

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan unsur penting bagi manusia dalam menjalani kehidupan dan bertahan hidup, bagi bangsa Indonesia yang merupakan negara agraris atau kepulauan, tanah jelas memiliki peran penting bagi kehidupan setiap orangnya. Bagi negara dan pembangunan, tanah menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena dengan kedudukannya yang demikian itulah pemilikan, pemanfaatan, maupun penggunaan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah.

Makna dan nilai tanah yang dianggap sebagai salah satu yang memiliki nilaitinggi dan aset strategis serta istimewa mendorong setiap orang untuk memiliki, menjaga dan merawat tanahnya dengan baik, bila perlu mempertahankannya sekuat tenaga sampai titik darah penghabisan. Oleh karena itu, kepemilikan atas tanah adalah merupakan kebutuhan pokok dalam penghasilan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidup. Kepemilikan atas tanah dan jaminan negara terhadapnya sudah diatur dalam konstitusi negara Republik Indonesia, sebagaimana yang termuat dalam Undang Undang Dasar 1945, yaitu “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.(Harsono, 2007, Hlm. 22)

Kebijakan negara atas kepastian jaminan kepemilikan tanah itu diperkuat dan diatur hak dan kewajibannya dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yang diterbitkan pada tahun 1960. Hukum Tanah Nasional yang ketentuan pokoknya ada di dalam Undang-undang Pokok Agraria merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang dan badan hukum baik untuk hunian, untuk pertanian dalam rangka memenuhi keperluannya (baik untuk hunian, untuk pertanian maupun untuk bisnis ataupun pembangunan). Artinya, keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat

(1) Undang-undang Pokok Agraria. Masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1), dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah. Sebagai jaminan hak kepemilikan tanah tadi, maka negara menerbitkan regulasi yang dapat menjamin hak kepemilikan dengan memperoleh kepastian atas hak tanah, seperti memiliki surat tanda bukti. Sebagaimana diatur UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yaitu, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. (Parlindungan, 2012, hlm. 15)

Undang-undang Pokok Agraria tidak pernah disebutkan sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkan "surat tanda bukti hak". Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sering kali

ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Dalam arti lain, bila pada kemudian hari, terjadi sengketa atau permasalahan terhadap bidang tanah tersebut, maka Surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah tadi dapat berfungsi mendorong tertibnya suasana hukum yang damai dan dapat mendorong terciptanya suasana yang kondusif. (Mhd Yamin dan Abd Rahim Lubis, 2008, hlm. 207)

Pengertian sertifikat adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-undang. Maka, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat serta memberikan rasa aman dan tentram bagi pemiliknya, segala sesuatu akan mudah diketahui yang sifatnya pasti, bahkan dapat di pertanggung jawabkan secara hukum. (Nae, 2013, hlm. 62) Namun pada faktanya, tanah yang menjadi kebutuhan pokok manusia serta dijamin dan diatur keberadaannya menurut undang-undang seringkali menjadi sengketa, misalnya tanah tadi bersertifikat palsu, atau bersertifikat ganda. Timbulnya persoalan tanah dengan sertifikat ganda tidak lagi hanya menyangkut akan kebutuhan tempat tinggal dan ekonomis, tapi merambah ke ranah yang tidak lagi orang perorang, dan melebar keranah yang bersifat publik dan kompleks, sebut saja politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia. (Sembiring, 2011, hlm. 58)

Di beberapa wilayah, termasuk wilayah Kabupaten Bandung Barat, tidak sedikit masyarakat menjadi korban dan bersengketa karena mempersoalkan atau mempertahankan beberapa meter persegi tanah saja. Dari tahun ke tahun, jumlah kasus sengketa di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat. Dalam kurun dua tahun saja, jumlah kasus sengketa tanah yang dilaporkan Badan Pertanahan

Nasional (BPN) Republik Indonesia meningkat lima ribu kasus. Kuat dugaan, bahwa sengketa pertanahan yang dilatar belakangi oleh sertifikat ganda ditengarai oleh kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan kepemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan kepemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat adalah diduga menjadi salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa tanah di tengah-tengah masyarakat.

