

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Didalam ketentuan Undang-undang 1945 yang di atur dalam Pasal 33 ayat (3) menegaskan bahwa “bumi dan air kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Namun, demikian diperlukan peraturan yang kuat dan lengkap tujuannya untuk menghindari persengketaan tanah, yang menjadi persoalan yang menyangkut dari berbagai pihak saling berebut kepemilikan hak atas tanah. Pada 24 September 1960 disahkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang disebut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). (Indonesia, 1945, Hal. 10)

Oleh karena itulah, disahkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) untuk memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Akan tetapi, dengan UUPA di haruskan melakukan pendaftaran tanah, untuk mengetahui kedudukan hukum atau status tanah kepemilikan tersebut. Sebagaimana diamanatkan pada Pasal 19 UUPA, yaitu: (Harsono Boedi, 2008, p. 11) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, yang meliputi :

(1).Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah. ^[1]_[2]
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. ^[1]_[2]
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- (2). Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan, keperluan lalu lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. [L]
[SEP]
- (3). Dalam peraturan pemerintah diatur biaya- biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (2) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pengertian Pendaftaran Tanah yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (Republik Indonesia, 1997, Hal. 2)

Pentingnya pendaftaran tanah sebagai kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, pihak yang berkepentingan hak atas tanah sebagai berikut:

1. Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah

Kepentingan pemegang Hak atas tanah untuk adalah dapat mempermudah pembuktian, yakni dengan mudah menunjukkan bahwa dirinya merupakan orang

yang berhak atas tanah. Oleh karena itu lah dilakukan pendaftaran tanah dan memperoleh sertifikat sebagai surat tanda bukti yang sah dan memiliki otoritas.

2. Kepentingan Pihak Lain

Kepentingan pihak lain dalam hal ini adalah orang yang akan menjadi kreditur dan orang yang akan membeli, yakni memberikan manfaat berupa kemudahan dalam mendapatkan data yang akurat dan benar mengenai hak atas tanah tersebut. hal ini dapat dilakukan dengan meminta informasi di Kantor pendaftaran tanah. Informasi mengenai kepemilikan terbuka untuk umum dan yang memiliki kepentingan dapat memintakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). (Tehupeiory Aartjie, 2021, pp. 7–8)

Tujuan dari pendaftaran tanah yakni memberikan kepastian hak atas tanah dan kepastian hukum. Kegunaan ini diperoleh oleh pemegang hak atas tanah, karena dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya merupakan orang yang berhak atas suatu tanah tertentu dengan cara menunjukkan sertifikat hak atas tanah. (Tehupeiory Aartjie, 2021)

Kehidupan manusia dari tahun ke tahun, kasus sengketa tanah terus meningkat, karena kurangnya informasi penguasaan kepemilikan hak atas tanah. Akan tetapi, itulah dampak masyarakat yang menjadi penyebab banyaknya sengketa-sengketa tanah terus meningkat disetiap tahunnya. Selain itu, hak atas tanah harus didaftarkan dan disertipatkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berada disetiap daerah kabupaten dan kota. (Hermit Herman, 2004, Hal. 1)

Ketentuan- ketentuan hak milik yang diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf a UUPA. Ketentuan secara khusus yang sudah diatur dalam Pasal 20 UUPA sampai Pasal 27 UUPA. Dalam Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketetapan lebih lanjut tentang hak milik yang diatur dengan undang-undang. Hingga sekarang undang-undang belum terbentuk, maka dari itu diberlakukannya Pasal 56 UUPA, selama undang-undang hak tentang hak milik belum terbentuk, namun yang berlaku yaitu ketentuan-ketentuan hukm adat dan peraturan-peraturan lainnya yang tidak bertentangan dengan UUPA.

