

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia 1945 menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan mempunyai fungsi yang sangat penting untuk kesejahteraan rakyat. Dapat diartikan bahwa kekayaan alam di Indonesia bertujuan untuk kesejahteraan rakyat Indonesia, salah satunya adalah tanah. Tanah sebagai sumber kehidupan dan penghidupan menjadi kebutuhan manusia yang paling pokok, oleh karena itu, manusia dan tanah tidak dapat terpisahkan dari sejak lahir sampai meninggal dunia. Bahkan manusia hidup dan berkembang serta melakukan segala kegiatan hidupnya di atas tanah (Iva Haniva, 2022).

Tujuan diciptakannya tanah adalah sebagai tempat tinggalnya makhluk hidup dan memenuhi segala kebutuhannya. Tanah yang dimaksud yaitu yang berkaitan dengan Hukum Agraria yang tidak memiliki macam-macam aspek melainkan hanya aspek yuridis (Ismaya, 2010).

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan istilah lain dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria. Tujuan dibuatkannya UUPA adalah untuk mengakhiri *dualisme* dalam bidang pertanahan. Dengan pemberlakuannya UUPA, memungkinkan tercapainya hukum di bidang pertanahan nasional, yang

dapat memberikan kepastian hukum kepada rakyat dan menjalankan fungsi dari bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam seperti yang dicita-citakan. Mengingat dengan kedudukan dan sifatnya UUPA adalah sebagai peraturan dasar hukum agraria nasional, yang berisi asas-asas dan pokok-pokok permasalahan agraria. Dalam pelaksanaannya memerlukan berbagai undang-undang yang berkaitan dengan peraturan undang-undang lainnya.

Tujuan utama dari pengesahan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk menciptakan dasar dari penyusunan undang-undang pertanahan nasional yang dapat membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama para petani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Selain itu, menciptakan kepastian hukum akan hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Dinyatakan bahwa kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah atau hak guna bangunan menurut UUPA menyatakan bahwa hanya dapat diperoleh melalui proses pendaftaran tanah.

UUPA memberikan tanggung jawab kepada pemerintah dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah berdasarkan pasal 19 UUPA yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum sebagai berikut:

- 1) Kepastian hukum/badan hukum yang memiliki hak atas tanah atau disebut kepastian subyek atas tanah.
- 2) Kepastian tentang letak, batas-batasnya, Panjang dan lebar yang disebut dengan obyek atas tanah.

Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah merupakan salah satu kebutuhan yang nyata, sebagai suatu kepastian yang akan terwujud ketika kepemilikan atas tanah yang telah terdaftar sudah tidak akan menimbulkan keraguan lagi. Berdasarkan ayat 1 dan 2 pasal 20 UUPA yang menyatakan bahwa hak milik atau hak privat yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dimiliki orang atas tanah, dalam pasal 6 UUPA hak milik dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Hak milik menurut hukum adat tidak jauh berbeda yang merupakan haknya turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dimiliki orang atas sebidang tanah dan juga dapat dialihkan ataupun beralih hak kepada pihak lain. Oleh karena itu, ada tiga alasan terjadinya hak milik tanah, yaitu:

1. Terjadinya menurut hukum adat.
2. Karena menurut ketentuan dalam Undang-Undang,
3. Karena penetapan pemerintah dalam pasal 22 UUPA

Menurut menteri agraria dan tata ruang di Indonesia sebelumnya yaitu Sofyan Djalil, menyatakan bahwa Kementerian ATR/BPN telah menyertifikatkan 79,4 juta bidang tanah di Indonesia hingga akhir tahun 2021. Sedangkan untuk jumlah yang telah didaftarkan oleh kementerian ATR/BPN telah mencapai 94,28 juta bidang tanah yang berada di negara Indonesia. Oleh sebab itu, masih banyak masyarakat yang belum menyertifikatkan tanahnya pada saat ini.

Pendaftaran tanah saat ini di atur dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang sekarang di ubah menjadi Nomor 18 Tahun

2021, dimana pendaftaran tanah merupakan sebuah rangkaian kegiatan yang telah dilaksanakan oleh pemerintah dalam melakukan pengumpulan data, pengelolaan data, pengakuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis yang tertuang pada pasal 1 ayat 9.

