

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pada zaman globalisasi sekarang ini, kemajuan dan perubahan beberapa negara di dunia terutama negara berkembang tidak dapat lepas dari imbas pergerakan negara maju. Antara satu negara dengan negara lain tentunya memiliki hubungan ketergantungan dan keterkaitan yang tidak dapat dipungkiri. Hal tersebut berkaitan dengan tujuan dalam membangun sebuah negara yaitu mewujudkan kesejahteraan dan perdamaian di dalam maupun di luar. Seperti halnya negara kita yaitu Indonesia, dimana Indonesia juga memiliki tujuan dalam pembangunan nasional yaitu untuk merealisasikan masyarakat yang makmur, adil, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.¹ Hal tersebut berhubungan dengan tanah karena sebagai sarana pendukung terselenggaranya pembangunan melibatkan aspek tanah.

Manusia juga memiliki hubungan yang erat dengan tanah di dalam berbagai bidang misalnya ekonomi, pembangunan, dan lain sebagainya. Tanah termasuk hal pokok dalam hidup dan kehidupan bagi manusia. Dapat diketahui harga tanah akan mengalami perkembangan dari masa ke masa maka investasi yang tepat untuk masa depan adalah tanah.² Oleh karena itu, manusia tentunya berusaha semaksimal mungkin untuk menguasai atau mempunyai tanah untuk memenuhi kebutuhan

¹ Rendra Onny Fernando Chandra, 2020, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut Pp No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 26 (3), 358-371.

² Rahmat Ramadhani, 2021, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," *Jurnal Sosial dan Ekonomi*. 2 (1). 31-40.

hidupnya. Umumnya manusia memanfaatkan tanah sebagai media untuk mencari nafkah contohnya berkebun, bertani maupun beternak. Selain itu tanah juga digunakan untuk membangun rumah sebagai tempat berteduh, membangun perkantoran sebagai tempat bekerja, membangun pabrik dan lain sebagainya. Hal tersebut menunjukkan tanah mempunyai beberapa manfaat yang besar maka menjadi hal yang biasa jika setiap manusia berkeinginan untuk memiliki tanah.

Tanah adalah salah satu komponen dari sumber daya alam yang biasanya digunakan sebagai media untuk menanam berbagai macam tumbuhan. Tanah juga dapat menjadi kunci pokok dalam kehidupan manusia. Dependensi hidup manusia terhadap tanah antara lain dimanfaatkan untuk bercocok tanam, mata pencaharian, kebutuhan sandang, papan, dan pangan. Tanah juga dapat ditinjau dari sudut pandang islam seperti yang telah tercantum pada QS. Al-A'raf : 58 yang berbunyi:

وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرُجُ نَبَاتُهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ وَالَّذِي خَبثَ لَا يَخْرُجُ إِلَّا نَكِدًا ۚ كَذَٰلِكَ نُصَرِّفُ الْآيَاتِ لِقَوْمٍ يَشْكُرُونَ

Firman Allah dalam surat Al-A'raf ayat 58 menjelaskan salah satu nikmat Allah berupa kondisi dimana tanah yang subur di sekitar kita sehingga dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan. Oleh karena itu, sebagai manusia harus senantiasa bersyukur atas nikmat yang Allah berikan. Kondisi tanah yang subur tentu dengan izin Allah, tanpa rasa syukur dari manusia maka Allah tidak mengizinkan tanah di sekitar kita dapat subur.³

Dalam ruang lingkup hukum agraria, urusan pemilikan tanah sering disebut dengan agraria. Kedudukan tanah menjadi sangat penting karena adanya keinginan

³ Agus Hidayatulloh, 2013, *Alwasim Al-Qur'an Tajwid*, Bekasi: Cipta Bagus Segara.

dari individu untuk menguasai atau memiliki tanah. Tanah juga memiliki nilai ekonomis sebab tanah merupakan bagian dalam era pembangunan nasional seperti sekarang ini. Jadi tidak dapat dikesampingkan dan dapat menunjang pertumbuhan ekonomi. Selain itu, tanah mempunyai nilai atau fungsi sosial yang artinya negara berperan untuk menjamin dan menghormati hak atas tanah yang diberikan kepada masyarakat sehingga dilindungi oleh Undang-Undang dan terdapat kepastian hukumnya maka hak atas tanah tidak bersifat mutlak.⁴ Dengan demikian melihat krusialnya tanah dalam kehidupan manusia maka memerlukan peraturan dalam pemanfaatan, penggunaan, dan kepemilikannya.