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merupakan negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tertulis dalam UUD 1945, maka tidak akan terlepas dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya di bidang pertanahan. Warga selalu ingin mempertahankan apa yang menjadi haknya, sedangkan di satu sisi pemerintah juga harus menyelenggarakan kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat Indonesia. Dibutuhkan perlindungan hukum terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat diwujudkan apabila terdapat suatu kaidah atau peraturan yang dipatuhi oleh masyarakat.

Pada awalnya, disaat masyarakat belum berkembang seperti sekarang ini, sengketa masih dapat diselesaikan oleh warga bersama tokoh yang disegani sekaligus berpengaruh dalam komunitas masyarakat tersebut. Saat masyarakat sudah berkembang seperti sekarang, permasalahan sengketa pertanahan tersebut akan menjadi permasalahan yang bersifat krusial dan berkembang meluas permasalahannya apabila sengketa pertanahan tersebut belum menemui titik terang. Mengatasi masalah pertanahan tersebut, pemerintah mengeluarkan peraturan

perundang-undangan dalam bidang pertanahan yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan UUPA. UUPA dengan seperangkat peraturan mengenai tanah, bertujuan agar jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dapat diwujudkan. Munculnya sengketa hukum berawal dari keberatan terkait tuntutan suatu hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan suatu harapan mendapatkan penyelesaian administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Diberlakukannya UUPA ini merupakan suatu terobosan dalam menjamin keadilan dan kepastian hukum, ketertiban, dan kesejahteraan masyarakat Negara Kesatuan Republik Indonesia berkaitan dengan aturan pertanahan yang berlaku. Perkembangan situasi pertanahan di Indonesia saat ini dapat dikatakan merupakan hal krusial dalam kehidupan manusia sebagai masyarakat Indonesia, seperti dalam merencanakan bangunan, menyiapkan usaha, tempat untuk mata pencaharian, dan lain sebagainya yang mengharuskan individu ikut terlibat di dalamnya, sehingga fungsi dari kepemilikan tanah oleh individu dengan adanya aturan hukum yang melindungi, dapat dikatakan sah secara hukum. Dibalik itu semua, kebutuhan akan tanah kian meningkat setiap saat, dimana antara manusia dengan tanah yang tersedia tidak seimbang dikarenakan jumlah penduduk meningkat tetapi ketersediaan tanah masih terbatas. Sehingga hal ini yang menyebabkan adanya kepentingan-kepentingan individu yang dapat mengarah kepada persoalan sengketa dengan saya mengambil judul **PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH YANG BERSERTIFIKAT GANDA DI HUBUNGKAN DENGAN**

**PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 21 TAHUN 2020 DI
WILAYAH KABUPATEN BANDUNG BARAT**

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana kepastian terhadap pemilik hak atas tanah yang di rugikan akibat sertifikat ganda ?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda di hubungkan dengan peraturan menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional nomor 21 tahun 2020 tentang di wilayah kabupaten bandung?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pembuktian hak atas tanah yang terjadi karena sertifikat ganda.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda di hubungkan dengan peraturan menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional nomor 21 tahun 2020 di wilayah kabupaten bandung.

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat secara Teoritis untuk mendapatkan hal-hal yang bermanfaat dan memberikan kontribusi yang baru dalam bidang ilmu hukum, khususnya ilmu yang membahas tentang tanah yang bersertifikat ganda yang di hubungkan dengan peraturan mentri Agraria dan Badan Pertanahan.
2. Manfaat secara Praktis yaitu untuk mendambah wawasan bagi penulis

khususnya, dan pembaca pada umumnya, serta diharapkan memberikan sumbangsih pemikiran kepada pihak-pihak terkait mengenai tanah yang bersetifikat ganda yang di hubungkan hubungkan dengan peraturan menteri Agraria dan Badan Pertanahan.

E. Kerangka Pemikiran

1. Teori Hukum dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Teori mengenai hukum sebagai norma sosial dan sistem nilai dalam hidup bermasyarakat. Dalam penulisan sebuah karya ilmiah, terutama di bidang hukum, pemahaman akan teori hukum akan sangat penting dan bermanfaat menjadi “pisau” untuk menganalisis permasalahan hukum guna membangun sebuah argumen. Perihal penulisan karya tulis ilmiah, dalam bentuk skripsi, tesis, disertasi, dan jurnal, masih sering menjadi permasalahan bagi sebagian kalangan oleh karena masih terdapat kebingungan dalam mengonstruksikannya. Tak ayal, bahwa karya ilmiah yang dihasilkan menjadi kurang dapat berkontribusi secara optimal dalam pengembangan keilmuan dan penyelesaian masalah.

