

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah menjadi salah satu sumber daya alam yang juga merupakan sebuah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa. Di dalam kebutuhan kehidupan manusia, hal yang paling mendasar untuk dijadikan sumber kehidupan juga mata pencaharian ialah tanah. Hal ini membuktikan bahwa tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari sejak manusia itu hadir di dunia hingga wafat.¹

Manusia menjalani kehidupan, berkembang biak juga melakukan aktivitasnya di atas tanah, sehingga setiap manusia pasti berhubungan dengan tanah. Oleh karena itu, semua hal yang mengenai tanah perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan penuh kesungguhan, kehati-hatian, dan juga kearifan.²

Pada sistem hukum nasional, ada yang dikenal sebagai hukum tanah, hal ini tentu harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di Indonesia yakni Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, ditegaskan bahwa³: Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, dan harus dipergunakan sebesar-besarnya guna kemakmuran rakyat.

¹ Admin Pemetaan, "Penyelesaian Sengketa Tanah Tumpang Tindih: Panduan Lengkap Dan Terperinci," *Digital Global Eksplorasi*, last modified 2024, accessed May 5, 2024, <https://digitaleksplorasi.com/penyelesaian-sengketa-tanah-tumpang-tindih/>.

² Tika Nurjannah, *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)*, *Jurnal Tomalebbi*, vol. III (2016): 16.

³ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Pasal tersebut menjadi dasar hukum politik pertanahan nasional dengan tujuannya yaitu bagi kemakmuran rakyat dengan penguasaan oleh negara yang kemudian dijelaskan lebih lanjut di dalam pasal 1, 2, dan 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau bisa disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria, yang memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan dapat memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut.⁴

Pokok-pokok tujuan diberlakukannya UUPA yakni untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan menjadi alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur; meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; serta meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.⁵

Setiap orang tentu akan berlomba-lomba untuk mendapatkan hak atas tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya karena tanah bersifat bermanfaat dan menguntungkan bagi yang memilikinya. Hal tersebut yang kemudian terkadang memicu permasalahan diantara masyarakat terkait pertanahan. Dalam hal ini, salah satu cara pembuktian yang dapat dilakukan yakni dengan melakukan Pendaftaran tanah dan memiliki sertipikat tanah yang resmi diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

⁴ Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁵ Riki Denih Saputra, "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional Diwilayah Tangerang Selatan" (Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta (UIN Jakarta), 2017), 20.

Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah ada pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA yang menjelaskan bahwa adanya dengan adanya Pendaftaran Tanah sudah memberikan perlindungan hukum yakni dengan menjamin adanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah tersebut.⁶

Terkait hal ini juga diikuti dengan Pasal 19 ayat (2) yang menjelaskan bahwa pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum karena pendaftaran meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁷

Dengan adanya sertifikat tanah, kepemilikan tanah tersebut sudah dapat dibuktikan. Hal ini juga dijelaskan di dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga dijelaskan: Sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah.⁸

Meninjau aturan mengenai kepemilikan hak atas tanah, telah dijelaskan pada Pasal 31 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum hanya diterbitkan 1 (satu) sertifikat, pada 1 (satu) objek tanah.⁹

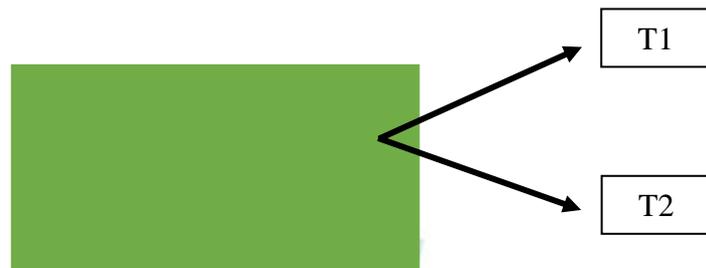
⁶ Pasal 19 ayat (1), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

⁷ Loudri Widiyanto, "Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Sebagai Hak Milik" (UNIVERSITAS JEMBER, 2018), 10, <https://repository.unej.ac.id/handle/123456789/87758>.

