

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latarbelakang Penelitian**

Di dalam sistem hukum nasional demikian halnya dengan hukum tanah, maka harus sejalan dengan kontitusi yang berlaku di negara kita yaitu Undang Undang Dasar 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, yang mengatakan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat.”

Sebagai dasar hukum politik pertanahan nasional dengan satu tujuan yaitu untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dengan mekanisme penguasaan oleh negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut antara lain dalam pasal 1, 2, 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Jadi penguasaan, pengaturan dalam penggunaan dan penguasaan tanah seyogyanya tidak boleh lari jauh dari tujuan yang diamanahkan konstitusi negara kita.

Undang-undang Pokok Agraria berpedoman pada suatu prinsip bahwa untuk menuju cita-cita yang diamanahkan oleh pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945 itu tidak perlu dan tidak pada tempatnya apabila Negara (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh bangsa Indonesia) menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas bumi, air dan kekayaan alam lainnya, tetapi yang tepat adalah Negara sebagai Badan Penguasa demikian pengertian yang harus dipahami oleh pelaksana kekuasaan negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat mengenai arti kata Negara dalam ketentuan pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, yang mengatakan bahwa: “Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Arie S. Hutagalung, *Perlindungan Pemilikan Tanah dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional, Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), h. 295.

Hukum Tanah Nasional yang ketentuan pokoknya ada di dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang lain dan badan hukum dalam rangka memenuhi keperluannya, untuk bisnis ataupun pembangunan. Oleh karena itu keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, dan 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.<sup>2</sup>

Masalah pertanahan merupakan salah satu sektor pembangunan yang memerlukan penanganan yang amat serius dan ekstra hati-hati dari Pemerintah. Diperlukannya ekstra kehati-hatian ini karena permasalahan tanah sejak dahulu hingga sekarang merupakan persoalan hukum yang sangat pelik dan kompleks. Salah satunya adalah adanya sertifikat ganda atas tanah, yang mana sebidang tanah memiliki dua sertifikat tanah oleh dua orang yang berbeda.

Terbitnya dua sertifikat atas tanah atas sebidang tanah dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum, mengingat sertifikat memiliki fungsi sebagai alat bukti hak atas tanah maupun hak tanggungan, dan sedangkan pemilik asli tanah dengan sertifikat ganda tersebut juga perlu diberikan jaminan hukum serta perlindungan hukum. Tidak dipungkiri bahwa masalah tanah dilihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya.

Hal ini adanya beberapa kasus sertifikat ganda hak miliki atas tanah masih banyak terjadi di beberapa daerah di Indonesia, seperti kasus sertifikat ganda yang terjadi di Kecamatan Rancaekek Kabupaten Bandung yang masuk ke Pengadilan Negeri Bale Bandung, dengan Nomor Perkara PN:61/Pdt/G/2014/PN.Blb. Kasus tanah yang berada di Rancaekek Wetan Kabupaten Bandung dengan luas tanah  $\pm 1.530 M^2$  dengan SHM No. 617/ Desa Rancaekek Wetan Kecamatan Rancaekek

---

<sup>2</sup> Sunario Basuki, *Ketentuan Hukum Tanah Nasional (HTN) yang Menjadi Dasar dan Landasan Hukum Pemilikan dan Penguasaan Tanah*, (Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2010), h. 1

Wetan. Penggugat atas nama anak-anak Adang Kardan (Alm) yaitu NY. Ety Mariah. Lukman Iyas dan NY. Tien Kartini dengan tergugat NY. Anak Agung Kartini. Setelah persidangan, maka hakim Pengadilan Negeri Bandung memenangkan tergugat dan membatalkan gugatan.

Kemudian Penggugat mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi Bandung No Perkara PT:249/PDT/2015?Pt.Bdg, dan akhirnya dimenangkan oleh Pembanding, dalam hal ini penggugat yang dikalahkan di Pengadilan tingkat pertama. Pengadilan Tinggi Bandung membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung. NY. Anak Agung Kartini mengajukan kasasi dengan Nomor perkara MA:501 K/PK/Pdt/2018 dan keputusan Mahkamah Agung menguatkan Pengadilan Tinggi Bandung, kemudian NY. Anak Agung Kartini mengajukan Peninjauan Kembali (PK), dan akhirnya putusan PK menguatkan putusan Mahkamah Agung.

Kasus lain Seperti yang terjadi di Kabupaten Bogor, bahwa terdapat kasus sertifikat ganda pada Hak Kepemilikan Atas Tanah, pada pembangunan Rumah Susun oleh PT. Gaperi Prima yang terletak di Desa Kedung Waringin, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor. Sertifikat ganda ini disadari ketika pada saat akan melakukan pembangunan dan mengajukan perizinan harus ditunda dahulu karena ada masyarakat yang merasa memiliki, menguasai serta memanfaatkan tanah yang akan dibangun dan merasa belum pernah menjualbelikan dengan pihak manapun. Sedangkan PT. Gaperi Prima sudah menguasai lahan tersebut dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Gaperi Prima yang semuanya secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Kemudian kasus sertipikat ganda yang terjadi di Kabupaten Sidoarjo Jawa Timur yaitu sebidang tanah terdaftar atas dua (2) sertipikat. Sertipikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM) No.632 dan No.633 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut dengan SHGB) No.831. Kedua sertipikat SHM tersebut tumpang tindih dengan SHGB No.831 yang diketahui setelah SHGB atas nama PT.Intiloka akan melaksanakan pembangunan dan dihalangi oleh pemilik SHM atas nama Muhamad Rifa'i. Kedua sertipikat SHM dan SHGB semuanya secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten

Sidoarjo. Merasa tidak terima dan dirugikan, akhirnya PT. Intiloka menggugat sengketa sertipikat ganda tersebut ke jalur peradilan. Akibatnya adalah timbul sengketa tata usaha negara antar para pihak dan Kantor Pertanahan sebagai pejabat yang menerbitkan sertipikat hak atas tanah.

Dari beberapa kasus-kasus di atas, maka menandakan masih lemahnya penanganan hukum terutama dalam pemegang sah sertifikat asli. Dari kelemahan ini dapat menjadi celah oleh orang yang berkepentingan, sehingga dapat memunculkan masalah yang pelik. Hal ini perlu penanganan yang lebih serius dari instansi yang bersangkutan.