Pemerintah menjamin kepastian hukum hak atas tanah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ketentuan lain ada pada pasal-pasal dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang ditunjukkan kepada pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian hukum tentang haknya, yaitu : Pasal 23 ayat (1) Undang- Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria yang berbunyi:

Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

Pelaksanaan pendaftaran tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jaminan kepastian hukum dapat diperoleh bagi pemegang hak atas tanah dengan dilakukan inventarisasi data-data yang berhubungan dengan setiap peralihannya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib di daftar.

2. Teori Negara Hukum

Istilah negara hukum merupakan terjemahan dari istilah “rechtsstaat”.¹⁰ Istilah lain yang digunakan dalam alam hukum Indonesia adalah the rule of law, yang juga digunakan untuk maksud “negara hukum”. Notohamidjojo menggunakan kata-kata “...maka timbul juga istilah negara hukum atau rechtsstaat.” Djokosoetono mengatakan bahwa “negara hukum yang demokratis sesungguhnya istilah ini adalah salah, sebab kalau kita hilangkan democratische rechtsstaat, yang penting dan primair adalah rechtsstaat.”

Sementara itu, Muhammad Yamin menggunakan kata negara hukum sama dengan rechtsstaat atau government of law, sebagaimana kutipan pendapat berikut ini:

“polisi atau negara militer, tempat polisi dan prajurit memegang pemerintah dan keadilan, bukanlah pula negara Republik Indonesia ialah negara hukum (rechtsstaat, government of law) tempat keadilan yang tertulis berlaku, bukanlah negara kekuasaan (machtsstaat) tempat tenaga senjata dan kekuatan badan

melakukan sewenang-wenang.”(kursifpenulis).”

Berdasarkan uraian penjelasan di atas, dalam literature hukum Indonesia, selain istilah rechtsstaat untuk menunjukkan makna Negara hukum, juga dikenal istilah the rule of law. Namun istilah the rule of law yang paling banyak digunakan hingga saat ini.

Meskipun terdapat perbedaan latar belakang paham antara rechtsstaat atau etat de droit dan the rule of law, namun tidak dapat dipungkiri bahwa kehadiran istilah “negara hukum” atau dalam istilah Penjelasan UUD 1945 disebut dengan “negara berdasarkan atas hukum (rechtsstaat)”, tidak terlepas dari pengaruh kedua paham tersebut. Keberadaan the rule of law adalah mencegah penyalahgunaan kekuasaan diskresi. Pemerintah juga dilarang menggunakan privilege yang tidak perlu atau bebas dari aturan hukum biasa. Paham negara hukum (rechtsstaat atau the rule of law), yang mengandung asas legalitas, asas pemisahan (pembagian) kekuasaan, dan asas kekuasaan kehakiman yang merdeka tersebut, kesemuanya bertujuan untuk mengendalikan negara atau pemerintah dari kemungkinan bertindak sewenang-wenang, tirani, atau penyalahgunaan kekuasaan.

3. Teori Jhon Rawls (Keadilan)

Keadilan telah menjadi pokok pembicaraan serius sejak awal munculnya filsafat Yunani. Pembicaraan keadilan memiliki cakupan yang luas, mulai dari yang bersifat etik, filosofis, hukum, sampai pada keadilan sosial. Banyak orang yang berpikir bahwa bertindak adil dan tidak adil tergantung pada kekuatan yang

dimiliki. Untuk menjadi adil cukup terlihat mudah, tetapi tentu saja penerapannya tidak mudah dalam kehidupan manusia.

Kata keadilan dalam bahasa Inggris adalah justice yang berasal dari bahasa Latin iustitia. Kata justice, pada dasarnya memiliki tiga macam makna yang berbeda yaitu : (Joachim Friedrich, 2014)

1. Secara atributif, berarti suatu kualitas yang adil atau fair (justness),
2. Sebagai tindakan, berarti tindakan menjalankan hukum atau tindakan yang menentukan hak dan sanksi atau hukuman (judicature), dan
3. Orang, yaitu pejabat publik yang berhak menentukan persyaratan sebelum suatu perkara di bawa ke pengadilan (judge, jurist, magistrate).