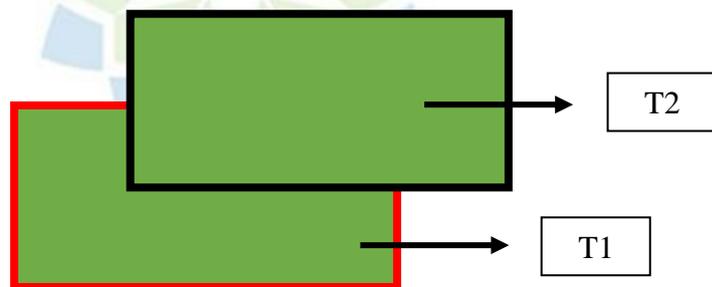
⁸ Pasal 32 ayat (1), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁹ Letezia Tobing, "Satu Sertifikat Hak Atas Tanah Untuk Beberapa Pemilik," *HukumOnline.Com*, last modified 2014, accessed March 17, 2014, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/satu-sertifikat-hak-atas-tanah-untuk-beberapa-pemilik-lt5324d77c0cb40/#>.

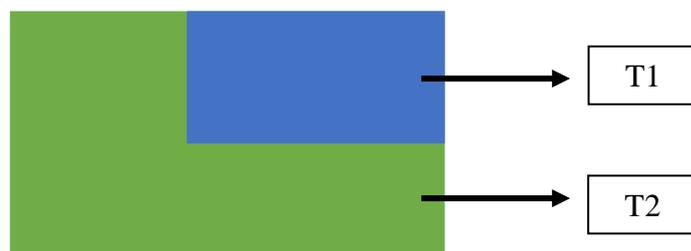
Namun Penulis berpendapat bahwa peraturan tersebut belum seutuhnya efektif dan melindungi para pemegang hak tanah.¹⁰ Faktanya di dalam penerbitan sertipikat masih dijumpai tumpang tindih sertipikat tanah, dimana dalam satu objek tanah terdapat 2 (dua) kepemilikan atau 2 (dua) sertipikat resmi. Adapun gambaran terkait dengan tumpang tindih sebagai berikut :



Gambar 1.1 Ilustrasi Tumpang Tindih Seluruhnya



Gambar 2.1 Ilustrasi Tumpang Tindih Sebagian



Gambar 3.1 Ilustrasi Tumpang Tindih Seluruhnya (Sebagian)

¹⁰ Pemetaan, "Penyelesaian Sengketa Tanah Tumpang Tindih: Panduan Lengkap Dan Terperinci."

“Kabupaten Bandung termasuk ke dalam Kabupaten yang memiliki banyak kasus tumpang tindih sertipikat tanah”, ucap Kepala Seksi (Kasi) Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang diterima langsung oleh penulis melalui wawancara. Hal ini terbukti, pada tahun 2022-2023 terdapat 14 kasus tumpang tindih sertipikat tanah yang sudah masuk ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. Berikut rinciannya :

Tabel 1.1
Jumlah Kasus Tumpang Tindih Sertipikat Tanah
di Kabupaten Bandung Tahun 2022-2023

No.	Tipologi	Tahun	Jumlah Kasus
1.	Penetapan Batas/Letak Bidang Tanah	2022	9
2.		2023	5
Jumlah			14

Sumber : Data Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung

Kasus ini disebabkan karena semakin banyaknya masyarakat yang melakukan praktik jual beli tanah merasa dirugikan karena tanah yang dibelinya ternyata memiliki 2 (dua) sertipikat atau tumpang tindih kepemilikan tanpa sepengetahuan masing-masing pemilik tanah.¹¹

Adanya sertipikat tumpang tindih di kehidupan masyarakat, walaupun sudah dilakukan pendaftaran tanah dan sudah memiliki sertipikat tanah, hal ini belum sepenuhnya melindungi hak dari si pemilik sertipikat. Selain itu, hal ini

¹¹ Andina Alfia Rizqi, Fakultas Hukum, and Universitas Diponegoro, “DALAM HAL TERJADI KESALAHAN DATA PENERBITANNYA (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang),” *Notarius* 11, no. 2 (2018): 143.

mempersulit masyarakat untuk mencari informasi tentang kebenaran data fisik dan juga data yuridis tanah yang bersangkutan di Kantor Pertanahan setempat.

Hal ini tentu sangat merugikan kedua belah pihak yang sama-sama memiliki sertipikat yang kuat karena adanya ketidakpastian hukum bagi kedua belah pihak karena tidak dapat ditentukan mana yang lebih berhak menguasai tanah tersebut dan juga merasa dirugikan dari segi perlindungan hukum karena merasa tidak mendapatkan perlindungan secara utuh dari peraturan yang sudah ada.¹² Oleh karena itu, diperlukannya perlindungan hukum yang dapat lebih menjamin kepastian hukum bagi kedua belah pihak yang sudah sama-sama mempunyai bukti yang kuat, baik itu secara preventif maupun refresif.”