Dilaksanakannya pendaftaran tanah yaitu menimbulkan akibat hukum yang berupa surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah oleh pemerintah yang di sebut dengan sertifikat, sertifikat adalah surat tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak/sepurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya (PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997) bahwa informasi yang terkandung di dalamnya memiliki kekuatan hukum dan harus diterima sebagai suatu informasi yang tepat selama tidak adanya alat bukti yang bisa membuktikan sebaliknya (Arie S. Hutagalung, 2005).

Diterbitkannya sebuah alat bukti fisik merupakan salah satu bentuk kepemilikan tanah di mana hal tersebut dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga yang satu-satunya diberikan wewenang oleh Undang-undang dalam melaksanakan kepentingan yang beraspek dibidang pertanahan. BPN merupakan lembaga yang berada dalam pengawasan langsung kementerian agraria dengan tugas dan fungsi khusus yaitu melaksakan tugas di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang telah ditentukan. Bentuk dari kepemilikan tanah yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berupa

sertifikat tanah yang merupakan kepemilikan yang sah dan kuat, apabila terjadi suatu permasalahan yang berkaitan dengan objek tanah tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti yang mutlak. Apabila terjadinya sengketa pada bidang tanah tersebut, maka pihak pemilik tanah, sertifikat yang dimilikinya dipergunakan untuk membuktikan tanahnya tersebut, sertifikat atau surat tanda bukti tanah diharapkan dapat membuat hukum pertanahan menjadi tertib (Taqiyah, 2011).

Saat ini, sering terjadi permasalahan adanya sertifikat ganda, maka dari itu data fisik dan yuridis tanah yang bersangkutan pada kantor pertanahan setempat perlu dicari informasinya oleh seorang pemegang hak. Sertifikat ganda adalah sertifikat tanah yang telah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya tumpang tindih, atau memiliki sertifikat lebih dari satu dalam bidang tanah yang sama. Sertifikat ganda merupakan sertifikat yang menjelaskan satu bidang tanah yang sama, bidang tanah tersebut dijelaskan dalam 2 sertifikat atau lebih yang berbeda datanya. Dengan terbitnya sertifikat ganda tersebut tentunya dapat menimbulkan kerugian terhadap pemegang hak dan pembeli tanah yang sudah melakukan transaksi jual beli.

Terjadinya permasalahan ini membuktikan bahwa penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah di negara ini masih belum menjamin kepastian hukum terhadap pemilik objek tanah. Adanya sertifikat ganda mengakibatkan sengketa antar individu, untuk pembuktian dan kepemilikan yang jelas dapat dilakukan di Peradilan Umum agar

membuktikan dan mendapatkan kepastian hukum yang berkaitan dengan terbitnya sertifikat ganda. Seperti contoh kasus terjadi yaitu terdapat 3 pemilik bidang tanah yang sudah membeli dengan betikad baik dengan proses yang benar tapi di kemudian tiba-tiba ada satu orang yang mengklaim 3 bidang tanah tersebut miliknya. Dari permasalahan hukum ini Penulis tertarik untuk meneliti dan mempelajari lebih dalam terkait terjadinya sertifikat ganda sehingga para pihak belum tau adanya kepastian hukum atas kepemilikan sertifikat hak milik.

Berdasarkan latar belakang diatas maka dari dapat disimpulkan dalam kasus jual beli tanah yang bersertifikat ganda di Indonesia cukup banyak dan perlu diperhatikan oleh pemerintah. Oleh karena itu, penulis melakukan penelitian lebih lanjut dalam proposal skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG BERSERTIFIKAT GANDA BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO.24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH JUNCTO PERATURAN PEMERINTAH NO.18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH”**

## **B. Identifikasi Masalah**

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap pembeli yang bersertifikat ganda?

2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli atau pemegang hak yang memiliki sertifikat ganda?
3. Bagaimana penyelesaian Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dalam menyelesaikan permasalahan sertifikat ganda?

### **C. Tujuan Penelitian**

Setiap penelitian memiliki tujuan yang jelas dalam melakukan penelitian tersebut. Begitupun dengan tujuan yang ingin dicapai oleh penulis melalui penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisa kepastian hukum terhadap pembeli atas terbitnya sertifikat ganda.
2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak sertifikat ganda dengan hukum yang berlaku.
3. Untuk mengetahui langkah-langkah peran Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dalam menyelesaikan terjadinya sertifikat ganda.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian tentu akan memiliki nilai lebih, oleh sebab itu penelitian perlu memiliki manfaat atau kegunaan bagi penulis maupun pihak terkait. Adapun manfaat dari penelitian tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu memperdalam pengetahuan hukum terutama dalam bidang pertanahan khususnya dalam hal penerbitan sertifikat tanah di Indonesia

## 2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari hasil penelitian ini diharapkan adalah sebagai berikut:

- a) dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat mengenai sertifikat tanah, agar tidak terjadinya penerbitan sertifikat tanah ganda, serta penyelesaian apabila terjadinya kasus terbitnya sertifikat tanah ganda tersebut.
- b) untuk BPN (Badan Pertanahan Nasional), dapat memberikan informasi dalam menyelesaikan permasalahan mengenai terbitnya sertifikat tanah ganda dan penyelesaiannya.