Hak milik menurut pasal 20 ayat (1) UUPA: Hak milik adalah hak turun –

menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Turun menurun yang dimaksud dalam hal ini yakni hak milik atas tanah akan terus melekat saat pemilik hak hidup dan akan melekat pada ahli waris pemilik tanah saat pemiliknya meninggal dunia, hal ini berlangsung selama ahli waris ini memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik. Sementara terkuat berarti bahwa hak milik merupakan hak terkuat, jika dibandingkan dengan hak lain, di mana kepemilikan tidak dibatasi oleh jangka waktu, tidak mudah terhapus, dan lebih dipertahankan dari adanya gangguan orang lain. Kemudian terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah memberikan kewenangan yang luas bagi pemiliknya, apabila dibandingkan dengan hak lain, dapat dijadikan induk atas hak atas tanah lain, dan tidak memiliki induk hak atas tanah lain, juga kewenangan penggunaan tanahnya lebih luas daripada hak atas tanah lainnya.

Pada dasarnya terjadinya sengketa “sertipikat ganda” yang telah mengakibatkan kerugian pada “pihak” yang seharusnya mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Timbulnya “sertipikat ganda” cenderung kesalahan administratif dan kelalaian pendataan pendaftaran tanah oleh pihak Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan telah mengeluarkan lebih dari satu sertipikat pada satu bila yang sama atau tumpang tindih sertipikat. Penyebab terjadinya sertipikat ganda yaitu saat melakukan pengukuran dilapangan, pemohon sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah yang salah, bisa juga dikarenakan kurang teliti dalam memeriksa pemohon sertipikat. Dengan demikian, dapat juga terjadi karena faktor-faktor dari pihak pemohon sendiri atau seperti kepala desa serta aparatur bidang pertanahan yang kurang kemampuan dan pemahaman dalam pertanahan itu sendiri.

Bahwa kenyataan yang ada di masyarakat tidak sesuai dengan peraturan perundang – undangan. Dengan demikian masalah pertanahan terjadi hampir di seluruh wilayah Indonesia dengan berbagai variasinya serta memiliki kecenderungan menimbulkan dampak buruk lainnya. Salah satu permasalahannya adalah timbulnya sertipikat ganda. Sertipikat ganda adalah sertipikat- sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Dengan kata lain Kantor

Pertanahan telah menerbitkan lebih dari satu sertipikat di satu bidang tanah yang sama sehingga mengakibatkan ada pemilikan bidang tanah yang saling bertindihan baik seluruh maupun sebagian dengan berlainan data satu sama lain. Sertipikat hak milik ganda dapat terjadi karena beberapa sebab yang disengaja maupun tidak disengaja. Penyebab yang umum terjadi yakni, pemohon pengukuran di lapangan yang menunjukkan letak tanah dan batas yang salah, kemudian dapat pula karena adanya bukti yang menunjukkan bahwa suatu surat hak mengandung hal yang salah atau telah tidak berlaku lagi. Penyebab lain yakni belum adanya peta pendaftaran tanah di wilayah yang bersangkutan, serta karena ketidacermatan dan ketidakteelitian dalam pemeriksaan permohonan pendaftaran sertipikat tanah. Namun dapat juga terjadi karena faktor – faktor dari pemohon itu sendiri, perangkat desa seperti kepala desa serta aparaturnya yang kurang memiliki pemahaman dan kemampuan dibidang pengukuran tanah.

Salah satu kasusnya menjadi obyek penelitian, yakni permasalahan sertipikat ganda atau terdapat lebih dari satu kepemilikan hak atas tanah dalam Putusan Pengadilan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN Kng. Kronologi dari kasus tersebut yakni bermula dari kepemilikan atas sebidang tanah oleh Erneydi Supeno yang berada di Blok Setra/Blok Ciloyop I Desa Jalaksana, Kec. Jalaksana Kab. Kuningan Propinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No.762 luas tanah 1090m². Erneyydi Superno memiliki istri bernama Djamila dan memiliki anak bernama Hadi Kurnia. Hadi Kurnia telah menikah dengan Tati Hernawati.

