

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang tinggi dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan peningkatan aktivitas ekonomi, kepemilikan dan penguasaan tanah menjadi semakin kompleks. Salah satu permasalahan yang sering muncul dalam aspek pertanahan adalah terjadinya sertifikat ganda atas hak milik tanah. Fenomena ini menjadi isu serius dalam hukum agraria, karena dapat menimbulkan konflik antara individu maupun kelompok yang mengklaim hak atas tanah yang sama.¹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanah dapat diartikan sebagai bagian permukaan bumi atau lapisan paling atas dari bumi; kondisi bumi di suatu wilayah; permukaan bumi yang memiliki batas tertentu; serta material yang berasal dari bumi, seperti pasir, batu cadas, dan lainnya.² Sementara itu, dalam perspektif yuridis, tanah merujuk pada hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh individu, baik Warga Negara Indonesia maupun orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia. Selain itu, tanah juga dapat dikuasai oleh badan hukum, baik yang bersifat privat maupun publik, termasuk badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.³

Sertifikat ganda adalah kondisi di mana terdapat lebih dari satu sertifikat kepemilikan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait untuk bidang tanah yang sama. Penyebab utama dari permasalahan ini beragam, mulai dari kesalahan administrasi dalam proses sertifikasi, kurangnya sistem verifikasi yang kuat, hingga praktik

¹ M Wahyuni, A., Kusuma, K. A., Mursyidah, L., & Muslih, *Refleksi Akhir Tahun Akademisi Umsida 2021 Merekam Jejak Kebijaksanaan Di Ujung Masa Pandemi*, 2023.

² Kamus Besar Bahasa Indonesia (Departemen Pendidikan Kebudayaan, 1994)

³ Urip Santoso, Perolehan Tanah oleh Pemerintah Daerah Yang Berasal dari Tanah Hak Milik, *Jurnal Perspektif*, Volume 20, Nomor 1, 2015, h. 1.

korupsi dan pemalsuan dokumen tanah. Persoalan ini tidak hanya berdampak pada individu yang merasa dirugikan, tetapi juga pada stabilitas sosial dan ekonomi masyarakat.

Dalam konteks pertanahan, tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang berbentuk daratan dan menjadi tempat bagi manusia untuk tinggal, bekerja, serta melakukan berbagai aktivitas guna mempertahankan kehidupannya. Selain itu, tanah memiliki peran penting sebagai wilayah tempat suatu negara berdiri dalam rangka melindungi dan mengayomi rakyatnya. Melalui pemanfaatan tanah yang dikelola oleh pemerintah, tujuan utama suatu negara, yaitu mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, dapat tercapai.⁴

Sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menegaskan bahwa:

"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Ketentuan ini menjadi dasar konstitusional dalam pembentukan politik hukum agraria nasional, yang mengamanatkan kepada negara untuk memastikan bahwa setiap kebijakan dan regulasi di bidang agraria, khususnya pertanahan, bertujuan untuk kesejahteraan masyarakat luas. Dengan dasar hukum tersebut, negara memiliki kewenangan dalam mengatur berbagai aspek penyelenggaraan pertanahan di Indonesia melalui perumusan berbagai peraturan perundang-undangan. Pada dasarnya, negara bertanggung jawab dalam menjamin keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia agar dapat memperoleh hak-hak yang mendukung kesejahteraan hidup mereka di tanah air.⁵

⁴ Asep Hidayat, Engkus, Hasna Afra. N, Implementasi Kebijakan Menteri Agraria dan Tata Ruang Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Bandung, Jurnal Pembangunan Sosial, Volume 1, Nomor 1, 2018, h. 100-101.

⁵ Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional" Notarius 13, no. 1 (2020). Hlm 156

Dalam konteks sosial, sengketa sertifikat ganda dapat mengakibatkan konflik berkepanjangan antarwarga, bahkan berujung pada tindakan kekerasan. Di berbagai daerah, termasuk Kabupaten Bandung, permasalahan ini telah menimbulkan berbagai kasus sengketa yang sulit diselesaikan karena melibatkan berbagai pihak dengan kepentingan yang saling bertentangan.⁶ Ketidakpastian hukum dalam penyelesaian sengketa ini juga berkontribusi terhadap rendahnya kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah dan lembaga pertanahan.