Oleh karena itu di dalam sistem hukum nasional demikian halnya dengan hukum tanah, maka harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di negara kita yaitu UUD NKRI Tahun 1945, terutama dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NKRI Tahun 1945 yang mengatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>3</sup> Adalah sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dengan mekanisme penguasaan oleh negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut antara lain dalam Pasal 1, 2, 3 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) sebagaimana yang dicantumkan dalam penjelasan umumnya adalah :<sup>4</sup>

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesedehanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikann kepastian hukum mengenai hak-hak atas bagi rakyat seluruhnya.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bertujuan untuk

---

<sup>3</sup> Pasal 33 Ayat (3) UUD NKRI Tahun 1945

<sup>4</sup> Pasal 1, 2, 3 UUPA No. 5 Tahun 1960

menyelesaikan konflik dualisme hukum agraria di Indonesia pada saat itu, dimana sebelumnya sebagian besar masyarakat Indonesia masih memberlakukan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian kecil lainnya berdasarkan hukum adat. Lahirnya UUPA, sebagai hukum agraria nasional diharapkan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut.

Hukum Tanah Nasional (HTN) yang ketentuan pokoknya ada di dalam Undang-Undang Pokok Agraria merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang lain dan Badan Hukum dalam rangka memenuhi keperluannya, hak-hak tanah yang merupakan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selaku bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>5</sup>

Dalam UUPA tersebut diatur macam-macam Hak Atas Tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun Badan Hukum menurut Pasal 16 UUPA, haHak Atas Tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada setiap orang dan atau Badan Hukum adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) dan lain-lain sebagainya.

Adapun tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh Hak Atas Tanah tergantung pada status tanah yang tersedia yaitu tanah negara atau tanah Hak (Hak-hak primer), maka tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh tanah tersebut diantaranya adalah melalui pemindahan hak (jual beli, hibah, tukar menukar, warisan, peningkatan hak, pembagian hak bersama dan kegiatan peralihan lainnya. Setiap Hak Atas Tanah yang diperoleh cara permohonan hak wajib didaftarkan di kantor Pertanahan BPN (Badan Pertanahan Nasional) disetiap Kabupaten/Kotamadya. Seperti dijelaskan dalam Pasal 19 UUPA dijelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang

---

<sup>5</sup> Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Hukum Tanah Nasional)* (Jakarta : Djambatan, 1999), h. 34

diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-Hak Atas Tanah dan peralihan haknya, serta pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan demikian Undang-Undang Pokok Agraria meletakkan dasar untuk mewujudkan kepastian hukum<sup>6</sup> dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Menurut Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960<sup>7</sup> yang ditindaklanjuti dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP 24/1997) tentang Tujuan Pendaftaran Tanah, yaitu :

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

Oleh karena itu pentingnya pendaftaran tanah, pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum berupa surat tanda bukti hak atas tanah yang disebut sebagai sertifikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>8</sup> Seperti yang disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah 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.”

Ketentuan tentang hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian sesuai dengan dinamika dalam perkembangannya, Peraturan Pemerintah tersebut

---

<sup>6</sup> Menurut Gustav Radbruch bahwa Kepastian Hukum artinya hukum positif berdasarkan perundang-undangan, hukum berdasarkan fakta, artinya sesuai dengan kenyataan, fakta yang dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan dan hukum positif yang tidak boleh diubah

<sup>7</sup> Pasal 19 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa, ” untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah

<sup>8</sup> Maria Emaculata Noviana Ira Hapsari, *Tinjauan Yuridis Putusan No.10/G/TUN/2002/PTUN.SMG*, Tesis tidak diterbitkan, Semarang, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2006

disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah terbaru ini dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan Peraturan Pemerintah (PP) tersebut memberikan kenyamanan atas hak-haknya, dengan adanya kepastian hukum yang sangat membantu masyarakat dari permasalahan sengketa tanah.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Sertipikat Elektronik merupakan dasar hukum untuk mewujudkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik sehingga nantinya hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Peraturan yang terbit pada awal tahun ini, merupakan rangkaian dari transformasi digital yang sedang bergulir di Kementerian ATR/BPN. Namun adanya peraturan ini tidak serta merta menarik semua sertifikat analog atau berbasis kertas yang sudah ada. Perlu dijelaskan juga sesuai dengan Pasal 16 peraturan tersebut bahwa tidak ada penarikan sertifikat analog.<sup>9</sup>

Di samping itu, dari hasil analisis terhadap beberapa kasus menyangkut sengketa pertanahan yang telah diputuskan oleh pengadilan, baik dalam tingkat pertama, banding, maupun kasasi; tanpa bermaksud untuk menggeneralisasi, tampak bahwa diperlukan peningkatan pemahaman substansi permasalahan berkenaan dengan konsep yang mendasarinya agar keputusan yang diambil

---

<sup>9</sup> <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210204/9/1352163/tidak-semua-ditarik-ini-4-edisi-sertifikat-tanah-elektronik>, diakses pada Tanggal 01 Pebruari 2021

sungguh-sungguh dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum, sehingga bermanfaat bagi pencari keadilan.

Tidak dipungkiri bahwa masalah tanah dilihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya dan dalam suatu kasus, tidak jarang terlibat beberapa instansi yang langsung atau tidak langsung berkaitan dengan masalah/sengketa yang diajukan di pengadilan. Kesamaan pemahaman terhadap konsep diperlukan agar terdapat kesamaan persepsi yang akan menghasilkan keputusan yang solid dan adil bagi pihak-pihak yang meminta keadilan. Dalam perkembangan sengketa pertanahan yang melibatkan sekelompok anggota masyarakat, dilandasi oleh sikap pesimis terhadap jalur pengadilan, pernah timbul gagasan untuk membentuk 'Pengadilan Pertanahan' di dalam lingkup peradilan umum.

Seperti halnya sengketa di bidang lain, tanah dapat diselesaikan melalui 2 (dua) cara:<sup>10</sup>

- 1) Penyelesaian secara langsung dengan jalan musyawarah.
- 2) Penyelesaian melalui Badan Peradilan.

Penyelesaian dengan jalan ke pengadilan yaitu di ajukan ke pengadilan umum secara perdata atau pidana, jika sengketanya mengenai penyelesaian tanah secara ilegal yang dimungkinkan oleh Undang-undang No. 51/Prp/1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya atau melalui peradilan tata usaha negara. Pada umumnya semua sengketa pertanahan dapat diajukan ke pengadilan, baik dalam lingkup peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara. Namun, bukan rahasia lagi apabila relatif banyak sengketa pertanahan yang penyelesaiannya melalui pengadilan dirasakan kurang efektif di samping memakan waktu dan biaya.