Erneydi Supeno mengalami sakit keras pada bulan Januari 2012, sehingga memerlukan sejumlah uang untuk biaya pengobatan dirinya. Erneydi menyuruh Hadi Kurnia untuk melakukan penjualan atas sebagian tanah miliknya dengan luas 452m². Tanah tersebut kemudian terjual dengan harga 26.000.000,- (duapuluh enam juta rupiah) kepada Yanti Apriyanti dan sebagai bukti pembelian diberikan kwitansi yang telah dibubuhkan tanda tangan Hadi kurnia dan tanggal pembelian, yakni 15 Februari 2012. Terhadap jual beli tanah ini, Hadi Kurnia dan Tati Herniati melakukan penandatanganan akta jual beli tanah.

Hadi Kurnia wafat pada 30 Desember 2012, kemudian pada 28 Maret 2013 Erneydi Supeno juga wafat. Permasalahan muncul pada April 2018 di mana Enan (Tamun) mengunjungi Tati Hernawati dengan membawa fotocopy akta jual beli tanah dengan maksud meminta sertifikat atas tanah sebagaimana diperintahkan oleh Yanti Aprianti. Dengan demikian, Tati Hernawati menunjukkan sertifikat hak atas tanahnya yakni Sertipikat Hak Milik No.762. sertipikat tersebut telah dibalik nama dengan nama kedua anaknya dari adanya pewarisan yang dibuktikan dengan SK ahli Waris No. 141/51/Pem tertanggal 24 April 2012. Dengan demikian, telah sah secara hukum.

Setelah dilakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No.762, beberapa bulan kemudian ternyata ada Sertipikat lain yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1213 dengan luas 160m^2 atas nama Dani Ardiansyah berada di atas tanah milik Tati Herawati. Padahal Tati Hernawati tidak pernah melakukan jual beli dengan siapapun termasuk dengan Dani Ardiansyah. Dari permasalahan tersebut, Tati Hernawati menanyakan kepada Kepala desa di Kantor Desa Jalaksana dan Kepala desa menyatakan bahwa memang benar telah terjadi jual beli atas tanah dengan luas 454m^2 dan ditunjukkan pula dengan bukti berupa Fotokopi Akta Jual Beli No.107/2012 tertanggal 20 Juni 2012. Selanjutnya, Tati Hernawati mengunjungi lokasi tanah dan baru mengetahui bahwa di atas tanah tersebut telah dibangun bangunan permanen berupa rumah tinggal dan kos-kosan Yanti Apriyanti, serta telah ada rumah tinggal milik Dani Ardiansyah. Keseluruhan bangunan permanen tersebut berada di atas tanah dengan luas 1090m^2 yang seharusnya berdasarkan jual beli tanah, hanya sebagian luas dari tanah, yakni seluas 454m^2 .

Tati Hernawati mencari informasi lebih lanjut dengan menanyakan kepada Camat Kecamatan Jalaksana, Kab, Kuningan. Camat yang ditanyai menyatakan bahwa dirinya merupakan camat sementara untuk mengisi posisi camat yang saat ini tengah mengalami kekosongan, sehingga tidak mengetahui dan tidak dapat memberikan informasi mengenai Akta Jual Beli No.107/2012 tertanggal 20 juni 2012 tersebut.

Tati Hernawati kemudian mendatangi Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kuningan karena memang merasa tidak pernah melakukan jual beli atas tanah

tersebut, termasuk jual beli dengan Dani Ardiyansah. Tati Hernawati meminta kejelasan kepada kepala kantor pertanahan, namun tidak diberikan penjelasan apapun. Tati Hernawati meminta penjelasan kepada Yanti Aprianti mengenai sertifikat. Yanti Aprianti tidak memberikan penjelasan dengan alasan tidak mengetahui mengenai hal tersebut dan mengenalkan Tati Hernawati kepada pegawai kecamatan bernama Udi yang dianggap mampu memberikan penjelasan. Udi selaku petugas kecamatan menyerahkan fotokopi Akta Jual Beli No. 108/2012 tertanggal 20 Juni 2012 bersamaan dengan Akta Jual Beli milik Yanti Aprianti dengan No. 107/2012 tertanggal 20 Juni 2012.