Dari aspek hukum, permasalahan sertifikat ganda seharusnya dapat diselesaikan dengan mengacu pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA bertujuan untuk mengatur dan memberikan kepastian hukum terkait hak atas tanah, namun dalam praktiknya masih ditemukan berbagai kendala dalam implementasi di lapangan. Salah satu tantangan utama adalah tumpang tindih regulasi dan lemahnya pengawasan dalam proses penerbitan sertifikat tanah.

Di Indonesia, upaya untuk mengatur dan menertibkan permasalahan pertanahan telah diwujudkan melalui penerbitan peraturan hukum, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini berperan sebagai dasar hukum dalam pengaturan agraria nasional, khususnya di bidang pertanahan. Di dalamnya, terdapat ketentuan-ketentuan mendasar yang mengatur hak dan kewajiban bagi pemegang hak atas tanah guna menciptakan ketertiban hukum dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.⁷

Pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan langkah strategis dalam mewujudkan keadilan, kepastian hukum, ketertiban, serta kesejahteraan bagi masyarakat di Negara Kesatuan Republik Indonesia

⁶ Yudhi Anggara, "Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hilir," 2021, 1–23.

⁷ Diya Ul Akmal, Hanif Fitriansyah, and Fauzziyyah Azhar Ramadhan, "Reformasi Hukum Pertanahan: Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Terhadap Hak Secara Melawan Hukum," *Negara Hukum* 14, no. 2 (2023). Hlm 194

dalam hal pengaturan pertanahan. Adapun tujuan utama dari pembentukan UUPA adalah untuk menetapkan landasan dalam menciptakan kesatuan hukum pertanahan serta memberikan kepastian hukum terkait hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.⁸

Untuk mencapai tujuan dari pembentukan UUPA tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuanketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Untuk memperoleh jaminan kepastian hukum serta kepastian hak atas tanah, masyarakat perlu melakukan pendaftaran tanah agar dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. Sertifikat ini berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dalam membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang menyatakan bahwa hasil dari kegiatan pendaftaran tanah adalah penerbitan surat tanda bukti hak, yang memiliki kekuatan sebagai alat pembuktian yang sah.⁹

Kemudian pada pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Dari peraturan tersebut di atas maka pemerintah diwajibkan melakukan kegiatan pendaftaran terhadap seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia, dan produk yang dihasilkan dari proses pendaftaran tanah adalah sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat.

⁸Kiki Rizki, Rini Irianti Sundary, Jafar Sidik, Lina Jamilah, Yeni Yunithawati “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum” Aktualita 3, no. 1 (2020). Hlm 689.

⁹ Christina Tri Budhayati, “Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA,” Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum 2, no. 2 (2018). Hlm 127

Indonesia menerapkan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, di mana "Pendaftaran tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah dapat dibantah sekalipun ia beritikad baik, hak tidak bisa dibantah kalau nama orang yang terdaftar adalah justru pemilik yang sebenarnya daripada tanah tersebut." Oleh karena itu, dalam sistem ini, jaminan perlindungan bagi pihak ketiga tidak bersifat mutlak. Sertifikat yang diterbitkan dalam sistem publikasi negatif berfungsi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang kuat, yang berarti bahwa seluruh informasi yang tercantum di dalamnya memiliki kekuatan hukum dan harus dianggap benar oleh hakim, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain. Namun, jika di kemudian hari ditemukan bahwa informasi dalam sertifikat tersebut tidak akurat, maka berdasarkan putusan hakim pengadilan negeri, sertifikat dapat mengalami perubahan sesuai dengan kebutuhan.¹⁰

Penjelasan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengajukan tuntutan atas tanah yang telah bersertifikat atas nama individu atau badan hukum jika dalam kurun waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan tidak ada gugatan yang diajukan terhadapnya. Namun, meskipun sistem pendaftaran tanah yang dianut dalam UUPA telah diterapkan, masih terdapat kemungkinan munculnya sertifikat ganda akibat kelemahan dalam sistem publikasi negatif.