Hukum agraria sendiri mempunyai peraturan yang spesifik terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Selanjutnya biasa dikenal dengan sebutan UUPA, pemaknaan agraria menurut UUPA mempunyai arti yang luas bukan sekedar tanah, tetapi juga mencakup bumi, air dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya. Terlebih ruang angkasa juga termuat di dalamnya.⁵ Adanya UUPA ini dimaksudkan untuk menekankan dasar dalam rangka menjamin kepastian hukum tentang hak atas tanah yang ditujukan kepada seluruh warga negara. Terdapat tujuan dengan dibuatnya UUPA sebagaimana tercantum dalam penjelasan umumnya yang berisikan menetapkan dasar untuk pembuatan Hukum Agraria Nasional sebagai wujud untuk memakmurkan masyarakat, menetapkan dasar akan kesederhanaan

⁴ Faisal Fajar Ramadhan dkk, 2020, "Administrasi Pendaftaran Tanah Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung Untuk Menangani Kasus Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Di Kota Bandung Tahun 2020," 2 (1), 55-69.

⁵ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Jambatan, hal.5.

dan kesatuan hukum pertanahan, dan menetapkan dasar atas jaminan kepastian hukum atas tanah yang dimiliki.⁶

Dalam UUPA juga terdapat definisi mengenai tanah namun definisinya tidak eksplisit yang tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) bahwa tanah merupakan permukaan bumi. Pada dasarnya hukum pertanahan mempunyai landasan konstitusional yang bersumber dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menjelaskan mengenai bumi, air dan kekayaan alam dimiliki negara dan dimanfaatkan untuk kemakmuran rakyatnya. Maka berkesinambungan dengan diterbitkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 karena fungsinya sebagai penyelenggaraan administrasi tanah dalam rangka merealisasikan kemakmuran rakyat.⁷

Sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya bahwa negara wajib memfasilitasi jaminan kejelasan hukum atas tanah milik masyarakat dengan cara melakukan pendaftaran tanah. *Rechts cadaster* dapat dimaknai sebagai pendaftaran tanah yang bermaksud menjamin kejelasan hukumnya.⁸ Jaminan ini meliputi kejelasan status hak yang didaftarkan, kejelasan subjek, dan objek. Pendaftaran tanah tersebut merupakan hal wajib untuk pemilik tanah atau pemerintah. Ketentuan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah adalah hal wajib bagi pemerintah di Indonesia karena telah tercantum dalam pasal 19 UUPA, yang dapat dimaknai bahwa tujuan dari pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah guna menjamin kejelasan atas hukumnya. Pendaftaran tersebut mencakup atas

⁶ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, hal.277.

⁷ Pratomo Beritno, 2020, "Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Di Kota Palangka Raya," *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, 5 (1), 682-707.

⁸ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, hal.278.

pengukuran serta pembukuan, pendaftaran hak serta peralihan hak, dan di tahap akhir dengan diserahkan surat tanda bukti kepemilikan atau yang biasa kita kenal dengan sebutan sertifikat.⁹

Ketentuan selanjutnya pemerintah membuat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan memberikan definisi yang tercantum pada Pasal 1 ayat (1) yang intinya adalah tahapan proses yang dilakukan teratur dan berkelanjutan mencakup dikumpulkan, diolah, dibukukan, dan disajikan serta perlindungan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 memiliki posisi yang vital dan penentu maka bukan sekedar pelaksana ketentuan Pasal 19 UUPA namun menjadi tulang punggung berjalan atau tidaknya administrasi pertanahan di Indonesia.¹⁰ Maka output yang dihasilkan dari proses pendaftaran tanah adalah sertifikat.

Sertifikat merupakan akta atau tanda bukti kepemilikan yang memuat data fisik dan data yuridis. Tanda bukti tersebut menyatakan bahwa telah dilakukan administrasi oleh lembaga yang berwenang. Dengan dilakukannya administrasi kemudian diserahkan aktanya kepada pemilik hak atas tanah tersebut. Oleh sebab itu, pemilik tanah sertifikat merupakan dasar yang kuat dalam pembuktian bahwa tanah ini menjadi miliknya karena diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Hal tersebut sesuai dengan lingkup dari pendaftaran tanah pada Pasal 19 ayat (2) UUPA bahwa tahap terakhir dari pendaftaran tanah yaitu diberikan tanda bukti yang kuat.