## E. Kerangka Pemikiran

Indonesia adalah negara hukum, oleh karena itu meskipun rakyat memegang kendali penuh atas pemerintah, kekuasaan tersebut tetap dibatasi oleh hukum. Indonesia adalah negara dengan dua bentuk pemerintah yang berbeda yakni sebagai negara berdaulat rakyat dan negara hukum. Kedua sistem kedaulatan di Indonesia ini tercantum dalam UUD Negara Indonesia yaitu dalam pasal-pasal berikut ini:

Pasal 1 ayat (2)

"Kedaulatan berada di tangan rakyat dan dilaksanakan menurut Undang-Undang Dasar". Hal ini menunjukkan bahwa meskipun rakyat Indonesia menjalankan kekuasaan tertinggi, mereka tidak tunduk pada konstitusi. Secara tidak langsung, hal ini dilakukan untuk mencegah terjadinya ketimpangan antara hak dan kewajiban yang memungkinkan orang untuk menuntut hak sambil menugaskan tugasnya.

Pasal 1 ayat (3)

"Negara Indonesia adalah negara hukum". Hal ini berarti bahwa Indonesia juga merupakan negara kedaulatan hukum dimana rakyat di Indonesia melaksanakan kewajibannya terhadap negara dengan menaati hukum yang berlaku. Hal ini dikarenakan tidak ada hukum yang akan melenceng dari Undang-Undang Dasar.

Hal ini menandakan Negara Indonesia merupakan negara hukum yang berdasarkan (*rechtstaat*) bukan atas segala kekuasaan melainkan (*machtstaat*) yang merupakan seluruh unsur negara dan pemerintahannya dalam menyelenggarakan pemerintahan harus berpacu dan berpedoman kepada asas-asas hukum yang sudah dibentuk untuk kedaulatan rakyat, negara dan rakyat sesuai dengan haknya, dan tidak didasarkan pada kepentingan lain.

Dari yang telah dijabarkan di atas, negara di dalamnya terdapat pemerintahan dan lembaga lainnya yang pelaksanaannya harus didasari

oleh undang-undang sehingga dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, Maka dari itu, maksud dari Indonesia adalah negara hukum adalah dalam pelaksanaan pemerintahan suatu negara harus dilandasi dengan peraturan dan undang-undang yang berlaku. Jika seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, ia berhak dihukum sesuai hukum yang berlaku karena Indonesia adalah negara hukum dan Undang-Undang Dasar 1945 merupakan hukum tertinggi yang ada di Indonesia.

Negara Indonesia selain negara hukum juga merupakan negara demokrasi dan agraris, oleh karena itu tanah di Indonesia wajib dipergunakan dan diorganisir sedemikian rupa agar memberikan manfaat untuk kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat, sesuai dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menjelaskan bahwa: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Pasal 33 UUD 1945 menegaskan bahwa makna dari demokrasi ekonomi, yaitu dengan dilaksakannya sistem perekonomian untuk kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Kepentingan perorangan bukanlah kepentingan utama melainkan kepentingan rakyatlah yang paling utama, dimana negara memiliki wewenang untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada warga negaranya terkait dengan kepemilikan tanah.

Hukum yang baik merupakan hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup dalam masyarakat. Hal ini memperlihatkan adanya kerjasama antara hukum yang tertulis yang dibutuhkan masyarakat hukum untuk kepastian hukum dan hukum yang hidup dalam masyarakat (*living law*) sebagai sebuah penghargaan atas peran pentingnya masyarakat dalam membantu membentuk hukum dan mengatur hukum. (Idham, 2004, hlm. 22)