Richard L. Abel mengartikan sengketa (*dispute*) adalah pernyataan publik mengenai tuntutan yang tidak selaras (*inconsistent claim*) terhadap sesuatu yang bernilai.<sup>11</sup> Penyelesaian sengketa merupakan upaya untuk mengembalikan hubungan para pihak yang bersengketa dalam keadaan seperti semula.

<sup>10</sup> Istijab, Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, *IDYA YURIDIKA Jurnal Hukum Volume 1 / Nomor 1 / Juni 2018*, hal. 16

<sup>11</sup> Salim HS. *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*. (Jakarta: Rajawali Pers. 2010). h.81



Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui pengadilan, *alternative dispute resolution* (ADR), dan melalui lembaga adat. Penyelesaian sengketa yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, yaitu melalui pengadilan, sementara itu penyelesaian sengketa yang diatur Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu ADR. Ada lima cara penyelesaian sengketa melalui ADR, yang meliputi:<sup>12</sup>

- 1) Konsultasi
- 2) Negosiasi
- 3) Mediasi
- 4) Konsiliasi; atau
- 5) Penilaian ahli yang menjadi ruang lingkup teori penyelesaian sengketa, meliputi :
  - (1) Jenis-jenis sengketa;
  - (2) Faktor penyebab timbulnya sengketa;
  - (3) Strategi dalam penyelesaian sengketa.

Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Salah satu faktor penyebabnya adalah kegagalan komunikasi antar pihak ataupun karena para pihak yang masih awam terhadap masalah-masalah dalam bidang pertanahan. Sengketa batas tanah adalah sengketa yang timbul antara dua pihak yang memiliki hak atas tanah atau tanah yang saling bersebelahan, karena adanya kesalahpahaman penafsiran mengenai luas dan batas tanahnya. Faktor penyebab terjadinya sengketa batas tanah antara lain:

- a. Tidak dipasang patok tanda batas pada setiap sudut bidang tanah atau pagar batas tidak jelas.
- b. Penunjukan batas tidak pada tempat yang benar.
- c. Petugas ukur tidak cermat dalam melaksanakan tugasnya.
- d. Pemilik tanah tidak menguasai fisik bidang tanah secara terus menerus/berkelanjutan.

---

<sup>12</sup> Rusmadi Murad. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. (Bandung: Almuni. 1991), h. 2

e. Tanda batas yang hilang.

Penanganan sengketa pertanahan dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta untuk memastikan tidak terdapat tumpang tindih pemanfaatan, tumpang tindih penggunaan, tumpang tindih penguasaan dan tumpang tindih pemilikan tanah, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bukti kepemilikan tanah bersifat tunggal untuk setiap bidang tanah yang diperselisihkan. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh dengan cara:<sup>13</sup>

- a) Penyelesaian sengketa melalui jalur hukum.
- b) Penyelesaian sengketa diluar jalur hukum seperti dengan melakukan perundingan atau negosiasi, mediasi, arbitrase dan sebagainya.

Fungsi utama Sertifikat Hak Atas Tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sertifikat bukan satu-satunya alat bukti Hak Atas Tanah. Hak Atas Tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain. Dalam kenyataannya dengan berkembangnya jaman dan waktu dengan adanya Sertifikat Hak Atas Tanah ini seringkali terjadi atau timbul masalah dalam hal pembuatan sertifikatnya, yang sering disebut dengan Sengketa Tanah.

Fenomena yang terjadi di masyarakat pada beberapa daerah terdapat sejumlah kasus "sertifikat ganda", yaitu sebidang tanah terdaftar dalam 2 (dua) buah sertifikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Akibat dari terbitnya sertifikat ganda tersebut menimbulkan sengketa perdata antar para pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui lembaga peradilan.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan berupa sertifikat tanah hak milik yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa dan pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat sebagai alas hak yang

---

<sup>13</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), h.30

berhubungan dengan permohonan sertifikat, sehingga penjelasan dari pihak terkait memiliki peluang untuk timbul sertifikat cacat hukum.<sup>14</sup>

Sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti surat belum dapat memenuhi keinginan masyarakat, karena dalam prosesnya sering terjadi sengketa/konflik dalam hal menentukan siapakah yang berhak atas obyek tanah tersebut. Proses penyelesaian sengketa/konflik tanah memerlukan waktu yang cukup lama apabila tidak dapat diselesaikan melalui jalur mediasi antara para pihak yang bersengketa dan Kantor Pertanahan selaku mediator,<sup>15</sup> tidak jarang sengketa tanah berakhir pada perkara di meja hijau (pengadilan). Dalam prakteknya, penerbitan sertifikat hak atas tanah masih terdapat ketidakpastian hukum dalam melindungi obyek (tanah) dan subyek (hak perorangan/badan hukum) dari sertifikat hak atas tanah tersebut. Pada umumnya sengketa/konflik yang terjadi dan diketahui setelah terjadi penerbitan sertifikat ganda di masyarakat.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, penulis sangat tertrik dan ingin mengkaji lebih lanjut lagi tentang permasalahan sertifikat ganda tanah ini, dan penelitian ini diangkat dalam sebuah tesis dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Ganda Atas Tanah Dihubungkan Dengan Asas Kepastian Hukum”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini dirumuskan dalam beberapa pertanyaan, yaitu:

1. Bagaimana latar belakang terjadinya sengketa kepemilikan sertipikat ganda hak milik atas tanah?
2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak milik atas tanah?

---

<sup>14</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2003), h.18

<sup>15</sup> Pendapat Syahril Abbas dalam bukunya tentang “ *Mediasi dalam perspektif hukum syari’ah*”, hukum adat, hukum nasional, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, Hlm.2 tentang mediasi bahwa diambil dari bahasa latin “mediare” yang berarti berada di tengah. Makna ini dimaksud menunjuk pada peran pihak ketiga sebagai mediator yang menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa para pihak, juga bermakna pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa

3. Bagaimana kendala penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak milik atas tanah?
4. Bagaimana solusi penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak milik atas tanah dihubungkan dengan asas kepastian hukum?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis latar belakang terjadinya sengketa kepemilikan sertifikat ganda hak milik atas tanah
2. Untuk mengetahui dan menganalisis proses penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak milik atas tanah.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak milik atas tanah.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis solusi penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak milik atas tanah dihubungkan dengan asas kepastian hukum.