Secara umum dikatakan bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum (unlawful, lawless) dan orang yang tidak fair (unfair), maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum (law-abiding) dan fair. Oleh karena tindakan mematuhi hukum adalah adil, maka semua tindakan pembuatan hukum oleh legislatif yang sesuai dengan aturan adalah adil. Tujuan pembuatan hukum yaitu untuk mencapai kemajuan kebahagiaan masyarakat. Dengan demikian, semua tindakan yang cenderung untuk memproduksi dan mempertahankan kebahagiaan masyarakat adalah adil.

Keadilan hanya dapat dipahami jika diposisikan sebagai keadaan yang hendak diwujudkan oleh hukum. Upaya untuk mewujudkan keadilan dalam hukum tersebut merupakan proses dinamis yang memakan banyak waktu. Upaya

ini seringkali didominasi oleh kekuatan-kekuatan yang bertarung dalam kerangka umum tatanan politik untuk mengaktualisasikannya. Orang dapat menganggap keadilan sebagai sebuah gagasan atau realitas absolut dan mengasumsikan bahwa

pengetahuan dan pemahaman tentangnya hanya bisa didapatkan secara parsial dan melalui upaya filosofis yang sangat sulit. John Rawls menyatakan bahwa keadilan pada dasarnya merupakan prinsip dari kebijakan rasional yang diaplikasikan untuk konsepsi jumlah dari kesejahteraan seluruh kelompok dalam masyarakat. Untuk mencapai keadilan tersebut, maka rasional jika seseorang memaksakan pemenuhan keinginannya sesuai dengan prinsip kegunaan, karena dilakukan untuk memperbesar keuntungan bersih dari kepuasan yang akan diperoleh oleh anggota masyarakatnya.

Berkaitan dengan konsep keadilan tersebut, maka dalam hukum udara dikenal beberapa sistem tanggung jawab keperdataan, yaitu tanggung jawab berdasarkan adanya unsur kesalahan atau tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum (based on fault liability), tanggung jawab berdasarkan praduga (presumption of liability), dan tanggung jawab mutlak (strict liability). Prinsip keadilan dipilih karena mengadopsi ide yang lebih realistis dalam menyusun aturan sosial di atas prinsip saling menguntungkan, yang akan meningkatkan efektifitas kerja sama sosial. Dalam konsepsi keadilan sebagai kewajaran (justice of fairness), ditemukan kumpulan prinsip-prinsip yang saling berhubungan untuk mengidentifikasi pertimbangan-pertimbangan yang relevan dan menentukan keseimbangan. Justice of fairness lebih memiliki ide yang lebih umum dan lebih

pasti, karena prinsip-prinsip keadilan (principles of justice) sudah dipilih dan sudah diketahui umum. Hal ini berbeda dengan prinsip kegunaan (principle of utility), dimana makna konsep keadilan diambil dari keseimbangan yang tepat antar tuntutan-tuntutan persaingan

Prinsip kegunaan dapat dilihat dari 2 (dua) aspek. Pertama, bahwa masyarakat yang teratur merupakan pola dari kerja sama untuk memperoleh keuntungan timbal balik yang diatur oleh prinsip-prinsip yang dapat dipilih dalam situasi awal sebagai sesuatu yang wajar. Kedua, sebagai efisiensi administrasi dari sumber-sumber sosial untuk memaksimalkan kepuasan dari sistem dari keinginan yang dikonstruksikan oleh pengamat yang netral dan objektif.

2. Pengertian Tanah yang bersertifikat ganda

Sertifikat Ganda adalah suatu kejadian dimana sebidang tanah memiliki dua sertifikat tanah, dan sertifikat tanah tersebut di miliki oleh pihak yang berbeda dan pihak-pihak tersebut merasa dirugikan satu sama lain. Sertifikat Ganda adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. (Usman, hlm. 2-3) Hal semacam ini disebut pula Sertifikat Tumpang Tindih (overlapping), baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut. Sengketa sertifikat ganda ini terjadi biasanya karena adanya kesalahan administratif oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan pendataan atau pendaftaran tanah pada suatu objek tanah yang mengakibatkan terbitnya sertifikat tanah yang

tumpang tindih baik sebagian ataupun keseluruhan tanah milik orang lain. (Salim, 2012, hlm. 221)