Secara normatif kepastian hukum adalah suatu norma yang secara pasti disusun dan di umumkan, karena mengatur dengan secara jelas dan logis dalam arti tidak dapat menimbulkan keraguan (multi tafsir). Sedangkan logis diartikan sebagai suatu norma dengan norma lain sehingga tidak bertentangan atau mengakibatkan adanya konflik norma. Kepastian hukum bertujuan untuk menegakkan hukum yang jelas, pasti, teratur dan konsisten dalam melaksanaannya tidak dipengaruhi oleh keadaan yang bersifat subjektif. Kepastian dan keadilan bukan hanya persyaratan moral, tetapi secara nyata mendeskripsikan hukum. Suatu hukum yang tidak adil dan tidak pasti bukan hanya hukum yang buruk. (Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engalien R, Padandeng dan Godlieb N. Mamahit, 2009, hlm. 385)

Menurut Satjipto Rahardjo bahwa di Indonesia kepastian hukum sepertinya sudah menjadi ciri utama dan mendasar dari setiap pembahasan tentang hukum dan peraturan perundang-undangan. Peraturan Hukum tidak secara langsung menciptakan kepastian hukum. Yang sesungguhnya terjadi dan mutlak adalah hukum yang menciptakan kepastian hukum.

Tragedi hukum modern sebenarnya sudah menjadi bagian dari prinsip sejak peraturan perundang-undangan di tulis, sehingga membuat orang terpaksa dalam membaca peraturan. Dengan begitu memiliki resiko besar untuk mengesampingkan keadilan, manfaat dan segala hal mengenai masuk akal (*reasonableness*). Jika kepastian hukum di lakukan terhadap ketentuan keadilan dan kemanfaatan maka akan menjadi penghambat. Seandainya kepastian hukum ditegakkan secara mutlak, maka hukum hanya akan berguna bagi hukum itu sendiri, tetapi tidak bagi masyarakat. (Mas Marwas, 2004, hlm. 32–33)

Adapula konsep kepastian hukum lainnya, yaitu. Maria S.W Sumardjono, yang memaparkan kepastian hukum secara normatif, itu membutuhkan fitur-fitur pengatur hukum yang berdampak oprasional atau menunjang pelaksanaanya. Secara empiris, kehadiran peraturan perundang-undangan dapat dilaksanakan secara berkala dengan baik melalui dukungan (Sumardjono, 1997)

Arti Pentingnya kepastian hukum berdasarkan Sudikno Mertokusumo adalah:

“Masyarakat mengaharapkan dapatnya kepastian hukum sebab dengan dapatnya kepastian hukum masyarakat akan jauh lebih tertata. Tugas hukum adalah menciptakan kepastian hukum yang ditunjukan untuk ketertiban masyarakat. Dengan tidak adanya kepastian hukum masyarakat tidak akan tahu apa saja yang harus dilakukannya, sehingga rasa takut pun

muncul. Namun jika memfokuskan kepada kepastian hukum dan berpegang teguh pada hukum. Maka kosekuensinya hukum akan bersifat kaku dan menimbulkan rasa ketidakadilan. Apa pun yang terjadi aturannya tetap sama, dan harus mengikutinya. Undang-Undang akan berasa kejam jika dilalukan dengan ketat ,*lex dure, sed tamen scripta* (Hukum itu kejam ,tetapi memang seperti itu bunyinya)".

Mengenai teori kepastian hukum, menurut Van Apeldoorn kepastian hukum yang artinya perlindungan hukum, dengan adanya kepastian membuat para pihak menjadi membatasi terhadap yang memiliki kekuasaan atas hidup seseorang, yaitu hakim dan pembuat undang-undang. (Marzuki, 2005, hlm. 60)

Menurut Teori *normative-dogmatif* tujuan hukum adalah untuk mewujudkan kepastian hukum (John Austin Van Kan). Van Kan berpendapat bahwa tujuan hukum adalah untuk melindungi kepentingan manusia dari campur tangan dan untuk memberikan kejelasan. Kemampuan untuk meresmikan kepastian hak dan tanggung jawab dikenal sebagai kepastian hukum.(Ramon, 2009)

Menurut Van Apeldoorn, Kepastian Hukum meliputi dua hal yakni:

Kepastian hukum adalah sesuatu yang dapat ditentukan (*bepaalbaarheid*) dari undang-undang, dalam persoalan-persoalan konkrit. Sebelum memulai suatu perkara, pihak pencari keadilan (*yustiasbelen*) ingin menentukan apakah benar suatu keadaan atau peristiwa tertentu.