Salah satu kelemahan sistem negatif dalam pendaftaran tanah adalah bahwa sertipikat tanah dan dokumen pendaftaran tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum. Hal ini disebabkan karena informasi dalam dokumen tersebut masih dapat dibantah dengan alat bukti lain, sehingga pencantuman nama dalam buku tanah tidak secara mutlak menjamin kepemilikan yang sah. Selain itu, petugas pendaftaran tanah bersifat pasif dalam menjalankan tugasnya, yang berarti mereka tidak secara mendalam menyelidiki status dan kondisi hukum tanah yang didaftarkan.

¹⁰ Reda Manthovani, Istiqomah, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia," Jurnal Magister Ilmu Hukum (Hukum Dan Kesejahteraan) 2, no. 2 (2017). Hlm 27

Atas dasar itu, menurut ketentuan di atas masih ada kesempatan lima tahun ke depan bagi pihak lain untuk mengajukan gugatan atas keluarnya sertifikat pertama. Ini berarti bahwa ada kemungkinan untuk melakukan pendaftaran kembali (pendaftaran kedua kalinya) terhadap objek yang sama, dan kemudian dibuatkan sertifikat baru terhadap tanah yang sudah punya sertifikat yang sah.¹¹

Sengketa tanah merupakan permasalahan perdata yang kerap terjadi di tengah masyarakat. Di Kabupaten Bandung sendiri, berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Seksi Bidang Pengendalian dan Penyelesaian Sengketa Bapak Aria Wijaya dan Kasubsi Pengendalian Pertanahan Bapak Farian Aditya, diketahui bahwa berbagai sengketa pertanahan terjadi di wilayah ini. Beberapa di antaranya berkaitan dengan ganti rugi proyek Tol Soroja, pembangunan Bendungan Cikalong, serta sengketa batas tanah antar warga.¹² Dalam upaya penyelesaian konflik tersebut, BPN turut berperan melalui mekanisme mediasi. Sebagai salah satu lembaga alternatif penyelesaian sengketa pertanahan, diharapkan peran BPN dapat membantu mengurangi penumpukan perkara yang masuk ke pengadilan.

Di dalam sistem hukum nasional, dikenal penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar peradilan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Salah satu alternatif penyelesaian sengketa adalah melalui upaya mediasi. Mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa menawarkan cara penyelesaian sengketa yang khas. Karena prosesnya yang sederhana, sehingga waktunya singkat dan biaya dapat ditekan.¹³

Berikut di bawah ini, Data Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Tahun 2022 sampai tahun 2024 terdapat 33

¹¹ IGN. G. Susila, *Kejahatan Sertifikat Tanah Ganda (Dalam Perspektif Modus, Akibat Hukum, Dan Solusi Kritis Penyelesaian Masalah)* (Malang: UB Press, 2014). Hlm 8

¹² <https://www.atrbpn.go.id/>, Hari Senin, Tanggal 3 Februari 2025, 21.00 WIB

¹³ Nyoman Satyayudha Dananjaya, Putu Rasmadi Arsha Putra, Kadek Agus Sudiarawan, *Penyelesaian Sengketa Alternatif (Alternative Dispute Resolution)* (Denpasar: Unit Penjaminan Mutu Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2017). Hlm 81

(Tiga puluh tiga) sengketa pertanahan yang masuk ke BPN Kabupaten Sumedang untuk diselesaikan secara mediasi.¹⁴

Data Penyelesaian Sengketa Tanah Badan Penyelesaian Sengketa Kabupaten Bandung 2022 – 2024			
Tahun	Jumlah Sengketa	Sengketa Berhasil Diselesaikan	Sengketa Tidak Berhasil Diselesaikan
2022	16	5	11
2023	6	-	6
2024	11	3	8

Fenomena ini menarik untuk dikaji karena sengketa tanah tidak hanya marak terjadi di wilayah perkotaan, tetapi juga di daerah pedesaan. Penyelesaian sengketa tanah tidak hanya menjadi ranah peradilan, tetapi juga ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui mekanisme mediasi. Mediasi yang dilakukan oleh BPN bertujuan untuk meningkatkan kemungkinan tercapainya kesepakatan damai antara para pihak yang bersengketa, terutama dalam perkara pertanahan. Selain itu, mediasi juga berfungsi untuk menekan jumlah perkara pertanahan yang diajukan ke Pengadilan Negeri serta mendorong penyelesaian konflik secara kekeluargaan.