Namun, masih banyak masyarakat yang masih belum mengetahui betul mengenai perlindungan hukum yang dapat diterima oleh masyarakat, baik itu perlindungan hukum yang dilakukan oleh pemerintah dan juga telah diatur didalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan masalah ini. Hal ini bertujuan agar masyarakat tidak lagi merasa dirugikan.¹³

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut, penulis sangat tertarik untuk mengetahui lebih jauh mengenai perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah di Kabupaten Bandung. Maka dari itu, penulis akan melakukan penelitian mengenai hal tersebut dan menuangkan hasilnya dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul : **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK**

¹² Mochammad Aliffier Ar Razak, “Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung Dalam Mengatasi Sertifikat Hak Milik Ganda Di Kota Bandung Tahun 2020-2021 Dihubungkan Dengan Peraturan Menteri No 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan” (UIN Sunan Gunung Djati Ba, 2022), 3.

¹³ Darwis Anatami, “Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah,” *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 12, no. 1 (2017): 14.

HAK ATAS TANAH DALAM SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT TANAH DI KABUPATEN BANDUNG

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik hak atastanah dalam sengketa tumpang tindih sertipikat tanah di Kabupaten Bandung?
2. Bagaimana akibat hukum dari adanya sengketa tumpang tindih sertipikat tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah penulis uraikan di atas, maka dapat diuraikan tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui perlindungan hukum bagi pemilik hak atastanah dalam sengketa tumpang tindih sertipikat tanah di Kabupaten Bandung.
2. Mengetahui akibat hukum dari adanya sengketa tumpang tindih sertipikat tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian yang didapat dari penelitian ini diantaranya :

1. Kegunaan Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan bagi pengembangan Ilmu Hukum lebih terkhusus terhadap kejuruan hukum perdata,

dijadikan sumber informasi, data, dan literatur bagi kegiatan-kegiatan penelitian dan kajian ilmiah yang berkaitan dengan hukum agrarian.

2. Kegunaan Praktis

Hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat untuk mengambil kebijakan dan para pelaksana dibidang hukum perdata, khususnya badan hukum yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia.

E. Kerangka Pemikiran

Hukum yang selalu dijadikan sebagai norma atau suatu kaidah yaitu hukum yang sering dijadikan sebagai patokan atau sebagai pedoma dalam mengenal perilaku manusia. Adapun fungsi hukum itu sendiri yakni untuk menempatkan segala hal yang boleh dilakukan, harus dilakukan, dan tidak boleh dilakukan karena ada sanksi atau akibat hukum di dalamnya.

Berikut beberapa teori yang dapat mendukung dalam penelitian ini guna menjawab permasalahan, yaitu :

1. Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan Hukum adalah teori yang membahas dan menganalisis mengenai wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan. subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.

Istilah perlindungan hukum berasal dari Bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam Bahasa Belanda, disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming*, dan dalam Bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*.

Menurut Satjipto Raharjo, definisi dari perlindungan hukum ialah suatu bentuk pemberian pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁴

Pengertian Perlindungan Hukum juga didefinisikan oleh Maria Theresia Geme sebagai tindakan negara untuk melakukan sesuatu dengan (memberlakukan hukum negara secara eksklusif) dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang.¹⁵

Unsur-unsur yang terdapat di dalam definisi teori perlindungan hukum ini meliputi :

- a. Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan
- b. Subjek hukum
- c. Objek perlindungan hukum.

Roscou Pond mengemukakan hukum merupakan alat rekayasasosial (*law as tool of social engginering*). Kepentingan manusia merupakan suatu hal yang harus dilindungi dan di penuhi manusia dalam bidang hukum. Roscou Pound membagi kepentingan manusia yang dilindungi hukum menjadi tiga macam, yaitu :

- a. *Public interest* (kepentingan umum);
- b. *Social interest* (kepentingan masyarakat); dan

¹⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, 9th ed. (Citra Aditya Bakti, 2021), 54.