### **D. Manfaat Penelitian**

#### 1. Secara Teoritis

Secara teoritis diharapkan dapat memberikan manfaat berupa sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dibidang praktek di lapangan mengenai penyelesaian sengketa hak milik tanah.

#### 2. Secara Praktis

- a. Menjadi bahan kajian untuk memperkaya wacana hukum dalam memberikan kepastian hukum terhadap penyelesaian sengketa hak milik tanah.
- b. Menjadi bahan masukan bagi instansi terkait yaitu pemerintah dan BPN/ATR dalam mengimplementasiikan Undang-Undang Pokok Agraria.
- c. Menjadi bahan kajian bagi praktisi hukum serta bagi penulis sendiri dan masyarakat pada umumnya dari dampak sosial mempekerjakan anak.

### **E. Kerangka Berpikir**

Hukum mengenai hak-hak atas tanah sangatlah penting, sebagaimana amanat UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah, yaitu kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat *geo-referensi* dalam suatu peta pendaftaran tanah dan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan, dimana salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan Sertifikat Tanah.

Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran hak atas tanah termasuk perubahan-perubahan menyangkut subyeknya, status haknya dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanahnya merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Sertifikat merupakan 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). Hal ini berarti bahwa keterangan- keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.<sup>16</sup>

Kerangka pemikiran adalah penjelasan sementara terhadap suatu gejala yang menjadi suatu obyek permasalahan, kerangka berpikir ini disusun dengan berdasarkan pada tinjauan pustaka dan hasil penelitian yang relevan atau terkait. Kerangka berpikir ini merupakan suatu argumentasi dalam merumuskan hipotesis. Dalam merumuskan suatu hipotesis, argumentasi kerangka berpikir menggunakan logika deduktif (untuk metode kuantitatif) dengan memakai pengetahuan ilmiah sebagai premis-premis dasarnya.<sup>17</sup>

Dalam hal ini kerangka berpikir penulis dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan analisis hukum adalah upaya pemahaman

---

<sup>16</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, cet. 1, (Jakarta: LPHI, 2005), h. 81

<sup>17</sup> Husni Usman dan Purnomo, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta : PT.Bumi Aksara, 2008), h. 76

tentang struktur sistem hukum, sifat dan kaidah hukum, pengertian dan fungsi asas-asas hukum, unsur-unsur khas dari konsep yuridis (subyek hukum, kewajiban hukum, hak, perikatan/hubungan hukum, badan hukum dan tanggung gugat), untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, hal ini diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk mengetahui apa yang maksud sengketa adalah suatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, dan perbantahan. Sengketa merupakan suatu permasalahan yang harus diselesaikan dan diatur dalam Hukum Acara Perdata, untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan sengketa sertifikat ganda hak milik tanah.

Untuk menganalisis perkara penyelesaian sertifikat ganda tanah tersebut, peneliti menggunakan beberapa teori diantaranya : Teori Negara Kesejahteraan sebagai *Grand Theory*, Teori Kepastian Hukum sebagai *Midle Theory* dan Teori Hukum Pertanahan dan Agraria sebagai *Aplikative Teori*.

### **1. Teori Negara Kesejahteraan (*Grand Theory*)**

Pembangunan nasional pada dasarnya memiliki arti penting dan strategis dalam kehidupan bangsa Indonesia. Pembangunan nasional merupakan upaya untuk meningkatkan seluruh aspek kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara yang sekaligus merupakan proses pengembangan keseluruhan sistem penyelenggaraan negara untuk mewujudkan tujuan Negara Indonesia sebagaimana termaktub dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sedangkan tujuan nasional termaktub dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) alinea IV (empat) yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, serta mencerdaskan kehidupan bangsa.

Tujuan tersebut selanjutnya dirumuskan sebagai tujuan pembangunan nasional yakni menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat telah diatur secara

tegas dalam Pasal 33 Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang merupakan landasan konstitusional untuk mengatur perekonomian nasional sebagai suatu sendi perekonomian yang bercirikan demokrasi ekonomi.<sup>18</sup>

Cita-cita negara kesejahteraan dikemukakan oleh John Rawls, yang menyatakan bahwa ada dua hak yang harus diberikan oleh negara kepada warganya untuk menciptakan kesejahteraan, yaitu pertama, hak-hak dasar mutlak dan kedua, adalah hak sosial ekonomi. Dasar pemikiran di atas adalah bahwa untuk mencapai kemakmuran masyarakat secara keseluruhan, harus ada arahan umum dan kerjasama meskipun terdapat perbedaan akumulasi kemakmuran dan kesejahteraan.<sup>19</sup>

Negara kesejahteraan atau yang lazim disebut *Welfare state*, merupakan gagasan ideal bagaimana suatu negara melaksanakan tugasnya dalam rangka untuk melayani warga negara menuju tatanan kehidupan yang harmonis dan sejahtera. Dengan demikian, pada dasarnya keberadaan konsep *welfare state* tidak akan dapat kita pisahkan dari sistem politik-ekonomi yang berkembang. Goran Adamson, yang merupakan seorang dosen di Lund University, Swedia, menjelaskan bahwasanya konsep *Welfare state* telah mengalami evolusi di zaman modern ini. Modernitas dimaknai sebagai kemampuan negara dalam memberdayakan masyarakatnya. Peran dan tanggung jawab negara menjadi begitu besar terhadap warga negaranya karena negara akan bersikap dan memposisikan dirinya sebagai “teman” bagi warga negaranya.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Penjelasan Pasal 33 UUD 1945, bahwa perekonomian nasional berdasarkan asas demokrasi ekonomi, untuk kemakmuran bagi semua orang. Sebab itu cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak harus dikuasai oleh negara. Kalau tidak, tampuk produksi jatuh ke tangan orang seorang yang berkuasa dan rakyat banyak yang tertindas. Hanya perusahaan yang tidak menguasai hajat hidup orang banyak boleh ada di tangan orang seorang. Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat

<sup>19</sup> Gunarto Suhardi, *Peranan Hukum Dalam Pembangunan Ekonomi*, (Universitas Atmajaya, Yogyakarta, 2002), h. 35.

<sup>20</sup> Francis Alappatt, *Mahatma Gandhi (prinsip hidup, pemikiran politik, dan konsep ekonomi)*, (Penerbit Nusamedia, Bandung, Terj. S. Farida, 2005), h 256.