Akibat Hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Jadi sederhananya, akibat hukum lahir dari peristiwa hukum. (Ridwan Halim, 2001, hlm. 7)

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat adalah selaku unit kerja vertikal di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan

Pertanahan Nasional serta Kantor Wilayah BPN Provinsi Riau melaksanakan tugas dan fungsi untuk cakupan Kota Pekanbaru. Dalam upaya menjadikan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai instansi pemerintah yang memberikan pelayanan secara baik, bersih, transparan, dan akuntabel sesuai standar pelayanan publik dan dilaksanakan dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsi dalam memberikan pelayanan.

4. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata cadastre (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin *capitastrum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk

pajak tanah romawi (*Copotatio Tarrens*). Dalam artian yang tegas cadaster adalah record (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan unukkepentingan perpajakan). (Parlindungan, 2012, hlm. 18)

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayahwilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastina hukum di bidang pertanahan, termasuk tanda bukti dan pemeliharaannya. (Harsono, 2016, hlm. 72)

5. Teori Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak atas Tanah yang mengalami kerugian akibat Setrifikat Ganda

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Satjipto Raharjo, Phillipus M Hanjon dan Lily Rasyidi. Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat

tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkandiskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganananyadi lembaga peradilan.(Joachim Friedrich, 2014)

Tuntutan untuk mengakui dan menghormati keberadaan hak cipta terkait dengan pengaruh pemikiran hukum dari Mazhab atau Doktrin Hukum Alam yang sangat menekankan pada faktor manusia dan penggunaan akal seperti yang dikenalpada sistem hukum sipil. Thomas Aquinas sebagai salah satu pelopor hukum alam dari negaranegara yang menganut sistem civil law menjelaskan bahwa hukum alam merupakan akal budi, oleh karena itu diperuntukkan bagi makhluk yang rasional. Hukum alam lebih merupakan hukum yang rasional. Ini berarti hukum alam adalahpartisipasi makhluk rasional itu sendiri dalam hukum

yang kekal. Sebagai makhluk yang rasional, maka manusia bagian dari hukum yang kekal tersebut.

6. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas berikut:

a. Asas sederhana

Asas sederhana dimaksud agar ketentuan –ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang

memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang membutuhkan. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

d. Asas mutakhir Asas

mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. e. Asas terbuka Asas terbuka dimaksudkan untuk dapat memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat agar mendapatkan informasi mengenai pertanahan

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematis dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau

beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, maka dari itu diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala bersangkutan. (Mahmud Marzuki, 2014)

Untuk bisa mendapatkan hasil yang dapat dipertanggung jawabkan, peneliti menggunakan metode-metode yang lazim digunakan dalam sebuah kegiatan penelitian hukum.

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian *deskriptif analitis*, menurut Ronny Hanitijo Soemitro yaitu (Hanitijo Soemitro, 1990, hlm. 11): “suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan atau gejala dari objek yang diteliti tanpa maksud untuk mengambil kesimpulan yang berlaku umum.” Oleh karena itu penulis ingin melakukan kajian terhadap masalah hukum dan penerapan hukum mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersertifikat gandadi hubungkan dengan peraturan Menteri agrarian dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang di wilayah Kabupaten Bandung Barat.

2. Metode Pendekatan

Pendekatan adalah cara pandang peneliti dalam memilih spektrum ruang bahasan yang diharap mampu memberikan kejelasan uraian dari suatu substansi karya ilmiah. (Diantha, 2016, hlm. 156) Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan usulan penelitian ini adalah penelitian Yuridis Normatif (yuridis normatif), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau disebut juga penelitian kepustakaan, penelitian ini bertujuan untuk memahami adanya hubungan antara hukum positif serta norma-norma yang berlaku dalam masyarakat (Soerjino, 2003). Untuk itu, penulisan usulan penelitian ini didasari oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain

itu, penelitian ini terkategori sebagai penelitian hukum normatif karena penelitian ini secara akademik melakukan kajian terhadap masalah hukum dan penerapan hukum yang seharusnya.