Terhadap akta jual beli tersebut, Tati Hernawati tidak melakukan penolakan mengenai penandatanganan dalam akta jual tersebut, juga tidak melakukan penolakan terhadap peristiwa jual beli tanah yang terjadi. Akan tetapi Penggugat melakukan bantahan terhadap batas-batas tanah yang tidak sesuai dan telah menyebabkan kerugian kepada Penggugat. Batas tanah seharusnya adalah sesuai dengan akta jual beli seluas 454m², karena penjualan atas sebagian luas dari tanah dari keseluruhan luas tanah 1090m². Tati Hernawati meyakini bahwa telah dilakukan rekayasa secara bersama-sama oleh Yanti Aprianti dan Dani Ardiansyah dengan bantuan Camat/PPATS dari Kecamatan Jalaksana., juga Kepala Desa Jalaksana. Tati Hernawati merasa bahwa mereka telah sengaja melakukan siasat dengan menerbitkan Akta Jual Beli No.108/2012 dan dilakukan penerbitan dengan tanggal yang sama dengan penerbitan Akta Jual Beli No. 107/2012 yaitu tertanggal 20 Juni 2012. Dari permasalahan tersebut, maka Tati Hernawati bersama dengan anaknya selaku ahli waris yang bernama Dita Suci Fitrianti dan dini Rindiani mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kuningan dengan tergugat 1 Yanti Aprianti dan tergugat 2 Dani Apriansah, juga turut Tergugat 1 Camat/PPATS Kecamatan Jalaksana, Turut Tergugat 2 Kepala Desa Jalaksana, dan Turut Tergugat 3 Kepala Kantor Pertanahan Kuningan. Kasus tersebut merupakan salah satu bentuk permasalahan sertifikat hak atas tanah ganda yang terjadi di Indonesia. dengan demikian, dapat dikatakan bahwa kasus sertifikat ganda masih sering terjadi di Indonesia. (Putusan et al., 2018, Hal. 3–17)

Berdasarkan latar belakang penelitian tersebut, maka penulis bermaksud untuk menulis skripsi dengan judul **“AKIBAT HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH GANDA DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NO.24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUNINGAN”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah :

1. Faktor apa yang menjadi keluarnya Sertipikat Ganda yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan ?
2. Apa akibat hukumnya apabila Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan menerbitkan Sertipikat Ganda ?
3. Bagaimana upaya penyelesaian Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan yang telah menerbitkan Sertipikat Ganda tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini, sesuai dengan permasalahan yang dikemukakan diatas :

1. Untuk mengkaji dan menganalisa faktor penyebab keluarnya sertipikat ganda yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa akibat hukumnya apabila pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan menerbitkan sertipikat ganda.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis penyelesaian masalah Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan yang telah menerbitkan sertipikat ganda.

D. Kegunaan Penelitian

Dilakukannya penelitian hukum ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan saran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya serta hukum agraria pada khususnya mengenai pendaftaran tanah.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai akibat hukum terhadap penerbitan sertipikat ganda yang keluar oleh Kantor

Pertanahan.

2. Kegunaan Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan terhadap pemerintah maupun pihak terkait banyak terjadinya sertipikat tumpang tindih/ganda sehingga menyebabkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah yang sah.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan pengetahuan bagi masyarakat tentang pentingnya penguasaan tanah berdasarkan asas pertanahan.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia merupakan negara Hukum, dalam hal ini dibuktikan dengan bunyi Pasal 1 butir (3) Undang-Undang Dasar Amandemen keempat yang selanjutnya disingkat UUD Negara Republik Indonesia 15 Tahun 1945 yang berbunyi "Negara Indonesia adalah negara hukum." Atas dasar hal tersebut dapat diuraikan bahwa suatu negara dapat dikatakan sebagai negara hukum apabila suatu aturan dapat berdiri tegak terhadap hukum (*rechstaat*), serta negara yang mengedepankan aspek kesejahteraan (*welfarestate*) (Ridwan, 2003, hal. 65).