¹⁵ Berthon Jonathan, "Perlindungan Hukum Terhadap Lagu Daerah Yang Tidak Diketahui Penciptanya," *University of Bengkulu Law Journal* 4, no. 2 (2019): 174.

c. *Privat interest* (kepentingan individual).

Di dalam kepentingan masyarakat, ada enam kepentingan yang dilindungi oleh hukum. Salah satunya yaitu kepentingan masyarakat dalam kemajuan umum, seperti perlindungan pada :

- a. Hak Milik;
- b. Perdagangan bebas dan monopoli;
- c. Kemerdekaan industry; dan
- d. Penemuan baru.

Menurut teori yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon Perlindungan Hukum di bagi menjadi dua bentuk, yakni:

- 1) Perlindungan Preventif, yaitu perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan.
- 2) Perlindungan Refresif, yaitu perlindungan hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa.¹⁶

2. Teori Kepastian Hukum

Pada hakikatnya, kepastian merupakan tujuan utama dari sebuah hukum. Kepastian juga berbicara tentang suatu kondisi, ketetapan, ketentuan yang pasti. Secara hakiki, hukum harus pasti dan adil. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan secara pasti maka hukum dapat dinyatakan mampu menjalankan fungsinya.

¹⁶ Septiana Salim, HS dan Erlies, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, 2nd ed. (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2013), 264.

Hans Kelsen berpendapat bahwa hukum adalah sebuah sistem norma. Norma ialah suatu pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan peraturan-peraturan yang harus dilaksanakan. Aturan-aturan tersebut yang membatasi masyarakat dalam melakukan tindakan hukum. Adanya aturan serta pelaksanaan aturan tersebut lahirlah kepastian hukum.¹⁷ Kepastian hukum juga mempunyai arti adanya konsistensi dalam penyelenggaraan hukum. yakni dengan memberikan patokan bagi perilaku yang tertib, damai, dan adil.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri. Kepastian hukum juga mempunyai arti adanya konsistensi dalam penyelenggaraan hukum. Kepastian hukum juga berfungsi memberikan patokan bagi perilaku yang tertib, damai, dan adil.

Dalam buku yang berjudul “Menenal Hukum”, Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa dalam menegakan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan yaitu kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan.¹⁸

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah sebagai hal penting yang mendasari adanya kepastian kepemilikan suatu bidang tanah. Sebelum suatu tanah dikuasai dan menjadi hak milik, orang atau badan hukum wajib mendaftarkan tanah tersebut agar mendapatkan kepastian secara yuridis atas tanah tersebut, artinya suatu bidang

¹⁷ Hans Kelsen, *Pengantar Teori Hukum*, 2nd ed. (Bandung: Nusa Media, 2019), 105.

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, 1st ed. (Yogyakarta: Maha Karya Pustaka, 2019), 145.

tanah tersebut diakui negara dan dapat dipertanggungjawabkan kepemilikannya.

Aturan mengenai kepemilikan suatu bidang tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Aturan mengenai kepemilikan tanah tersebut diatur dimaksudkan untuk menghindari adanya konflik hak atas tanah yang sering terjadi di masyarakat.

4. Konsep kepemilikan hak atas tanah

Dalam hal kepemilikan tanah, konsepsi hukum tanah nasional menyatakan tanah diseluruh Indonesia adalah milik Bangsa Indonesia, yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan bangsa dan negara, karenanya tidak dapat diperjualbelikan atau diperdagangkan, tidak boleh dijadikan objek penguasaan yang menimbulkan disintegrasi bangsa.

Sebagaimana diatur Pasal 2 UUPA, tanah dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Artinya negara hanya sebagai 'penguasa' bukan 'pemilik' yang berkewenangan mengatur penyediaan, peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan tanah, mengatur hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum antara subjek hukum dengan tanah.¹⁹

Perseorangan baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain dapat mempunyai hak atas tanah. Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas

¹⁹ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, 2nd ed. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2015), 187.

tanah yang berisikan wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya.²⁰

Konsep kepemilikan hak atas tanah juga ada di dalam hukum islam. Kata “kepemilikan” dalam bahasa Indonesia terambil dari kata “milik”. Ia merupakan kata serapan dari kata “al-milk” dalam bahasa Arab. Secara etimologi kata “al-milk” mempunyai arti memiliki. Dalam bahasa Arab kata “ملكية” berarti memelihara dan menguasai sesuatu secara bebas.²¹