Pada dasarnya, mediasi yang dilakukan oleh BPN bertujuan untuk meningkatkan kemungkinan tercapainya kesepakatan damai antara pihak-pihak yang bersengketa, khususnya dalam kasus kepemilikan tanah dengan sertifikat ganda. Pelaksanaan mediasi ini diharapkan dapat menjadi sarana penyelesaian secara kekeluargaan serta membantu mengurangi jumlah perkara pertanahan yang diajukan ke Pengadilan Negeri.

Namun, dalam praktiknya, penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dengan sertifikat ganda melalui mediasi masih belum mencapai hasil yang

¹⁴ Data dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung.

optimal. Kondisi ini tentu tidak sejalan dengan ketentuan mediasi di BPN yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas penulis tertarik untuk membahasnya dalam bentuk Skripsi, yang penulis beri judul **“Penyelesaian Sengketa Tentang Sertipikat Ganda Terhadap Hak Milik Atas Tanah Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis dapat merumuskan beberapa permasalahan yang akan penulis bahas, yaitu:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah dihubungkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung?
2. Bagaimana kendala dan upaya hukum penyelesaian sengketa sertifikat ganda terhadap hak milik atas tanah dihubungkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah dihubungkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung.
2. Untuk mengetahui kendala dan upaya hukum yang dapat dilakukan dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda terhadap hak milik atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis
 - a. Memberikan wawasan mengenai pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah di BPN Kabupaten Bandung.
 - b. Menggunakan hasil penelitian sebagai bahan referensi untuk dan pengkajian lebih lanjut dalam bidang ilmu hukum
2. Secara Praktis

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi masyarakat dan juga membantu dalam menyelesaikan permasalahan terkait dengan penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Bandung.

E. Tinjauan Pustaka

No	Nama	Tahun	Judul	Hasil
1	Fadil Muhamma d Salam	2023	Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Non Litigasi di Dinas Pertanahan Kab. Aceh Tenggara Pasca Perpres No. 23 Tahun 2015	dasar hukum serta adanya wewenang dari dinas bidang pertanahan Kabupaten Aceh Tenggara selama menyelesaikan persengketaan tanah dengan memberikan fasilitas untuk penyelesaian konflik pertanahan dan sengketa, melakukan advokasi hukum, melakukan kerjasama pada lembaga pertanahan kabupaten/kota, dan

				<p>menjalankan amanah untuk tugas kedinasan yang diberikan kepala dinas. Kantor dinas pertanahan Kabupaten Aceh Tenggara dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah maka menggunakan mekanisme seperti pengaduan kepada kantor dinas pertanahan Kabupaten Aceh Tenggara, mengidentifikasi tanah sengketa berupa data dan konflik yang ada di Kabupaten Aceh Tenggara, pihak yang bersengketa dipanggil, kemudian mediasi yang dilaksanakan dinas pertanahan dalam upaya mencari kesepakatan bersama.</p>
2	R. Sabrina Dhea B	2021	Penyelesaian Sengketa Mengenai Adanya sertipikat Ganda Terhadap	penyelesaian sengketa akibat sertifikat ganda sering dilakukan melalui mediasi yang

			Hak Milik Atas Tanah pada kasus Yang Terjadi Di Kabupaten Pemalang	difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini biasanya melibatkan negosiasi antara pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan damai. Selain itu, langkah-langkah seperti negosiasi, mediasi, dan fasilitasi sering ditempuh oleh BPN dalam menyelesaikan sengketa sertifikat ganda.
3	Ferdy Ananda Harahap	2016	Akibat Hukum Terbitnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Bersifat Ganda (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)	penerbitan sertifikat ganda dapat menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai status kepemilikan tanah, yang pada gilirannya dapat memengaruhi kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan dan proses pendaftaran tanah di Indonesia. Penelitian ini juga

				menyoroti pentingnya kepastian hukum dalam pengelolaan pertanahan untuk mencegah terjadinya sengketa dan memastikan perlindungan hak-hak pemilik tanah
4	Haerudin dan Dilla Hariyanti	2024	Pertanggung jawaban Kantor Pertanahan atas Penerbitan Sertifikat Ganda bagi Pemegang Hak Milik atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 31/G/2022/PTUN. SMG)	Penyebab terbitnya sertifikat ganda antara lain perubahan tata ruang oleh pemerintah daerah dan kesalahan manusia (human error), serta kurangnya investigasi mendalam oleh petugas Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan bertanggung jawab penuh atas penyelesaian masalah hukum yang timbul akibat sertifikat ganda, termasuk mematuhi putusan pengadilan untuk mencabut sertifikat yang bermasalah dan