Teori Perlindungan hukum dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin perlindungan hukum serta kepastian hukum dibidang pertanahan. (Republik Indonesia, 2004, Hal. 6)

Sedangkan Teori Perlindungan Hukum menurut Satjito rahardjo menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan suatu upaya perlindungan terhadap kepentingan seseorang yang dilakukan dengan memberikan hak asasi manusia berupa kewenangan untuk melakukan tindakan-tindakan atas kepentingannya itu. (Glosarium, 2014)

Menurut Jan Michiel Otto menjelaskan bahwa kepastian hukum dicirikan dalam beberapa kemungkinan kondisi tertentu yang antara lain:

- 1) Adanya aturan yang jelas dan mengandung multi tafsir, konsisten, mudah diperoleh, dan dikeluarkan serta diakui oleh penyelenggara negara.
- 2) Badan atau pejabat pemerintah menjalankan pengaturan hukum tersebut sebagaimana mestinya secara konsisten.
- 3) Secara prinsipil, waga negara berusaha menyamakan dan melaksanakan tindakan sesuai dengan pengaturan hukum tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan.
- 5) hukum tersebut dilaksanakan secara konsisten dalam menyelesaikan sengketa hukum.
- 6) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

(Soeroso, 2011, p. 1)

Teori Kepastian Hukum menurut Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan suatu jaminan bahwa hukum diimplementasikan sebagaimana mestinya. Aturan dianggap memiliki kepastian hukum apabila memiliki aspek yuridis, yakni menjalankan fungsi hukum sebagai aturan yang harus dilpatuhi. Hal ini ditempuh dengan dilakukannya pembentukan perundang-undangan oleh pejabat yang berwenang dan memiliki wibawa. (Asikin, 2021, p. 9)

Seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum, sehingga pemegang hak mendapat perlindungan hukum atas hak milik suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar. Dengan demikian, pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan dirinya adalah pemegang hak atas tanah dari adanya tanda bukti berupa sertifikat tanah. Selain itu, juga memberikan informasi atau data kepada pihak yang memiliki kepentingan dalam mengadakan perbuatan-perbuatan hukum atas tanah yang telah didaftarkan. (Budi, 2008, p. 472)

Berdasarkan teori etis, tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan dan memberikan hak kepada setiap orang. Sementara menurut teori utilities atau kemanfaatan, maka tujuan hukum adalah mewujudkan

kemanfaatan atau kegunaan sebanyak-banyaknya kepada masyarakat. Yang berarti hakikat hukum adalah mewujudkan kenikmatan sebanyak-banyaknya bagi individu atau kelompok dalam kuantitas yang banyak. Selain dari teori-teori mengenai tujuan hukum ini, terdapat berbagai pendapat mengenai tujuan hukum yang memiliki perbedaan. Pendapat-pendapat tersebut antara lain: (Office, 2020, p. 1)

Jeremy Behtham (1990) menyatakan bahwa hukum dibentuk untuk memberikan kemanfaatan, yang berarti bahwa hukum diberlakukan untuk menjamin kebahagiaan sebanyak-banyaknya. Teori ini kemudian dikenal sebagai teori utilities. (Office, 2020)

Teori pembuktian Secara bahasa, pembuktian berasal dari istilah "bukti". Bukti sendiri memiliki arti suatu hal untuk memperlihatkan kebenaran dari peristiwa, keterangan nyata, dan tanda. Dengan demikian, pembuktian merupakan cara dalam proses persidangan untuk menyatakan bahwa suatu hal adalah benar atau salah. (Departemen Pendidikan Nasional, 2008, p. 172)

Sedangkan menurut M. Yahya Harahap menyatakan bahwa pembuktian merupakan aturan atau pedoman mengenai tata cara yang benar menurut undang-undang dalam usaha membuktikan bahwa kesalahan terdapat pada terdakwa. (Harahap, 2008, p. 497)

Pendaftaran tanah merupakan keseluruhan proses yang terus menerus dijalankan oleh pemerintah, berkelanjutan, dan berkala, dan dilakukan dengan cara mengumpulkan, mengolah, membukuan, dan menyajikan, juga memelihara data fisik dan yuridis, yang mana dituangkan dalam bentuk peta dan daftar mengenai suatu bidang tanah dan satuan rumah susun. Kemudian juga diberikannya tanda bukti hak milik berupa sertifikat atas tanah yang menjadi haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (Tehupeiory Aartjie, 2021)