Maksudnya kekuasaan seseorang terhadap sesuatu harta (barang atau jasa) yang membolehkannya untuk mengambil manfaat dengan segala cara yang dibolehkan oleh syara’, sehingga orang lain tidak diperkenankan mengambil manfaat dengan barang tersebut kecuali dengan izinnnya, dan sesuai dengan bentuk-bentuk muamalah yang diperbolehkan

Konsep kepemilikan hakiki tanah dalam islam, yang disimpulkan dari Al-Qur’an yakni pada Surat Al-Maidah Ayat 17 yang menyatakan²²:

“dan milik Allah adalah kerajaan langit dan bumi, dan apa yang ada di antara mereka. Dan Allah menciptakan apa yang Dia inginkan, dan Allah sangat kuat atas segalanya”. Sementara pengakuan kepemilikan tanah individu dapat dilihat dari Hadis yang menyatakan: *“siapapun yang menanam tanaman di tanah tanpa pemilik akan lebih berhak”*.

5. Hak Kebendaan

Hak Kebendaan merupakan hak yang memberikan kekuasaan atas suatu benda. Kekuasaan tersebut dapat dipertahankan kepada setiap orang yang

²⁰ “Konsepsi Pemilikan Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional,” *GRESNEWS.COM*, last modified 2019, <https://www.gresnews.com/berita/tips/82255-konsepsi-pemilikan-tanah-menurut-hukum-tanah-nasional/>.

²¹ Ali Akbar, “Konsep Kepemilikan Dalam Islam,” *Jurnal Ushuluddin XVIII*, no. 2 (2012): 125.

²² Al-Qur’an, Surat Al-Maidah [5] : 17

melanggar hak tersebut. Hak kebendaan dapat dibedakan dalam dua golongan, yaitu²³:

- a. Hak kebendaan yang diberikan untuk kenikmatan (*zakelijk genotsrecht*) adalah hak dari subyek hukum untuk menikmati suatu benda secara penuh.

Hak kebendaan ini dibagi menjadi dua yaitu :

- 1) Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas bendanya sendiri, misalnya; Hak milik atas tanah yang semuanya diatur dalam UUPA, sedangkan yang diatur dalam KUHPerdota misalnya; hak milik atas benda bergerak/benda yang bukan tanah, bezit atas benda bergerak/benda yang bukan tanah;
 - 2) Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas benda milik orang lain, misalnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa, Hak Memungut Hasil, dan Hak Pengelolaan Atas Tanah yang semuanya diatur dalam UUPA. Adapun yang diatur dalam KUHPerdota misalnya *bezit* atas benda bergerak/benda yang bukan tanah, hak memungut hasil *bezit* atas benda bergerak/benda yang bukan tanah. Hak Pakai bezit atas benda bergerak/benda yang bukan tanah dan lain-lain.
- b. Hak Kebendaan yang memberikan jaminan (*zakelijkzakerheidsrecht*) yaitu hak kebendaan yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, tidak untuk dipakai tetapi untuk dijadikan jaminan pelunasan utang. Pada

²³ Regita A. Mumek, "Hak-Hak Kebendaan Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata," *Lex Administratum* 5, no. 2 (2017): 71.

dasarnya jenis jaminan terdapat satu macam, yaitu²⁴ Jaminan materiil (kebendaan)

Jaminan ini merupakan jaminan berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai ciri-ciri memiliki hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.

Jaminan kebendaan dapat dilakukan pembebanan dengan : Gadai (*pand*) yang diatur didalam Bab 20 Buku II KUHPerdara, Hipotek yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUHPerdara, *Credietverband* yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190, Hak Tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1999, Jaminan Fidusia sebagaimana yang diatur didalam UU Nomor 42 Tahun 1999.

6. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi atas tanah, baik itu transaksi jual beli, sewa menyewa, maupun lain sebagainya. Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai prosedur sebagaimana yang sudah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Hak milik atas suatu tanah ataupun bangunan yang berdiri di atas tanah akan mendapatkan perlindungan secara hukum dan secara yuridis untuk

²⁴ Andhika Mopeng, "Hak-Hak Kebendaan Yang Bersifat Jaminan Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata," *Lex Privatum* 5, no. 9 (2017): 92.

memperoleh pengakuan dari negara apabila sudah dilakukakan pendaftaran atau dengan kata lain pendaftaran tanah merupakan tanda bukti hak.