				menanggung biaya hukum yang timbul.
5	Nur Kholis dan Galih Bagas Soesilo	2023	Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Milik atas Tanah Terhadap Kepemilikan Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo	Faktor penyebab sertifikat ganda meliputi ketiadaan sistem pemetaan tanah yang memadai, kurangnya ketelitian petugas ukur, tidak adanya tanda batas tanah oleh pemilik, niat tidak baik dari pemohon sertifikat kedua, dan ketiadaan data tanah di tingkat pemerintah desa. Upaya penyelesaian dilakukan melalui mediasi sesuai dengan Pasal 6 Permen ATR/Kepala BPN No 21 Tahun 2020 tentang penyelesaian konflik dan sengketa tanah.

F. Kerangka Pemikiran

Dalam penelitian ini, penulis akan mengkaji permasalahan yang diangkat dalam dengan menggunakan teori-teori hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Adapun teori-teori hukum yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Teori Agraria

Teori ini berkaitan dengan pengaturan hukum atas kepemilikan dan penguasaan tanah, terutama dalam konteks hukum agraria di Indonesia yang berlandaskan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Teori agraria menekankan bahwa tanah harus dikelola untuk kesejahteraan masyarakat dan memiliki kepastian hukum bagi pemiliknya. Dalam konteks penelitian Anda, teori ini relevan karena sertifikat ganda menjadi permasalahan yang mengancam kepastian hak milik atas tanah, yang seharusnya dijamin oleh UUPA.

John Locke berpendapat bahwa kepemilikan tanah merupakan hak alamiah yang diperoleh melalui tenaga dan usaha seseorang dalam mengelola tanah tersebut (*labour theory of property*). Dalam bukunya *Two Treatises of Government*, ia menegaskan bahwa tanah yang diolah oleh individu atau kelompok menjadi hak milik mereka, asalkan tidak merugikan hak orang lain. Negara memiliki peran untuk melindungi kepemilikan tanah agar tidak terjadi perebutan secara ilegal.

Dalam konteks penyelesaian sengketa sertifikat ganda, pemikiran Locke relevan karena menekankan bahwa kepemilikan tanah harus memiliki dasar hukum yang jelas dan adil, sehingga tidak terjadi ketidakpastian hukum yang merugikan pihak tertentu.

Karl Marx memandang tanah sebagai bagian dari alat produksi yang sering kali menjadi sumber ketimpangan sosial. Karl Marx berpendapat bahwa konflik agraria terjadi karena adanya sistem kapitalisme yang membuat tanah dikuasai oleh segelintir orang, sementara masyarakat luas kesulitan mengakses kepemilikan tanah. Dalam penelitian ini, teori Marx dapat digunakan untuk memahami bagaimana konflik kepemilikan tanah dapat terjadi akibat ketidakseimbangan distribusi tanah dan lemahnya regulasi negara dalam mengontrol kepemilikan yang sah.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merujuk pada keadaan yang jelas, ketentuan, atau penetapan yang tidak diragukan. Secara mendasar, hukum harus memiliki sifat kepastian dan keadilan. Kepastian diperlukan sebagai panduan perilaku, sementara keadilan memastikan bahwa panduan tersebut mendukung tatanan yang dianggap sesuai. Hukum hanya dapat menjalankan fungsinya apabila diterapkan secara adil dan konsisten. Kepastian hukum adalah konsep yang dapat dijelaskan secara normatif dan tidak berkaitan dengan pendekatan sosiologis.¹⁵

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri. Gustav Radbruch menjelaskan bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari

¹⁵ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.

d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal - pasal dalam undang- undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan. Kepastian hukum menurut Van Apeldoorn adalah meliputi dua hal sebagai berikut¹⁶ :