Jaminan hukum yang menjaga para pihak dari kekuasaan hakim merupakan istilah lain dari kepastian hukum. Selain itu, Roscoe Pound mencatat bahwa "kepastian hukum" adalah prediktabilitas, yang berarti dapat diukur dan dihitung. (Achmad Ali, 2002, hlm. 134–135)

Hukum harus bersifat jelas maka akan membuat masyarakat dapat mengikutinya, Artinya, semua ketentuan hukum harus dirancang dengan tegas dan jelas, oleh karena itu tidak akan ada rasa keraguan dalam langkah tersebut .

Perlindungan hukum dirancang untuk melindungi hak asasi manusia yang telah dilanggar oleh lain, dan perlindungan ini dapat memberikan masyarakat agar mendapatkan hak-hak yang diperoleh dari hukum (M Soerjono soekanto, 2006, hlm. 133)

Menurut Philipus M. Hadjon, menyatakan bahwa terdapat ada dua jenis perlindungan hukum yang dapat diterapkan, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. (Philipus M. Hadjon, 2007, hlm. 3):

Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa atau perselisihan. Hal ini diwujudkan dengan cara debitur dalam meletakkan harta khususnya merek yang akan dimasukkan ke dalam bagian harta pailit, dilakukan dengan seksama dan teliti. Sehingga pada saat eksekusi tidak menimbulkan keraguan bagi pihak lain baik kreditur maupun debitur itu sendiri.

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan. Hal ini dapat diwujudkan dengan melalui lembaga pengadilan yang berwenang.

Perlindungan hukum diartikan sebagai perlindungan yang menawarkan pengaturan hukum sesuai dengan permasalahan hukum, baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik itu tertulis maupun tidak tertulis dalam rencana pelaksanaan peraturan hukum.

Sistem hukum dualisme diterapkan oleh sistem hukum pertanahan pada masa kolonial. Karena sistem hukum pertanahan yang diberlakukan oleh pemerintah pada masa kolonial dianut oleh sistem hukum Belanda dan Eropa, maka masyarakat pribumi pertama dicakup oleh hukum adat, sedangkan kelompok lain dicakup oleh hukum Barat. Namun, kepentingan kelompok Bumi Putera biasanya lemah bahkan tidak menawarkan kepastian hukum atas hak milik rakyat. Mereka juga mengabaikan adanya aturan adat (masyarakat), termasuk hak kepemilikan tanah adat (ulayat).

Menanggapi dari Undang-Undang Dasar 1945 khususnya dalam Pasal 33 ayat (3). panitia yang bertugas dalam menyusun serta membuat undang-undang tentang hukum pertanahan di Indonesia, dan mereka mengantisipasi bahwa kerangka hukum tersebut akan segera selesai dan dapat digunakan. Namun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan berikut nama resminya baru berlaku pada 24 September 1960. (Elza Syarief, 2012, hlm. 2)

Menurut Budi Harsono Pendaftaran tanah adalah pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis yang berbentuk berupa peta dan daftar bidang tanah dan satuan rumah susun, maka dari itu penerbitan sertipikat merupakan sebagai tanda bukti hak atas bidang tanah yang telah ada haknya. dan hak milik atas satuan rumah susun, semuanya termasuk dalam kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah secara berkala, berhubungan, dan teratur. (Boedi Harsono, 1999, hlm. 460)

Pendaftaran tanah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintahan dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum. Diharapkan dengan diadakannya pendaftaran tanah dapat membuat seseorang merasa lebih aman dan terjamin haknya tidak ada gangguan atas hak yang dimilikinya. Sistem yang digunakan untuk melakukan pendaftaran tanah sangat berpengaruh terhadap jaminan kepastian hukum bagi pemilik haknya. (Mulyana Darusman, 2016, hlm. 37)

Kegiatan pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara berkala dalam rangka menginventarisasi data mengenai hak atas tanah sesuai dengan undang-undang pokok agraria dan peraturan Pemerintah, selain itu pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dilakukan bagi semua pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara berkala pada saat peralihan hak-hak atas tanah tersebut berdasarkan

undang-undang pokok agraria dan peraturan pemerintah dalam mendapatkan sertipikat tanda bukti tanah yang kuat. (Sibuea, 2011)

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penulis menggunakan metode deskriptif analitis dalam penelitian ini. Soerjono Soekanto menyatakan bahwa deskriptif analitis adalah gambaran dan atau peraturan perundang-undangan mengenai fakta-fakta hukum yang berlaku secara luas dan lengkap mengenai suatu objek yang dikaitkan dengan teori hukum yang berhubungan dengan

Dalam penelitian ini, makna kata “deskriptif” itu sendiri adalah menjelaskan secara *detail* dan lengkap mengenai penyelesaian dan perlindungan hukum perihal sengketa tanah yang berstatus sertifikat ganda di Badan Pertanahan Nasional, sedangkan arti kata “analitis” yaitu meninjau penyelesaian terkait permasalahan sengketa tanah yang bersertifikat ganda.