⁹ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, hal.278.

¹⁰ Kiki Rizki dkk, 2020, "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum," 3 (1), 688 - 704.

Sehingga apabila pemilik tanah tidak mempunyai sertifikat maka perlu melakukan pendaftaran agar bebas dari hambatan pihak lain.

Pada dasarnya definisi sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat ditekankan kembali dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Akan tetapi dalam Pasal 32 ayat (2) dijelaskan apabila suatu tanah yang telah mempunyai sertifikat secara sah dan atas nama orang atau badan hukum maka pihak lain yang merasa punya hak atas tanah tersebut memiliki waktu maksimal 5 tahun setelah penerbitan sertifikat untuk menggugat atau keberatan selebihnya tidak dapat mengajukan gugatan atau keberatan. Pada dasarnya kedudukan sertifikat kuat bagi pemilik tanah namun apabila terdapat penerbitan sertifikat lain pada suatu bidang tanah mengubah status sertifikat yang sebelumnya kuat menjadi lemah karena sertifikat tersebut tidak berlaku jika digunakan sebagai alat bukti.¹¹

Persoalan tanah sejak dulu merupakan masalah yang kompleks serta berdimensi luas sehingga tidak mudah diselesaikan dalam waktu yang singkat. Sengketa tanah tentu tidak dapat diabaikan dan harus diselesaikan sesuai aturan yang berlaku. Sengketa tanah sering disebabkan oleh tidak dilengkapinya dengan surat bukti kepemilikan atas sebagian bidang tanah. Dilihat dari segi kepemilikan dapat diartikan bahwa pemilik tanah yang lebih dari satu maka semuanya bisa mengakui atas hak milik tanah tersebut.¹² Namun pada kenyataannya masih banyak pemegang

¹¹ Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, hal.162.

¹² Rahmat Ramadhani, 2021, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," *Jurnal Sosial dan Ekonomi*. 2 (1). 31-40.

sertifikat belum sepenuhnya merasa aman akan kepastian hak atas tanahnya sendiri karena maraknya sengketa tanah.

Sepanjang tahun 2018 yang lalu, banyak terjadi sengketa pertanahan baik antar individu maupun melibatkan perusahaan. Menurut data Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Negara (ATR/BPN), sengketa tanah dan perkara pengadilan tentang pertanahan jumlahnya kurang lebih 8.500 kasus dan terutama sengketa tanah antar individu sebanyak 6.071 kasus.¹³ Sengketa tanah yang dapat menyangkut pihak lain dan biasanya berupa klaim dari pihak tersebut atas penguasaan bidang tanah banyak ditemukan di Kantor Pertanahan setempat. Permen ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 yang menjelaskan bahwa permasalahan pertanahan yang terjadi antar individu, badan hukum, atau lembaga yang dampaknya kecil.¹⁴

Hal tersebut dapat menyebabkan munculnya sengketa seperti sertifikat ganda, tumpang tindih, dan sengketa yang lainnya. Selain sengketa antar pihak dapat juga terjadi sengketa dengan sertifikat tanahnya sendiri misalnya terjadi perbedaan identitas yang tercantum di sertifikat dengan identitas subjeknya. Sengketa tanah seperti ini dapat dibagi menjadi dua yaitu sengketa horizontal dan sengketa vertikal.¹⁵ Sengketa horizontal merupakan sengketa yang terjadi antar pihak dalam lingkup masyarakat atau sebagai gambarannya garis yang sejajar karena kedudukan para pihak sama dan dapat diselesaikan sendiri oleh para pihaknya maka dari itu

¹³ <https://properti.kompas.com/read/2018/12/28/174424421/kaleidoskop-2018-kasus-pertanahan-aduan-eko-hingga-gugatan-handoko?page=all>, diakses tanggal 14 September 2023.

¹⁴ Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, hal.160.

¹⁵ Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, hal.160.

penyelesaian sengketa ini tidak harus melalui pengadilan namun apabila tidak terjadi kesepakatan akan dilanjutkan melalui pengadilan.