Masalah-masalah yang kerap atau sering terjadi di dalam sistem negara kesejahteraan kontemporer adalah:<sup>21</sup>

- a. Pungutan pajak yang tinggi. Sistem negara kesejahteraan menyediakan berbagai layanan gratis kepada masyarakatnya namun negara menetapkan angka pajak yang sangat tinggi.
- b. Tingkat pengawasan yang tinggi oleh negara
- c. Negara bertanggung jawab atas apa yang dilakukan oleh warga negaranya sehingga negara akan menyalahkan sikap warganegara atas suatu tindakan yang berseberangan dengan aturan negara.
- d. Tidak ada kebebasan. Kebebasan berbanding terbalik dengan keselamatan. Kebebasan adalah kekuatan terbesar seorang individu dan ketika kebebasan secara mutlak bisa didapatkan maka tingkat keselamatan akan semakin rendah.

Selain itu, sisi negatif dari negara kesejahteraan adalah semangat yang dimiliki warga negaranya cenderung menurun sejak pemerintah telah menjamin keseluruhan hidup mereka (kesehatan, perumahan, pendidikan dll). Penggambaran sederhananya seperti ini, jika pendapatan suatu warga negara meningkat maka beban pajak yang dibayar juga akan meningkat. Sedangkan jika mereka tidak bekerja, mereka tidak akan dikenai kewajiban membayar pajak. Jaminan sosial yang disediakan oleh pemerintah sama untuk warga miskin atau warga kaya.

Potret sosial seperti ini membentuk satu perspektif di tengah masyarakat, perspektif seperti ini lambat laun namun pasti telah menggerogoti semangat kerja keras yang dimiliki oleh generasi terdahulu. Konsep welfare state seringkali bergantung terhadap kondisi sosial-politik yang ada di dalam negaranya. Maka dari itu, welfare state mempunyai fleksibilitas yang dapat disesuaikan dengan kondisi dan budaya suatu negara. Konsep welfare state kontemporer ini akan dibandingkan dengan konsep welfare state Gandhi dalam implementasinya di India dalam menahan Neo-Liberalisme.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Simarmata, Henry T., *Negara Kesejahteraan dan Globalisasi: Pengembangan Kebijakan dan Perbandingan Pengalaman*, (PSIK Universitas Paramadina, Jakarta, 2008), h. 19.

<sup>22</sup> Simarmata, Henry T., *Negara Kesejahteraan dan Globalisasi*, h. 24



Bentham menggunakan istilah '*utility*' (kegunaan) untuk menjelaskan konsep kebahagiaan atau kesejahteraan. Berdasarkan prinsip utilitarianisme yang ia kembangkan, Bentham berpendapat bahwa sesuatu yang dapat menimbulkan kebahagiaan ekstra adalah sesuatu yang baik. Sebaliknya, sesuatu yang menimbulkan sakit adalah buruk. Menurutnya, aksi-aksi pemerintah harus selalu diarahkan untuk meningkatkan kebahagiaan sebanyak mungkin orang. Gagasan Bentham mengenai reformasi hukum, peranan konstitusi, dan penelitian sosial bagi pengembangan kebijakan sosial membuat ia dikenal sebagai "bapak negara kesejahteraan" (*father of welfare states*).<sup>23</sup>

Menurut Esping Andersen yang studi-studinya menjadi acuan para sarjana dan pengambil kebijakan negara kesejahteraan yang dibangun atas dasar nilai-nilai social, suatu negara dikatakan sejahtera apabila memiliki empat pilar utama yaitu: (1) kewarganegaraan sosial (*social citizenship*), (2) demokrasi penuh (*full democracy*), (3) sistem hubungan industrial modern (*modern industrial relation systems*), dan (4) hak atas pendidikan dan perluasan pendidikan massal yang modern (*rights to education and the expansion of modern mass education systems*).<sup>24</sup>

Oleh karena itu peran negara dalam kebijakan dan pelayanan sosial lebih pada porsi *regulatory*. Negara melakukan intervensi terhadap distribusi pendapatan dengan mempengaruhi pasar atau melakukan redistribusi atas efek-efek yang diakibatkan oleh pasar. Di samping itu penyelenggaraan pelayanan serta pengaturannya dikendalikan oleh hukum untuk mempengaruhi bagaimana pendapatan dan pelayanan tersebut dilakukan.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Negara harus menjamin kesejahteraan terhadap rakyatnya, karena di Negara Indonesia merupakan Negara hukum yang berdemokrasi memegang prinsip dari rakyat oleh rakyat dan untuk rakyat. Begitu juga dalam permasalahan sertifikat tanah, Negara harus menjamin kepastian hukum bagi rakyatnya dalam memiliki hak penguasaan tanah tersebut

---

<sup>23</sup> Agus Riwanto, *Politik Hukum Negara Kesejahteraan Indonesia*, h. 13

<sup>24</sup> Agus Riwanto, *Politik Hukum Negara Kesejahteraan Indonesia*, h. 14

untuk dikelola, dan Negara mendapat pajak dari penguasaan/pengelolaan tanah tersebut yang dimiliki rakyatnya.

## 2. Teori Kepastian Hukum (*Middle Theory*)

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>25</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>26</sup>

Mengenai pengertian hukum menurut E. Utrecht sebagaimana dikutip Yulies Tiena Masriani mengemukakan bahwa “hukum adalah himpunan petunjuk hidup yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena pelanggaran terhadap petunjuk hidup itu dapat menimbulkan tindakan dari pemerintah masyarakat itu”.<sup>27</sup> Selanjutnya dikutip pendapatnya Immanuel Kant yang mengartikan hukum sebagai “keseluruhan syarat-syarat yang dengan ini kehendak bebas dari orang yang satu dapat menyesuaikan diri dengan kehendak bebas dari orang lain,

<sup>25</sup> Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : PT. Sinar Grafika, 2011), h. 24

<sup>26</sup> Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : Rajawali Press, 2012), h. 98

<sup>27</sup> Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), h. 6

menuruti peraturan hukum tentang kemerdekaan”.<sup>28</sup> Dari pendapat para sarjana yang dikutip tersebut dapat disimak bahwa hukum pada hakikatnya merupakan aturan atau norma yang mengatur tingkah laku masyarakat dalam pergaulan hidup yang disertai sanksi hukum atas pelanggaran norma bersangkutan.