Stelsel negatif merupakan sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia yang mana penjaminan hak atas tanah oleh negara tidak diberikan secara mutlak. Kepastian hukum tidak hanya diberikan kepada pemegang hak

atas tanah yang tertuang dalam buku tanah, melainkan kepada pemilik tanah yang sesungguhnya. (Rusmadi, 1997, Hal. 75)

Dalam hal dapat dibuktikan bahwa sertifikat hak atas tanah tidak benar, maka sertifikat tersebut masih dapat diubah berdasarkan pada amar putusan Pengadilan Negeri yang inkrah. Dalam sistem negatif terkandung asas *mem plus iuris*. Asas ini berarti bahwa perlindungan diberikan kepada pemegang hak sejati terhadap tindakan pengalihan hak yang dilakukan diluar pengetahuannya. Salah satu ciri dari sistem negatif yakni dapat dilakukan pembantahan terhadap pemegang hak yang terdaftar dalam buku tanah dengan pembuktian bahwa nama yang terdaftar tersebut bukan merupakan pemilik sejati. Ciri lain dari sistem negatif, yakni pejabat pertanahan tidak memiliki kewajiban untuk melakukan penyelidikan atas kebenaran dari surat-surat yang digunakan untuk permohonan sertifikat tanah yang diajukan kepadanya. (Waani Debora, 2017, Hal. 7)

Stelsel positif dalam pendaftaran tanah merupakan sistem pendaftaran tanah yang mengdepankan yang tertulis dalam surat bukti hak dan buku tanah. Surat bukti hak dianggap sebagai alat bukti yang mutlak, sehingga nama yang tertuang sebagai pemilik tanah mendapatkan perlindungan mutlak meskipun terdapat pihak ketiga yang dapat membuktikan dengan dilengkapi bukti-bukti bahwa keterangan dalam surat bukti hak tersebut tidak benar. Dengan demikian, pejabat pertanahan akan memiliki peranan aktif dan secara teliti menyelidiki mengenai pemegang hak atas tanah. Dengan sistem ini, maka pemegang hak yang tercantum dalam surat bukti hak memperoleh perlindungan hukum yang kuat, karena perlindungannya mutlak. Sistem ini digunakan oleh negara-negara yang telah maju dengan manajemen data yang akurat dan lengkap. Selain itu, pejabat pertanahan juga berkewajiban untuk secara aktif menyelidiki kebenaran dari alat bukti yang diajukan kepadanya.

Stelsel Negatif bertendesi positif merupakan sistem yang masih dianut berdasarkan hukum adat yang bersifat negatif tetapi data yang dihasilkan akurat yaitu bukti kepemilikan tanah bersifat kuat tetapi tidak mutlak. Menurut Sonny Harsono :

1. Kedudukan akta tanah sebagai suatu kebenaran, sepanjang tidak dibuktikan ketidakbenarannya.
2. Selama kebenaran material tidak bertentangan dengan kebenaran substansial.
3. Dalam hal ditemukan bertentangan, maka dilakukan pembatalan.

F. Metode Penelitian

Pengetahuan yang benar melalui langkah-langkah yang sistematis. Dalam hal ini langkah-langkah penelitian yang ditempuh adalah sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan peneliti skripsi ini adalah deskriptif analitis, yaitu untuk menuliskan fakta dan memperoleh gambaran menyeluruh mengenai peraturan perundang-undangan dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktik pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang diteliti. (Rony Hanitijo Soemitro, 1998, "Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri", Ghalia. Hal 98)

2. Metode Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian hukum ini dilakukan dengan menggunakan pendukung Yuridis Normatif. Sesuai dengan kegunaan dari metode penelitian hukum normatif, menurut Sunaryati Hartono yaitu untuk mengetahui dan mengenal bagaimanakah hukum positifnya mengenai masalah tersebut. Namun, pendekatan penelitian yang digunakan adalah bersifat pendekatan yuridis normatif (Legal Research). (Soekanto Soerjono, 2003, Hal. 11)