Sedangkan sengketa vertikal merupakan sengketa yang terjadi antara pihak masyarakat dengan lembaga atau instansi pemerintahan atau sebagai gambarannya garis tegak lurus karena kedudukan salah satu pihak lebih tinggi daripada pihak lainnya dan penyelesaian sengketa ini biasanya melalui pengadilan. Contoh dari sengketa vertikal yang terjadi pada tahun 2023 yaitu kasus sengketa tanah di Pulau Rempang, Batam. Sengketa tersebut disebabkan warga menolak untuk direlokasi karena kawasan tersebut akan didirikan tempat pariwisata, industri, dan jasa yang bernama Rempang Eco City.¹⁶ Fungsi dan tugas lembaga pemerintahan penyelesaian sengketa tanah disini seharusnya melindungi seluruh kepentingan yang dibuktikan agar dapat diketahui kebenarannya. Pada masa sekarang ini banyak terjadi adanya sertifikat palsu di kalangan masyarakat sehingga pemilik hak atas tanah harus memeriksa informasi mengenai keabsahan data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan setempat.

Perbuatan pemalsuan sertifikat termasuk kategori tindak pidana yang diatur dalam Pasal 264 KUHP. Dalam Pasal 264 KUHP dijelaskan bahwa pemalsuan yang dilakukan terhadap akta otentik dan hukuman pidana penjara paling lama delapan tahun. Tujuan dari memalsukan dokumen atau akta otentik yaitu ingin menguasai hak orang lain secara tidak sah. Tindakan mengambil hak orang lain dapat ditinjau dari sudut pandang islam, bahwasanya dalam sebuah hadis yang berbunyi:

¹⁶ <https://amp.kompas.com/money/read/2023/09/13/063434426/sejarah-konflik-lahan-pulau-rempong-bermula-dari-pemberian-hpl-ke-swasta>, diakses tanggal 16 September 2023.

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا يَأْخُذُ أَحَدٌ شَيْئًا مِنَ الْأَرْضِ بِغَيْرِ حَقِّهِ إِلَّا

طَوَّقَهُ اللَّهُ إِلَى سَبْعِ أَرْضِينَ يَوْمَ الْقِيَامَةِ

Hadis di atas telah menjelaskan bahwa orang-orang yang merampas hak orang lain mendapatkan dua hukuman yaitu di dunia dan akhirat. Pada dasarnya orang-orang yang menguasai hak orang lain adalah orang yang merugi sebab jika pahalanya yang didapatkan di dunia telah habis maka orang tersebut akan dimasukkan ke dalam neraka karena telah berbuat dzalim.¹⁷

Sertifikat ganda merupakan sertifikat yang lebih dari satu dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk bidang tanah yang sama, nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) yang sama, dan batas yang sama sehingga mengakibatkan tumpang tindih. Kantor Pertanahan yang dimaksud yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) fungsinya sebagai lembaga yang berwenang atas pencatatan, administrasi, dan permasalahan tentang tanah. Badan Pertanahan Nasional berusaha mencari jalan keluar dalam sengketa tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁸ Penanganan sengketa tanah dapat diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan dapat diselesaikan juga oleh lembaga Peradilan Umum maupun Peradilan Tata Usaha Negara.

¹⁷ <https://islam.nu.or.id/syariah/mafia-tanah-menurut-islam-kerugian-dunia-dan-akhirat-v6gSO>, diakses tanggal 16 September 2023.

¹⁸ Agus Salim, 2019, "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda," *Jurnal USM Law Review*, 2 (2), 174-187.

Tumpang tindih biasanya dapat terjadi di seluruh maupun sebagian dari tanah atas milik seseorang. Apabila tumpang tindih timbul secara keseluruhan maka salah satu sertifikat akan dibatalkan. Namun jika terjadi tumpang tindih secara sebagian maka hanya dilakukan pelepasan hak. Dampak yang terjadi apabila terjadi sertifikat ganda adalah menyebabkan konflik perdata antara para pihak, dimana kedua pihak tentunya berupaya guna bukti kejelasan hukum atas tanah tersebut dan berakhir diselesaikan di lembaga peradilan.

Beberapa contoh kasus dari sertifikat tanah ganda yang terjadi di beberapa daerah seperti Semarang yang dialami oleh sukawi dimana beliau mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang. Lantaran pihak BPN tidak melaksanakan mediasi dan menolak pengukuran ulang.¹⁹ Pada wilayah Nganjuk terjadi permasalahan tersebut dimana seorang warga dirugikan karena sertifikat tanahnya digandakan oleh kepala desa untuk jaminan utang.²⁰ Wilayah Sukoharjo juga terdapat permasalahan sertifikat ganda berjumlah 26 yang timbul akibat program pendaftaran tanah sistematis lengkap di tahun sebelumnya.²¹ Selanjutnya di daerah Jambi juga terdapat permasalahan sertifikat ganda yang disebabkan pihak penjual menghalangi proses pengukuran.²² Pada wilayah Boyolali juga terdapat permasalahan sertifikat ganda yang disebabkan antar pihak memiliki sertifikat, pihak pertama memiliki SHM sedangkan pihak kedua Hak Guna Bangunan.²³ Oleh

¹⁹ <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20210422063821-12-633131/eks-walkot-semarang-gugat-bpn-soal-sertifikat-tanah-ganda>, diakses tanggal 18 September 2023.