Mengenai tujuan hukum, menurut Apeldoorn adalah mengatur pergaulan hidup secara damai. Dalam hubungan dengan tujuan hukum, maka terdapat beberapa teori yang dikembangkan, yaitu :

- a. Teori Etis, berpendapat bahwa tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan keadilan. Mengenai keadilan, Aristoteles mengajarkan dua macam keadilan, yaitu keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang jatah menurut jasanya. Keadilan komutatif adalah keadilan yang memberikan jatah kepada setiap orang sama banyaknya tanpa harus mengingat jasa-jasa peseorangan.
- b. Utilitas, menurut Bentham bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan apa yang berfaedah atau yang sesuai dengan daya guna (efektif). Adagiumnya yang terkenal adalah *The greatest happiness for the greatest number* artinya, kebahagiaan yang terbesar untuk jumlah yang terbanyak. Ajaran Bentham disebut juga sebagai eudaemonisme atau utilitarisme.
- c. Teori Pengayoman yang mengemukakan tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia, baik secara aktif maupun secara pasif. Secara aktif dimaksudkan sebagai upaya untuk menciptakan suatu kondisi kemasyarakatan yang manusiawi dalam proses yang berlangsung secara wajar. “Sedangkan yang dimaksud secara pasif adalah mengupayakan pencegahan atas tindakan yang sewenang-wenang dan penyalahgunaan hak”.<sup>29</sup> Usaha mewujudkan pengayoman tersebut termasuk di dalamnya adalah :
  - a) Mewujudkan ketertiban dan keteraturan;

<sup>28</sup> Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, h. 7

<sup>29</sup> Dudu Duswara Machmudin, *Pengantar Ilmu Hukum, Sebuah Sketsa*, (Bandung, Refika Aditama, 2003),h. 24

- b) Mewujudkan kedamaian sejati;
- c) Mewujudkan keadilan;
- d) Mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial.

Sementara itu, mengenai daya ikat hukum dalam masyarakat, berdasarkan pendapat Gustav Radbruch yang mengembangkan *Geldingstheorie* mengemukakan bahwa berlakunya hukum secara sempurna harus memenuhi tiga nilai dasar.<sup>30</sup> Ketiga hal dasar yang dimaksudkan, meliputi :

- 1) *Juridical doctrine*, nilai kepastian hukum, dimana kekuatan mengikatnya didasarkan pada aturan hukum yang lebih tinggi.
- 2) *Sociological doctrine*, nilai sosiologis, artinya aturan hukum mengikat karena diakui dan diterima dalam masyarakat (teori pengakuan) atau dapat dipaksakan sekalipun masyarakat menolaknya (teori paksaan).
- 3) *Philosophical doctrine*, nilai filosofis, artinya aturan hukum mengikat karena sesuai dengan cita hukum, keadilan sebagai nilai positif yang tertinggi.

Dengan demikian, agar hukum dapat berlaku dengan sempurna, maka perlu memenuhi tiga nilai dasar tersebut. Berdasarkan teori-teori tujuan hukum di atas maka dapat diketahui bahwa tujuan dari hukum yaitu untuk memberikan kepastian, keadilan terutama dalam kepemilikan hak atas tanah (sertifikat hak milik). Badan Pertanahan Nasional dalam kaitan itu seharusnya memberikan jaminan dan tidak munculnya sertifikat baru, sebelum ada pembuktian yang sah.

Menurut Achmad Ali, Kepastian hukum atau *Rechtssicherheit*, *security*, *rechtssicherheit* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik. Kepastian hukum menyangkut masalah "*Rechtssicherheit durch das Recht*" seperti memastikan, bahwa pencurian, pembunuhan, menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah

---

<sup>30</sup> I Gede Atmadja, *Ilmu Hukum dalam Kerta Patrika*, No. 62-63 Tahun XIX Maret-Juni, (Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, 1993),h. 68

“*Scherheid des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri).<sup>31</sup> Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum :

- a) bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).
- b) bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”.
- c) bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
- d) hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah ....”

Persoalan tentang pendaftaran tanah ini, tidak sejalan dengan makna kepastian hukum pada nomor 3. Dikarenakan ketidaksesuaian ini, maka tidak ada solusi yang berani diambil Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan sertifikat kepada pihak yang menang bersengketa di pengadilan.

J.M Otto menyampaikan tentang pemahamannya akan kepastian hukum atau *rechtszekerheid*, yang terbagi dalam beberapa unsur, sebagai berikut ;<sup>32</sup>

- 1) adanya aturan yang konsisten dan dapat diterapkan yang ditetapkan negara.
- 2) Aparat pemerintah menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut.
- 3) rakyat pada dasarnya tunduk pada hukum.
- 4) hakim yang bebas dan tidak memihak secara konsisten menerapkan aturan hukum tersebut.
- 5) putusan hakim dilaksanakan secara nyata.

Kelemahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah tidak mampu melaksanakan putusan hakim secara

---

<sup>31</sup> Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, (Jakarta : Kencana, 2009), h.292-293

<sup>32</sup> J.M. Otto dalam Tatiek Sri Djatmiati, *Prinsip Izin Usaha Industri Di Indonesia, Disertasi*, (Surabaya : PPS Unair, 2002), h.18.

nyata. Oleh sebab itu Peraturan Pemerintah ini, belum menjamin kepastian hukum dari pihak yang menang atas pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*yurisprudensi*). Dengan demikian, perlunya konstruksi hukum atas jaminan terhadap pihak yang diakui oleh pengadilan sebagai pihak yang berhak sebagai pemegang hak atas tanah yang jadi obyek sengketa.

### 3. Teori Hukum Pertanahan dan Agraria (*AplicativeTeory*)

Mengenai asas yang berkaitan dengan hak milik atas tanah, terdapat 2 (dua) asas dalam Hukum tanah yaitu : Asas pelekatan vertikal (*verticale accessie beginsel*), dan Asas pemisahan horizontal (*horizontale scheidings beginsel*).<sup>33</sup> Asas perlekatan adalah bangunan menjadi bagian dari tanahnya, oleh karena itu, bangunan itu tunduk kepada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku terhadap tanahnya (hukum tanah) jadi, hak kepemilikan atas tanah Hak Barat itu meliputi juga kepemilikan dari bangunan yang ada di atasnya, yaitu :

#### a. Asas Pelekatan Vertikal

Asas Vertikal (*accessie*) adalah perlekatan tegak lurus yang melekatkan semua benda yang ada di atas maupun di dalam tanah dengan tanah sebagai benda pokoknya.<sup>34</sup>