Penulis menggunakan dua jenis pendekatan, yaitu pendekatan fakta dan peraturan perundang-undangan. Pendekatan fakta dengan melihat fakta-fakta yang ada di lapangan terkait faktor-faktor yang menjadi penyebab terbitnya sertifikat tanah ganda, sehingga dapat ditelaah dengan peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani yang kemudian digunakan dalam penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda di KantorPertanahan Kabupaten Bandung Barat.

3. Tahapan Penulisan

Data yang diperlukan dalam penelitian ini, diperoleh melalui cara cara sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Penelitian kepustakaan adalah suatu upaya pengumpulan data sekunder dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Data sekunder terdiri dari: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang dasar pokok-pokokAgraria (UUPA)
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang PendaftaranTanah.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah.

- d. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah.
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang diperoleh secara tidaklangsung untuk menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang terdiri literatur, kamus hukum, jurnal hukum, dan hasil karya ilmiah. Bahan hukum yang digunakan adalah yang 30 relevan dengan penelitian terkait tanggung jawab PPAT mengenai larangan kuasa mutlak.
- c. Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan yang bersifat menunjang, memberikan petunjuk atau penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder antara lain : ensiklopedi, kamus hukum, dan artikel dari media internet.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam studi pustaka ini adalah dengancara mengumpulkan dan menginpentarisasikan data skunder yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, yang selanjutnya disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- a. Penelitian Yuridis Normati data pendukungnya data primer dikumpulkan dengan cara wawancara kepada :
 - 1) Ibu Filza Aziza Ibrahim Notaris/PPAT dikota Bandung.

1.	Persiapan/Penyusunan Proposal				
2.	Seminar Proposal				
3.	Persiapan Penelitian				
4.	Pengumpulan Data				
5.	Pengolahan Data				
6.	Analisis Data				
7.	Penyusunan Hasil Penelitian Ke Dalam Bentuk Penulisan Hukum				
8.	Sidang Komprehensif				
9.	Perbaikan				
10.	Penjilidan				

Jadi, analisis normatif kualitatif, yaitu metode penelitian yang bertitik tolak dari norma-norma, asas-asas dan peraturan Perundang-undangan yang ada

dijadikan sebagai norma hukum positif yang kemudian dianalisis secara kualitatif.

6. Jadwal Penelitian

Jadwal dapat berubah sesuai dengan kondisi

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penulisan hukum ini berlokasi di tempat-tempat yang mempunyai korelasi dengan masalah yang dikaji oleh penulis, lokasi penelitian dibagi menjadi dua yaitu :

- a. Penelitian kepustakaan berlokasi di :
 - 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jln. Lengkong Dalam No.11 Bandung.
 - 2) Perpustakaan Universitas Padjajaran, Jln. Dipatiukur No.32 Bandung.
- b. Penelitian lapangan berlokasi di :

Kantor Notaris PPAT Jihan Khoirini., S.H., M.Kn. Alamat Komplek Firdaus

Garden, Blok I2, Pakuhaji, Kec. Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat 40552

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, penulis membagi tulisan dalam bab dengan sistematika sebagai berikut :

- BAB I Pendahuluan**
- Pendahuluan yang menjelaskan mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.
- BAB II Tinjauan umum tentang sengketa pertanahan dan langkah penyelesaiannya**
- Membahas Pengertian Sengketa Pertanahan, Faktor-Faktor Terjadinya Sertifikat Ganda, dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan
- BAB III Tugas pokok wewenang Badan Pertanahan Nasional dan PPAT**
- Hasil penelitian dan pembahasan, dalam bab ini diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan, yaitu:
- Prosedur dan persyaratan pembelian hak atas tanah dengan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PP 24 Tahun 1997 dan tanggung jawab PPAT dengan adanya larangan penggunaan kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PP 24 Tahun 1997.
- BAB IV Penyelesaian sengketa pertanahan bersertifikat ganda di wilayah Kabupaten Bandung Barat.**

Didalamnya berisikan kesimpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian dan saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak terkait.

BAB V Penutup

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang kesimpulan dari bab IV mengenai analisis dan pembahasan kemudian dikemukakan saran-saran yang relevan dengan permasalahan yang ada, yang sekiranya dapat memberikan manfaat terhadap permasalahan tersebut