²⁰ <https://regional.kompas.com/read/2021/09/29/092900778/nurul-kaget-serifikat-tanahnya-digandakan-perangkat-desa-dan-dijadikan>, diakses tanggal 25 September 2023.

²¹ <https://solo.tribunnews.com/2020/01/21/endus-adanya-dugaan-sertifikat-ganda-bpn-sukoharjo-lakukan-investigasi-di-mojorejo>, diakses tanggal 25 September 2023.

²² <https://www.infojambi.com/4843-2>, diakses tanggal 25 September 2023.

²³ <https://karanganyar.inews.id/read/59219/sertifikat-tanah-ganda-di-colomadu-warga-boyolali-ngadu-pada-kejaksaan-negeri-karanganyar>, diakses tanggal 25 September 2023.

karena itu, perlu diketahui upaya penyelesaian dari sengketa tanah khususnya sertifikat ganda agar meminimalisir terjadinya hal tersebut.

Berdasarkan penjabaran yang telah disebutkan di atas, maka penulis ingin mengkaji penelitian ini dengan judul TINJAUAN YURIDIS MENGENAI SENGKETA TANAH AKIBAT SERTIFIKAT TANAH GANDA. Sebab permasalahan tentang pertanahan yang terjadi di Indonesia menjadi perkara yang sensitif lantaran menyebabkan konflik berkepanjangan sehingga perlu untuk dikaji kembali khususnya sertifikat tanah ganda yang perlu diketahui apa faktor penyebab dan bagaimana upaya penyelesaiannya. Selain itu, belum terdapat peraturan penyelesaian secara khusus tentang sertifikat tanah ganda tetapi yang terdapat hanya peraturan yang mengatur penyelesaian sengketa tanah yang di dalamnya termasuk sertifikat ganda.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penjelasan dari faktor yang menyebabkan timbulnya sertifikat tanah ganda?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa tanah yang disebabkan sertifikat tanah ganda yang ditinjau menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka dapat diketahui tujuan dari penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penjelasan dari faktor yang menyebabkan timbulnya sertifikat tanah ganda.
2. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa tanah yang disebabkan sertifikat tanah ganda yang ditinjau menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

D. MANFAAT PENELITIAN

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah diuraikan di atas, maka dapat diketahui manfaat dari penelitian sebagai berikut:

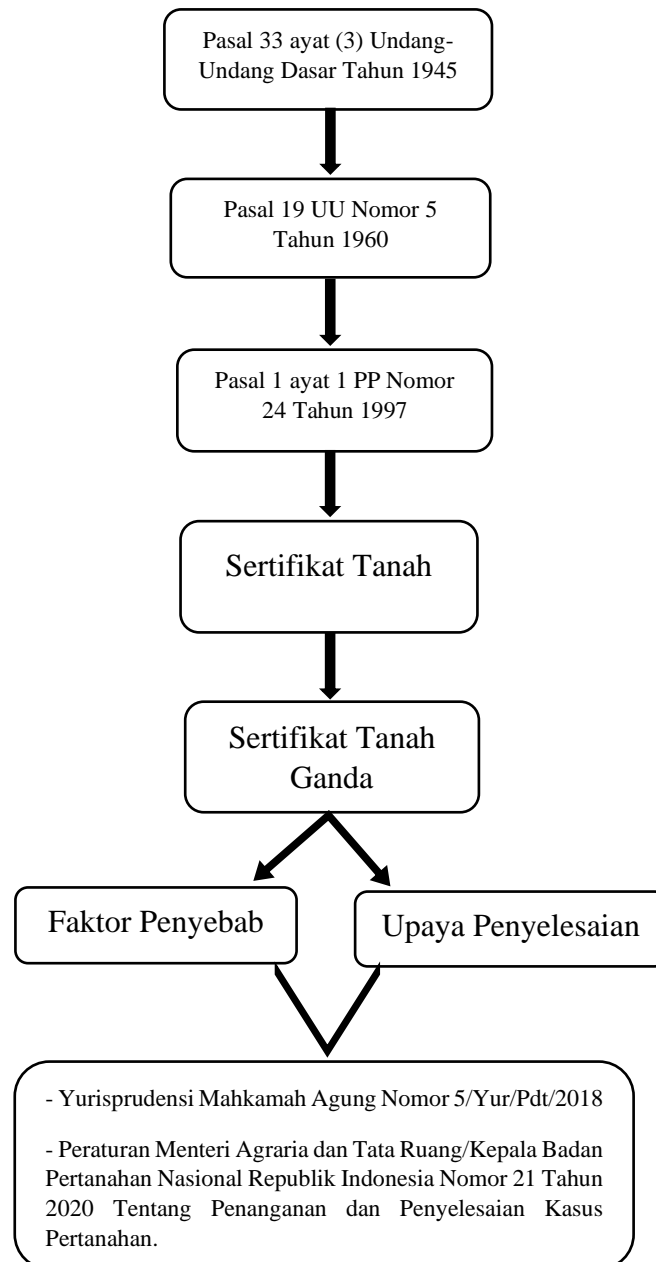
1. Manfaat teoritis

Manfaat teoritis yang didapatkan dari penelitian ini adalah supaya mengetahui tentang faktor yang menyebabkan timbulnya sertifikat tanah ganda dan untuk mengetahui penyelesaian sengketa tanah yang disebabkan sertifikat tanah ganda yang ditinjau menurut hukum positif di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

- a. Meningkatkan pemahaman dan ilmu pengetahuan mengenai topik penelitian yang dibahas yaitu sengketa tanah akibat sertifikat tanah ganda.
- b. Memberikan bahan referensi maupun rujukan kepada masyarakat serta menjawab atas topik yang akan diteliti.

E. KERANGKA PEMIKIRAN



Negara Indonesia termasuk negara agraris karena sebagian besar warga negara bekerja di sektor pertanian. Adanya kekayaan alam yang melimpah dimanfaatkan sebagai tempat untuk memenuhi kebutuhan hidup. Landasan konstitusional yang

bersumber dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang dapat dimaknai bahwa bumi dan seluruh isinya yang dimiliki negara akan dimanfaatkan untuk rakyat. Hal tersebut memiliki arti bahwa negara harus memperhatikan dan bertanggung jawab atas kemakmuran rakyatnya dan media untuk memakmurkannya melalui kekayaan alam yang ada dalam negara.

Diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut sebagai UUPA yang berupa landasan dasarnya. UUPA tentunya mengatur mengenai persoalan tanah dan menjamin kejelasan hukum tentang hak atas tanah yang dimiliki oleh setiap manusia. Ketentuan pada Pasal 19 UUPA menjelaskan mengenai jaminan kejelasan hukum dengan pelaksanaan program pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 memberikan definisi yang tercantum yang intinya adalah tahapan proses yang dilakukan teratur dan berkelanjutan mencakup dikumpulkan, diolah, dibukukan, dan disajikan serta perlindungan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta. Tujuan pendaftaran tanah sesuai yaitu sebagai perlindungan atas pemilik tanah agar tidak terjadi sengketa, mempermudah perolehan data mengenai tanah yang dimiliki, dan merealisasikan tertib dalam administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah dengan cara datang ke Kantor Pertanahan setempat. Kantor pertanahan yang dimaksud adalah Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kota. Badan Pertanahan Nasional atau lebih dikenal dengan sebutan BPN merupakan instansi pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas di

bidang pertanahan dan bertanggung jawab kepada Presiden. Pendaftaran tanah ini tentunya juga memiliki output yang berupa alat bukti dan biasanya disebut sebagai sertifikat.