#### b. Asas Pemisahan Horizontal

Asas pemisahan horizontal dianut dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Intisari asas pemisahan horizontal ini menunjukkan bahwa tidak otomatis hak atas tanah meliputi kepemilikan bangunan atau tanaman diatas tanah tersebut. Asas pemisahan horizontal (*horizontale scheiding*) adalah asas yang membagi, membatasi dan memisahkan kepemilikan atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah tersebut secara horizontal.<sup>35</sup>

Imam Sudiyat mengatakan bahwa, asas pemisahan horizontal dalam hukum adat ini terlihat jelas dalam hak numpang yang menunjukkan bahwa dalam numpang itu orang tidak ada sangkut pautnya dengan tanah tersebut bahwa orang itu tinggal dalam rumah diatas tanah terlepas dari tanah, meskipun ia

<sup>33</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), h. 66

<sup>34</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), h. 66

<sup>35</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, h, 67

berumah disitu, terlihat pula bahwa pohon-pohon dapat dijual dan digadaikan tersendiri terlepas dari tanahnya.<sup>36</sup>

Menurut Djuhaendah Hasan Asas perlekatan vertikal tidak dikenal di dalam Hukum Adat, karena mengenal asas lainnya yaitu asas pemisahan horizontal dimana tanah terlepas dari segala sesuatu yang melekat padanya. Di dalam Hukum Adat, benda terdiri atas benda dan benda bukan tanah, dan yang dimaksud dengan tanah memang hanya tentang tanah saja (demikian pula pengaturan hukum tanah dalam UUPA) sesuatu yang melekat pada tanah dimaksud dalam pengertian benda bukan tanah dan terhadapnya tidak berlaku ketentuan benda tanah.<sup>37</sup>

Untuk memperoleh hak milik atas tanah, dilakukan upaya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah). Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah yang dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, ditindaklanjuti dengan pemberian sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat beberapa langkah dalam pendaftaran tanah. Pasal 11 PP tentang Pendaftaran Tanah ini menentukan :“Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.”

---

<sup>36</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, h, 7

<sup>37</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), h. 4

Pasal 12 ayat (1) PP tersebut, mengatur lebih lanjut mengenai kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang meliputi:

- a) pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b) pembuktian hak dan pembukuannya;
- c) penerbitan sertifikat;
- d) penyajian data fisik dan data yuridis;
- e) penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pengumpulan dan pengolahan data fisik, Pasal 12 ayat (1) huruf a, menentukan beberapa hal yang harus dilakukan, diantaranya:

- 1) Pengukuran dan Pemetaan
- 2) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran
- 3) Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah
- 4) Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran
- 5) Pembuatan Daftar Tanah
- 6) Pembuatan Surat Ukur

Pengumpulan dan Pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;

Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemetaan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kota-madya Daerah Tingkat II. Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya. Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional, dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian



diikatkan menjadi titik dasar teknik nasional. Peta dasar pendaftaran menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan atau atas penunjukan instansi yang berwenang. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan. Persetujuan dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan.

Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara, termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.

Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadis belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran. Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya, pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

- d. Pembuatan daftar tanah;

Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.

- e. Pembuatan surat ukur.

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadis yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran.

Pembukuan Hak dilakukan terhadap Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang

bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti dan berita acara pengesahan.

## **F. Metodologi Penelitian**

Metode Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada suatu metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala tertentu dengan cara menganalisisnya, karena penelitian didalam ilmu-ilmu sosial merupakan suatu proses yang dilakukan secara terencana dan sistematis, untuk memperoleh pemecahan masalah dan memberikan kesimpulan-kesimpulan yang tidak meragukan. Penelitian adalah merupakan sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah di kumpulkan.<sup>38</sup>

### **1. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif diartikan sebagai metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objektif yang alamiah, berkembang apa adanya, tidak dimanipulasi dan kehadiran peneliti tidak mempengaruhi dinamika pada objek tersebut<sup>39</sup>. Adapun pendekatan kualitatif ini akan meneliti tentang “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Sengketa Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Ganda)”.

Pendekatan ini peneliti gunakan karena peneliti merasa bahwa ada kesesuaian antara permasalahan yang dibahas dengan tujuan yang ingin dicapai.

---

<sup>38</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif* (Suatu Tinjauan Singkat) (Jakarta: Rajagrafindo, 2007), h. 51

<sup>39</sup> Nana Syaodih Sukmadinata, *Metode Penelitian Pendidikan* (Bandung : PT Sinar Baru Algensindo, 2000), h. 100.

Yaitu akan mengungkap peraturan pemerintah, pelaksanaan, evaluasi, dan implikasinya.

## **2. Metode Penelitian**

Metode Penelitian yang digunakan dalam pendekatan ini adalah deskriptif analitis, karena bertujuan untuk memberi gambaran mengenai fakta-fakta disertai analisis yang akurat mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan teori-teori hukum dan praktek mengenai sebab-sebab terjadinya sertifikat Hak Atas Tanah menjadi ganda.

## **3. Jenis dan Sumber Data**

Jenis penelitian ada dua macam yaitu kuantitatif dan kualitatif, akan tetapi dalam penelitian ini peneliti menggunakan kualitatif. Adapun sumber data dalam penelitian ini menggunakan dua jenis data. Data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung pada objek yang diteliti melalui wawancara dengan beberapa sumber, terkait analisis hukum terhadap penyelesaian sengketa terhadap objek yang diukur pengembalian batas oleh Badan Pertanahan Nasional terhadap tetangga batas objek di Kabupaten Tegal, data dalam penelitian hukum merupakan data penunjang yang menjadi bekal dalam melakukan penelitian lapangan.

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum yang meliputi:

### **a. Bahan Hukum Primer**

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945);
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria);
- c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;

- e) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- f) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :

- a) Buku-buku mengenai penyelesaian sengketa batas, buku mengenai pendaftaran tanah, majalah-majalah akademik tentang penyelesaian sengketa batas, artikel-artikel yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, internet, serta buku-buku metodologi penelitian.
- b) Hasil karya ilmiah para sarjana tentang penyelesaian sengketa batas dan pendaftaran tanah.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari:

- a) Kamus hukum;
- b) Kamus-kamus bidang study lainnya yang terkait penelitian ini.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya di analisa sesuai dengan yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini digunakan metode pengumpulan data dengan cara antara lain:

- a) Studi Lapangan, yaitu dengan cara observasi, wawancara dengan narasumber terkait dengan maksud dan tujuan menganalisis masalah yang terjadi di masyarakat.