### **2. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam melakukan penelitian ini yaitu Yuridis Normatif dengan menentukan suatu kebenaran, teori-teori, serta asas-asas dalam peraturan perundang-undangan apakah sudah ada aturan hukum yang sesuai dengan norma hukum

dan apakah norma hukum yang berisi perintah atau larangan sesuai dengan prinsip hukum.

### **3. Tahap Penelitian**

Dalam melakukan penelitian, terdapat beberapa tahapan yang Penulis lakukan, diantaranya yaitu:

#### **1. Penelitian Kepustakaan**

Penelitian Kepustakaan ini Penulis melakukannya dengan cara memahami beberapa peraturan-peraturan yang ada, seperti Peraturan Perundang-undangan, Peraturan Pemerintah, dan Undang-undang Pokok Agraria, buku-buku, serta beberapa jurnal dan artikel yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat dan disusun oleh Penulis. Penulis membagi ke dalam 3 (tiga) bahan data dalam tahap penulisan ini, yaitu:

- 1) Bahan Hukum Primer merupakan bagian yang berdasarkan dengan Landasan Ideologi atau Pancasila dan memiliki sifat yang mengikat, seperti:
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
  - b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2001

Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan penyelesaian Kasus Pertanahan.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan hukum yang dapat membantu dalam hal menganalisa, memahami dan mengkaji bahan hukum primer seperti buku-buku referensi, jurnal, karya ilmiah dan hasil putusan yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini.
- 3) Bahan Hukum Tersier merupakan penjelasan mengenai hukum primer dan sekunder, serta bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah kamus, serta sumber internet lainnya yang berhubungan dengan penulisan hukum ini.

## 2. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilaksanakan dengan cara wawancara dengan menggunakan beberapa pertanyaan yang diberikan kepada instansi yang berhubungan dengan penelitian ini yang akan dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota

Bandung.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Studi kepustakaan

Penelitian Studi kepustakaan ini dilakukan dengan cara memahami dan mempelajari serta mencari data yang berkaitan dengan permasalahan, seperti dokumen ataupun buku yang bersangkutan dengan permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini. Selain itu, Penulis juga mencari tentang teori-teori ataupun jurnal dari penelitian-penelitian lain yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat.

b. Wawancara

Wawancara dilakukan oleh Penulis dengan cara mendatangi secara langsung ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung untuk melakukan wawancara agar mendapatkan informasi dan data yang valid (data primer) secara menyeluruh

## **5. Alat Pengumpul Data**

### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Dalam penelitian kepustakaan, buku, undang-undang, artikel, karya ilmiah, dan sumber-sumber lain dengan pencatatan yang sistematis, mendalam, dan mudah dipahami serta berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti digunakan sebagai alat pengumpulan data.

### b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian lapangan ini yaitu catatan hasil wawancara dengan adanya daftar pertanyaan yang dilaksanakan dengan proses tanya jawab secara lisan ataupun tulisan, yang kemudian didukung dengan adanya media elektronik yaitu handphone sebagai alat yang membantu untuk merekam pada saat wawancara dilakukan, laptop, flashdisk dan alat lainnya yang berupa alat tulis dan buku yang sebagai alat pendukung dari prosesnya wawancara.

## **6. Analisis Data**

Pada penelitian ini menggunakan analisis data yuridis Kualitatif dengan teknik analisis data berupa observasi atau penelitian langsung yang berfokus pada Badan Pertanahan Nasional dalam

perlindungan hukum terhadap pembeli yang mendapatkan sertifikat ganda serta cara penanganan Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikannya.

## **7. Lokasi Penelitian**

### **a. Penelitian Kepustakaan**

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan. Jl. Lengkong Dakam Nomor. 17 Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung
- 2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Pasundan. Jl. Dipatiukur Nomor 35 Bandung

### **b. Penelitian Lapangan**

Penelitian ini berlangsung di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung. Penulis memilih lokasi penelitian di Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena lokasi tersebut berkaitan dengan objek yang akan diteliti, yaitu penyelesaian sengketa tanah.