Sertifikat merupakan surat atau akta atau tanda bukti kepemilikan yang isinya berupa data objek bidang tanah dengan keterangan yuridisnya serta di tandatangani dan di cap oleh pejabat yang berwenang. Sertifikat juga berfungsi sebagai benang merah antara kepastian hukum. Pada era globalisasi sekarang ini membuat para pemegang sertifikat belum sepenuhnya merasa aman akan kepastian hak atas tanahnya sendiri karena maraknya sengketa tanah. Terutama permasalahan mengenai sertifikat ganda. Sertifikat ganda merupakan sertifikat yang dalam satu bidang tanah diterbitkan dua sertifikat dengan kepemilikan yang berbeda dan akibatnya menjadi tumpang tindih. Umumnya sering terjadi di daerah yang belum dibangun, kosong, dan di wilayah perbatasan yang belum terdapat peta pendaftaran tanah. Sertifikat ganda dapat berupa objeknya sama namun alas hak atau nama atau nomornya berbeda. Oleh karena itu, penting untuk diketahui apa yang menjadi penyebab dan bagaimana penyelesaian apabila terjadi sertifikat tanah ganda.

F. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan prosedur atau langkah-langkah yang dilakukan penulis untuk mengumpulkan data secara sistematis atau untuk memperoleh data guna memenuhi tujuan penelitian dan menghasilkan karya penelitian hukum.

1) Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang menggunakan bahan hukum utama dalam

menganalisis asas, konsep, teori, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian. Pendekatan tersebut lebih dikenal dengan pendekatan pustaka, yaitu dengan menelaah buku-buku maupun peraturan perundang-undangan dan dokumen yang berkaitan dengan penelitian.

2) Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat eksploratif, karena penelitian ini menggunakan sumber data tertulis yang tersedia. Selain itu, untuk menggambarkan secara jelas tentang faktor penyebab dan upaya penyelesaian dari sertifikat tanah ganda.

3) Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menerapkan sumber data sekunder yang sudah tersedia. Sumber data sekunder terdiri atas rincian sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- f. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018.

2. Bahan Hukum Sekunder

Penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder berupa bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, pendapat ahli, dan hasil penelitian yang relevan dengan topik permasalahan.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan pendukung dari kedua bahan sebelumnya yaitu primer dan sekunder. Jika diperlukan maka penulis dapat menambahkan dari ensiklopedia maupun kamus hukum.

4) Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang diterapkan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan. Penulis melakukan studi kepustakaan dengan menganalisis sejumlah dokumen guna memperoleh data yang sesuai dengan topik permasalahan. Jadi pada studi kepustakaan tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian.

5) Metode Analisis Data

Metode analisis data yang diterapkan dalam penelitian ini adalah metode analisis normatif kualitatif. Analisis yang mengacu pada norma hukum dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan mengenai sengketa tanah akibat sertifikat tanah ganda berupa Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta peraturan lainnya yang masih relevan dengan topik permasalahan. Dengan ditambahkan sebuah yurisprudensi dari Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018 mengenai sertifikat ganda. Maka menurut penulis, norma hukum dengan yurisprudensi yang digunakan sesuai dan berhubungan dengan pokok permasalahan tentang sengketa tanah akibat sertifikat tanah ganda.

G. SISTEMATIKA SKRIPSI

Penulis akan menyusun penelitian ini dalam format 4 (empat) bab agar memudahkan pembaca dalam memahami gambaran secara menyeluruh tentang substansi dari penelitian ini. Maka dari itu sistematika penulisan adalah sebagai berikut:

BAB I memuat tentang pendahuluan yang terdiri dari uraian latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika skripsi.

BAB II memuat tentang tinjauan pustaka, dalam bab ini penulis akan mendeskripsikan mengenai tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, meliputi: a) pengertian pendaftaran tanah; b) tujuan pendaftaran tanah; c) asas-asas pendaftaran tanah; d) sistem pendaftaran tanah; e) sistem publikasi pendaftaran tanah. Selanjutnya akan diuraikan mengenai tinjauan umum tentang sertifikat tanah, meliputi: a) pengertian sertifikat tanah; b) fungsi dan macam sertifikat; c) ciri sertifikat tanah yang cacat administrasi. Dan yang terakhir akan diuraikan mengenai tinjauan umum mengenai sengketa tanah, meliputi: a) pengertian sengketa tanah dan b) upaya penyelesaian sengketa tanah.

BAB III memuat tentang hasil penelitian dan pembahasan, dalam bab ini penulis akan menjabarkan mengenai: a) faktor apa saja yang mengakibatkan timbulnya sertifikat ganda yang meliputi faktor internal dan faktor eksternal dan b) upaya penyelesaian yang dapat ditempuh menurut hukum positif di Indonesia dan menggunakan beberapa peraturan perundang-undangan.

BAB IV memuat tentang penutup terdiri atas kesimpulan dan saran dari penulis terhadap permasalahan sengketa tanah akibat sertifikat tanah ganda.