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro bahwa pendekatan penelitian hukum bersifat yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengonsepan hukum sebagai norma, kaidah, peraturan, undang-undang yang berlaku sebagai produk dari suatu kekuasaan Negara tertentu yang berdaulat. Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang disebut kepustakaan sebagai tahap awalan untuk mendapatkan data dengan melakukan studi pustaka. (Hanitijo Ronny Soemitro, 1991, Hal. 46)

3. Tahap Penelitian

Cara memperoleh data dalam penulisan skripsi ini antara lain sebagai berikut:

- a. Studi Kepustakaan (*Library Research*), merupakan kegiatan mengamati berbagai literatur yang berhubungan dengan pokok permasalahan yang diangkat baik itu berupa buku, makalah ataupun tulisan yang sifatnya membantu sehingga dapat dijadikan sebagai pedoman dalam proses penelitian, (Yadiman, Metode Penelitian Hukum, Bandung November 2019, Hal.20) suatu teknik penelitian pengumpulan data terhadap berbagai data primer serta data sekunder sebagai berikut :
 - 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum terdiri dari :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - c) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu berupa tulisan pandangan para ahli yang terkait dengan permasalahan yang diteliti, ataupun dapat diperoleh dari literature yang berupa buku-buku hukum, jurnal hukum, artikel, komentar atas putusan pengadilan dan bahan hukum lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. (Mamudji Sri dan Soekanto Soerjono, 2007, Hal. 41)
 - 3) Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang bersifat memberikan petunjuk dari penelitian maupun yang bersifat penunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, majalah, jurnal dan situs internet yang berkaitan dengan sertipikat ganda yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan.
- b. Studi Lapangan (*Field Research*), yaitu suatu cara untuk memperoleh bahan-bahan yang akan diolah dan dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian dalam pengumpulan data yang digunakan dalam suatu penelitian yang tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro teknik pengumpulan data terdiri dari studi kepustakaan, pengamatan (*Observasi*), wawancara (*interview*), dan penggunaan daftar pertanyaan (*kuesioner*). (Soemitro Hanitijo Ronny, 1990, Hal. 53)

Dalam teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut :

a. Studi Dokumen (*Document Research*)

Dalam penelitian keperustakaan dilakukan dengan penelitian data primer maupun sekunder yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas, yaitu dengan mempelajari undang-undang dan peraturan perundang-undangan serta studi literatur keperustakaan atau document-document hukum lainnya untuk memperoleh bahan hukum primer maupun sekunder.

b. Studi Lapangan

Dalam penelitian lapangan pengumpulan data melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian terdiri dari :

- a. Studi Dokumen (*Document Research*), yaitu alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara menginventarisasi bahan-bahan hukum, berupa catatan tentang bahan-bahan yang relevan dengan objek penelitian.
- b. Studi Lapangan, yaitu alat pengumpulan data dengan mengadakan wawancara pada pihak terkait serta mengumpulkan bahan-bahan yang terkait dengan masalah yang dibahas.

6. Analisis Data

Hasil data dari penelitian kepustakaan dan hasil penelitian lapangan tersebut, peneliti menggunakan metode analisis yuridis-kualitatif. Analisis data tersebut dirumuskan sebagai proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap permasalahan yang diangkat. Metode Yuridis-Kualitatif menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau

lisan melalui tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai yang utuh tanpa menggunakan rumus matematika. (Hanitijo Soemiro, 1988, hal.98).

7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang akan dikunjungi untuk memperoleh bahan-bahan yang diperlukan dalam penelitian ini adalah :

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jalan Lengkong besar No.68, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40261.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Jalan Dipatiukur No.35 Lebakgede, Kec. Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat, 40132.

b. Intansi

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupateng Kuningan, Jl.RE.Martadinata No.84, Ciporang, Kec. Kuningan, Kabupaten Kuningan, Jawa Bara 4551.