- 1) Kepastian hukum adalah hal yang dapat ditentukan (*bepaalbaarheid*) dari hukum, dalam hal - hal yang konkrit. Pihak - pihak pencari keadilan (*yustisiabelen*) ingin mengetahui apakah hukum dalam dalam suatu keadaan hal tertentu, sebelum ia memulai dengan perkara
- 2) Kepastian hukum berarti pula keamanan hukum artinya melindungi para pihak terhadap kewenang-wenangan hakim.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum , Edisi Revisi, Kencana, Bandung, 2012, hlm.135

Seiring dengan berkembangnya kehidupan manusia, keberadaan tanah begitu penting bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Tanah di Indonesia jumlahnya tetap namun penggunaannya yang bertambah membuat nilai harga tanah naik, sehingga seringkali menimbulkan konflik. Sertifikat ganda adalah salah satu sengketa yang perlu segera ditangani. Oleh karena itu diperlukan penyelesaian secara tuntas yang dapat diterima para pihak yang bersengketa sehingga tercipta keadilan dan kepastian hukum. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang penyelesaian sengketa tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu melalui mediasi yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum guna menyelenggarakan kebijakan pertanahan.

3. Teori Keadilan

Teori ini membahas bagaimana hukum harus ditegakkan secara adil untuk semua pihak. Aristoteles membagi keadilan menjadi dua, yaitu *keadilan distributif* (mendistribusikan hak secara proporsional) dan *keadilan korektif* (memperbaiki ketidakadilan melalui hukum). Dalam konteks sengketa tanah, keadilan menjadi sangat penting karena adanya sertifikat ganda bisa menyebabkan salah satu pihak kehilangan haknya secara tidak adil. Oleh karena itu, teori ini cocok digunakan untuk menganalisis bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa yang adil bagi semua pihak.

Aristoteles Mengemukakan Keadilan Distributif dan Korektif Aristoteles membagi keadilan menjadi dua jenis:

- 1) Keadilan distributive, Hak diberikan secara proporsional kepada individu berdasarkan kontribusinya terhadap masyarakat.

2) Keadilan korektif, Hukum harus mengoreksi ketidakadilan yang terjadi akibat pelanggaran aturan.

Dalam konteks sertifikat ganda, keadilan korektif sangat diperlukan untuk memperbaiki kesalahan administratif yang menyebabkan sengketa kepemilikan tanah.

John Rawls mengemukakan Keadilan Sebagai Keseimbangan Hak Dalam *A Theory of Justice*, Rawls menegaskan bahwa keadilan harus melindungi hak semua pihak secara seimbang. Ia mengusulkan konsep *veil of ignorance*, yaitu bahwa hukum harus dibuat tanpa memihak kepada kelompok tertentu. Dalam penyelesaian sengketa tanah, prinsip ini menekankan bahwa keputusan hukum harus mempertimbangkan kepentingan semua pihak secara adil.

Hans Kelsen Mengemukakan Teori Murni Hukum dan Keadilan dalam Proses Hukum. Kelsen berpendapat bahwa hukum harus diterapkan secara objektif tanpa campur tangan moral atau politik. Dalam penyelesaian sengketa tanah, teori Kelsen menegaskan bahwa keadilan dapat dicapai jika prosedur hukum dijalankan dengan baik dan transparan.

G. Langkah Langkah Penelitian

Agar tujuan dan manfaat penelitian ini dapat tercapai sebagaimana yang telah direncanakan, maka untuk hal itu dibutuhkan suatu metode yang berfungsi sebagai pedoman dalam melaksanakan kegiatan penelitian ini.¹⁷

1. Metode dan pendekatan penelitian

Metode Penelitian ialah sebuah cara atau usaha untuk melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, menuliskan, menyusun

¹⁷ Bambang Waluyo, Penelitian Hukum Dalam Praktek (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 15.

merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.¹⁸ Penelitian hukum empiris adalah penelitian atau pengamatan di lapangan atau *field research* yang penelitian menitikfokuskan untuk mengumpulkan data empiris di lapangan.¹⁹

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam Masyarakat.²⁰

2. Sumber Data

Sehubung dengan penelitian ini yang bersifat yuridis empiris maka bentuk dan jenis data yang digunakan oleh penyusun adalah data primer dan sekunder, adapun penjelasannya sebagai berikut:

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan memerlukannya. Data primer didapat dari sumber informan yaitu individu atau perseorangan seperti wawancara yang dilakukan oleh penelitian.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Data ini digunakan untuk mendukung informasi primer yang telah diperoleh yaitu dari bahan pustaka, literatur, penelitian terdahulu, buku, dan lain sebagainya.
- c. Data Tersier adalah sumber hukum pelengkap yang memberikan uraian rinci mengenai sumber hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier ini memuat sumber-sumber internet berupa website-website yang berkaitan dengan

¹⁸ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2003), hal. 1

¹⁹ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal. 34

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hal. 134

penelitian penulis dan tentunya dapat dijadikan bahan pertimbangan seluruh isinya.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Metode pengumpulan data Studi Kepustakaan yaitu metode pengumpulan data dengan cara mempelajari bahan-bahan kepustakaan antara lain adalah Kitab Undang-Undang, Peraturan perundangundangan, buku-buku, makalah, surat kabar, majalah, internet, artikel dan hasil penelitian yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Bahan-bahan kepustakaan tersebut semua dipakai sebagai pedoman dan landasan dalam penelitian.²¹

b. Observasi

Observasi merupakan suatu kegiatan terhadap suatu proses atau objek yang bertujuan untuk merasakan dan memahami suatu fenomena berdasarkan pengetahuan atau gagasan guna memperoleh informasi yang diperlukan untuk kajian lebih lanjut. Tujuan observasi adalah untuk mendeskripsikan kegiatan yang sedang berlangsung, orang-orang yang terlibat dalam kegiatan tersebut, waktu terjadinya kegiatan, dan makna yang diberikan orang yang diamati terhadap peristiwa yang terlibat. Peneliti melakukan observasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung.

c. Wawancara

Susan Stainback (1988) dalam Sugiyono (2022) mengemukakan bahwa *“Interviewing provide the researcher a means to gain a deeper understanding of how the participant*

²¹ Amirudin dan H. Zaenal Asikin, 2004, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: PT.Raja Garfindo Persada, hal 68.

interpret a situation or phenomenon than can be gained through observation alone” jadi dengan wawancara, maka peneliti akan mengetahui hal-hal yang lebih mendalam tentang partisipan dalam menginterpretasikan situasi dan fenomena yang terjadi, dimana hal ini tidak bisa ditemukan melalui observasi.

Wawancara dilakukan secara langsung dengan informan yang sudah ditentukan, dalam pelaksanaannya wawancara dilakukan secara mendalam untuk mendapatkan data yang sebenar-benarnya di lapangan sesuai dengan peran informannya masing-masing.²²

4. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data secara kualitatif. Data-data yang sudah terkumpul dianalisa secara kualitatif. “Metode Analisis data secara kualitatif adalah suatu metode analisis data yang berupa kata-kata atau kalimat-kalimat yang dilakukan dengan menganalisa, mendiskripsikan, menafsirkan dan mengintrepretasi data hasil lisan atau tulis menurut klasifikasinya dengan tujuan menarik kesimpulan”. Pengambilan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis induktif. “Metode analisis induktif adalah metode analisis data dari kesimpulan suatu hal yang khusus ke umum, dimana maksudnya seperti suatu kenyataan di dalam masyarakat yang berada dalam kehidupan masyarakat ditarik ke suatu peraturan perundangundangan”. Jadi saat ditarik kesimpulan, apakah proses penegakan yang dilakukan sudah sesuai atau belum menurut undang-undang yang mengaturnya.

5. Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di tempat yang memiliki kaitan dengan masalah yang akan dibahas oleh penulis, antara lain:

²² Bambang Waluyo, 2008, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 51.

- a. Kantor BPN Kabupaten Bandung
Komplek Perkantoran PEMDA, Jl. Raya Soreang, Pamekaran,
Kec. Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat 40912
- b. Penelitian Kepustakaan
Perpustakaan Rachmat Djatnika UIN Sunan Gunung Djati
Bandung, Jl. A.H. Nasution No. 105 Cipadung, Kecamatan Cibiru,
Kota Bandung, Jawa Barat
- c. Studi Dokumen
Studi dokumen yaitu metode pengumpulan data yang datanya
diperoleh dari buku, internet, atau dokumen lain yang menunjang
penelitian yang dilakukan