- b) Studi Kepustakaan, yaitu berupa bahan hukum dan dokumen- dokumen hukum yang menjadi pijakan dasar penelitian dalam menjawab permasalahan dan tujuan penelitiannya.

### **5. Teknik Analisis Data**

Dalam Penelitian tesis, penulis menggunakan analisis deksriptif kualitatif, artinya penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data yang didapat secara langsung dari narasumber, baik secara tertulis maupun lisan. Sumber data diperoleh dari hasil wawancara kepada responden dalam hal ini terhadap para pihak yang terkait dalam permasalahan ini, yang berkaitan dengan penyelesaian kepemilikan sertipikat ganda tersebut, termasuk hambatan dan solusi dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa kepemilikan sertipikat hak milik ganda.

### **G. Penelitian Terdahulu yang Relevan**

Penelitian tentang sengketa kepemilikan sertifikat ganda tentu sudah banyak yang meneliti. Untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian terdahulu, maka peneliti akan mencantumkan beberapa penelitian yang serupa dengan penelitian ini, antara lain :

1. Jimmy Suryo Pamungkas, dengan judul “*Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Menangani Konflik, Sengketa dan Perkara Pertanahan di Kota Semarang*” Tesis mahasiswa pascasarjana Universitas Diponegoro tahun 2015.

Hasil penelitian tersebut membahas mengenai peran badan pertanahan nasional dalam menangani konflik, sengketa dan perkara pertanahan, hal yang membedakan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya adalah hanya mengkaji tentang peran badan pertanahan nasional dalam menangani konflik dan sengketa pertanahan sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis mengkaji tentang Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016.

Perbedaan penelitian ini dengan peneliti lakukan adalah penelitian di atas mempersoalkan tentang peranan Badan Pertanahan Nasional dalam menangani konflik pertanahan. Sedangkan penelitian yang peneliti lakukan mempersoalkan masalah tentang upaya penyelesaian sengketa atas sertifikat hak milik ganda.

2. Krisnawan Vigarmasta, dengan judul “*Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung Dalam Menangani Sengketa Pertanahan*”. Tesis mahasiswa pascasarjana Universitas Udayana, tahun 2015.

Hasil penelitian tersebut mengetahui dan menganalisis peran badan pertanahan nasional dalam menangani sengketa pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional Kantor Kabupaten Badung.

Penelitian yang dilakukan krisnawan menyoroti tentang peran BPN/ATR dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan di daerah Badung Bali. Sedangkan penelitian yang peneliti lakukan menitik beratkan terhadap kepastian hukum sertifikat hak milik ganda atas tanah.

3. Andi Sitti Saidah Nurfaradiba, dengan judul “*Peran Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016*”. Mahasiswa pascasarjana Universitas Hasanudin Makasar 2018.

Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan di Kota Makassar masih belum efektif karena masih banyaknya kasus-kasus pertanahan yang belum diselesaikan secara mediasi di kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional khususnya di kota Makassar.

Penelitian yang dilakukan oleh Andi Siti Saidah mengkaji tentang peran Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Makassar. Sedangkan penelitian yang peneliti lakukan mengkaji penyelesaian sengketa sertifikat hak milik ganda atas tanah hingga sampai pengadilan dan bahkan di putus Mahkamah Agung.

4. Agus Salim, dengan judul “*Completion of Legal Disputes against Holders of Certificate of Rights Certificate with Double Publishing*”. Jurnal USM Law Review Vol 2 No 2 Tahun 2019.

Hasil penelitiannya bahwa terjadinya sengketa hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik dengan adanya penertiban sertifikat ganda, dikarenakan adanya kepentingan untuk menguasai objek tanah dengan cara melanggar hukum seperti penipuan, jual beli fiktif, pemalsuan sertifikat dan penggandaan sertifikat dengan berbagai modus. Selain itu juga didukung lemahnya kinerja aparat BPN, terutama kurang teliti / cermat dalam meneliti administrasi permohonan penertiban sertifikat.

Penelitian oleh Agus Salimdi atas meneliti tentang sengketa sertifikat ganda dengan berbagai cara yang illegal yaitu memalsukan dengan sengaja dan memanfaatkan lemahnya kinerja BPN. Sedangkan penelitian yang peneliti lakukan meneliti tentang proses penyelesaian sengketa hak milik ganda atas tanah sehingga bisa dimenangkan di Pengadilan Negeri oleh yang membuat sertifikat baru.

5. Istijab, dengan judul “*Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*”. *IDYA YURIDIKA Jurnal Hukum Volume 1 / Nomor 1 / Juni 2018*.

Hasil penelitiannya bahwa timbulnya sengketa tanah dalam rangka pengadaan tanah untuk proyek pembangunan disebabkan oleh adanya benturan-benturan kepentingan antara pihak yang hendak menguasai tanah dan pihak yang mempunyai hak dan kepentingan atas tanah yang juga dipengaruhi oleh peraturan perundangannya dan kebijakan cara penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilaksanakan melalui musyawarah, Badan Peradilan, Arbitrase, dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Cara-cara melalui Arbitrase dan APS lebih dianjurkan untuk mencegah konflik yang berkepanjangan. Penyelesaian tumpang tindih antara instansi-instansi pemerintah harus diselesaikan secara musyawarah atau melalui instansi yang lebih tinggi.

Penelitian yang dilakukan oleh Istijab meneliti tentang timbulnya sengketa tanah tersebut dikarenakan adanya kepentingan-kepentingan pembangunan karena adanya benturan kepentingan pihak yang ingin menguasai tanah, dan penyelesaian sengketa dengan jalan alternative penyelesaian sengketa. Sedangkan penelitian yang peneliti lakukan lebih memfokuskan terhadap kepastian hukum bagi



pemegang sertifikat supaya ada kejelasan dan keputusan yang kuat dan tidak bisa diganggu lagi.

Persamaan penelitian di atas dengan penelitian yang peneliti lakukan adalah sama-sama meneliti tentang masalah kepemilikan sertifikat ganda. Perbedaan hasil penelitian-penelitian di atas dengan penelitian ini bahwa penelitian tersebut mempersoalkan terhadap kinerja Badan Pertanahan Nasional atau Agraria yang kurang cermat dan teliti, sehingga menyebabkan sertifikat ganda. Sedangkan penelitian yang peneliti lakukan adalah memfokuskan terhadap masalah penyelesaian perkaranya.

