila terjadi pembebasan hak atas bidangnya bisa mendapat ganti rugi yang layak. Salah satu Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang hak milik atas sebidang tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal dengan UUPA.

Permasalahan pada skripsi ini, yaitu 1) pengkajian terhadap ketentuan hukum tentang Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ende dalam menentukan keabsahan salah satu dari dua Sertifikat Hak Milik yang disengketakan, dan 2) penafsiran hukum yang digunakan hakim dalam menjatuhkan putusan sesuai amar putusan dalam perkara Perdata Nomor 5/Pdt.G/2021/PN End tertanggal 22 April 2021. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*) dan studi kasus (*case study*) dengan menggunakan sumber data bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*). Analisis data dilakukan secara kualitatif. Hasil analisis data tersebut dipaparkan secara deskriptif sehingga diperoleh uraian hasil penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diketahui bahwa 1) Hakim memiliki kebebasan untuk melakukan penafsiran terhadap suatu fakta dan alat bukti dalam suatu perkara; 2) Hakim dalam menentukan keabsahan sertifikat hak milik ganda atas sebidang tanah dalam suatu perkara Majelis Hakim menggunakan beberapa aspek yakni; alat bukti, historis dari cara memperoleh hak milik tersebut dan juga berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan 3) Prinsip dasar pada proses pendaftaran tanah adalah bahwa sebidang tanah hanya dapat didaftarkan sekali saja. Saran peneliti kepada masyarakat pemilik tanah agar selalu memperhatikan amanat peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengurusan sertifikat hak milik atas tanah dalam hal melakukan pembelian, pemindahan hak, pengurusan sertifikat serta meneliti dengan seksama sumber status kejelasan hak atas bidang tanah tersebut agar terhindar dari terjadinya konflik di kemudian hari. Selanjutnya, bagi masyarakat yang membeli tanah pada orang lain, agar sebelum melakukan transaksi jual beli harus memperhatikan kejelasan status tanah, pemilik tanah yang sebenarnya dan mengecek terlebih dahulu tanah tersebut sudah terdaftar dan memiliki sertifikat hak milik atau belum. Sedangkan saran kepada Badan Pertanahan Kabupaten

Ende agar dalam pelaksanaan pendaftaran, pengukuran dan pemetaan tanah harus memperhatikan data-data yang telah ada di kantor Badan Pertanahan sehingga terhindar dari pendaftaran ganda yang bermuara pada pemberian sertifikat ganda dengan nama pemilik yang berbeda.

Kata Kunci: *Sengketa Tanah , Pertimbangan Hakim, Sertifikat.*

ABSTRACT

THOMAS RAYMOND RESI, NIM: 2017111034, ANALYSIS OF JUDGES' CONSIDERATIONS IN DECIDING LAND DISPUTES THAT HAVE TWO CERTIFICATES IN THE JURISDICTION OF THE ENDE STATE COURT (Case Study of Case Decision Number 5/Pdt.G/2021/PN End).

Realizing the importance of land in human life, every land owner always strives to obtain the legality of his ownership as a legal basis for valid proof of rights to his plot of land based on applicable laws and regulations, in order to avoid all forms of confiscation, forced takeover, eviction and if In the event of a waiver of rights to the field, they can receive appropriate compensation. One of the laws and regulations that regulates ownership rights to a plot of land is Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles Regulations or known as UUPA.

The problems in this thesis are 1) an examination of the legal provisions regarding the Basic Considerations of the Panel of Judges at the Ende District Court in determining the validity of one of the two disputed Certificates of Ownership, and 2) the legal interpretation used by the judge in handing down a decision in accordance with the ruling in the civil case. Number 5/Pdt.G/2021/PN End dated 22 April 2021. The research approaches used in this research are the statutory approach, conceptual approach and case study using data sources primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The data collection used in this research was library research. Data analysis was carried out qualitatively. The results of the data analysis are presented descriptively so that a qualitative descriptive description of the research results is obtained.

Based on the results of research and discussion, it is known that 1) Judges have the freedom to interpret facts and evidence in a case; 2) Judges in determining the validity of a double ownership certificate for a plot of land in a case, the Panel of Judges use several aspects, namely; evidence, history of how to obtain the property rights and also various applicable laws and regulations; and 3) The basic principle in the land registration process is that a plot of land can only be registered once. The researcher's advice to the land owner community is to always pay attention to the mandate of laws and regulations relating to the processing of land ownership certificates in terms of purchasing, transferring rights, processing certificates and carefully examining the source of the clear status of rights to land plots in order to avoid conflicts. at a later time. Furthermore, for people who buy land from other people, before carrying out a sale and purchase transaction they must pay attention to the clarity of the land status, the actual owner of the land and first check whether the land is registered and has an ownership certificate or not. Meanwhile, the advice to the Ende Regency Land Agency is that in implementing land registration, measurement and mapping, they must pay attention to existing data at the Land Agency office so as to avoid double registration which leads to the granting of multiple certificates with different owner names.

Keywords: Land Dispute, Judge's Considerations, certificat