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah ini mendefisikan pendaftaran tanah sebagai berikut²⁵:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dikenal adanya dua sistem dari pendaftaran tanah di Indonesia, yakni sistem pendaftaran secara sistematis dan sistem pendaftaran secara sporadis.²⁶

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah satu desa/kelurahan.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadis dijelaskan pada Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek

²⁵ Pasal 1 ayat (1), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

²⁶ Margaretha Dewi Kirana, “Sertipikat Ganda Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 156/K/TUN/2005” (UNIVERSITAS INDONESIA, 2012), 33.

pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau secara massal.

F. Langkah-Langkah Penelitian

Pada sebuah penelitian, metode dapat didefinisikan sebagai tata cara tentang bagaimana suatu penelitian akan dilakukan.²⁷ Selain itu, metode penelitian merupakan suatu langkah yang dapat ditempuh peneliti untuk mengumpulkan penelitiannya.

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, menurut Soejono Soekanto dikatakan, bahwa: penelitian yang bersifat deskriptif-analitis, dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala tertentu.²⁸ Dengan kata lain penelitian deskriptif analitis yaitu psuatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberikan gambaran suatu objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah dikumpulkan juga dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktek pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang diteliti.

Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini dilakukan oleh penulis guna mengetahui gambaran baik perlindungan hukum, akibat hukum, maupun upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kedua belah pihak atas sengketa tumpang

²⁷ Ibrahim, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2015), hlm. 55.

²⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia.(UII Press), 2006), 10.

tindih sertipikat tanah. Dikatakan analitis, karena dilakukan analisis yang dikaitkan dengan fakta permasalahan hukum yang berlaku di Kabupaten Bandung.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Menurut Soejono Soekanto, metode penelitian yuridis empiris merupakan pendekatan penelitian yang dilakukan penelitian lapangan dengan melihat serta mengamati apa yang terjadi di lapangan, penerapan peraturan-peraturan tersebut dalam prakteknya dalam masyarakat.²⁹ Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa: fakta-fakta yang terjadi, data-data yang didapatkan, serta peraturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan pada penelitian ini yakni baik perlindungan hukum, akibat hukum, maupun upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kedua belah pihak atas sengketa tumpang tindih sertipikat tanah.

3. Jenis Data dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif. Jenis data kualitatif merupakan jenis data yang menggunakan kata-kata untuk menggambarkan, menjelaskan, dan menerangkan sebuah fakta dan fenomena yang diamati. Data kualitatif secara ringkas adalah data berbentuk uraian atau deskripsi.

²⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 13.

Sumber data adalah suatu subjek dari mana data diperoleh, hal ini diperlukan untuk menunjang terlaksananya penelitian. Dalam melakukan penelitian penulis menggunakan beberapa bahan untuk dijadikan sumber guna mendapatkan data yang diperlukan.³⁰ Adapun sumber datanya yaitu:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer dapat diartikan sebagai sumber data yang bersifat mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan oleh Penulis ialah hasil wawancara dengan narasumber yang berhubungan dengan sengketa tumpang tindih sertipikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data pelengkap yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Sumber data sekunder dapat berupa : buku-buku, hasil penelitian ilmiah, tulisan para ahli hukum, jurnal hukum, dan makalah seminar. Adapun bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan dengan permasalahan penelitian ini antara lain:

- 1) Data kasus sengketa tumpang tindih sertipikat tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.
- 2) Buku literatur lainnya yang sesuai dengan bahasan dalam penelitian ini.

Perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

³⁰ Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, 10th ed. (Jakarta: Rajawali Pers, 2018), 15.

- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar mengenai Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- 7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11/2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- 8) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No: 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

c. Sumber Data Tersier

Sumber data tersier merupakan sumber data yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Sumber data tersier yang terdapat dalam penelitian ini yaitu kamus hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis adalah studi kepustakaan, studi lapangan, dan studi dokumen, adalah sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Yakni untuk mencari buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.

b. Studi Lapangan

Penulis melakukan studi lapangan dengan dua metode adalah sebagai berikut:

1) Observasi

Yakni pengumpulan data dengan cara melakukan pengamatan terhadap jumlah kasus yang ada di Badan Pertanahan Kabupaten Bandung.

2) Wawancara

Yakni pengumpulan data yang paling biasa digunakan dalam penelitian sosial.³¹ Wawancara dilakukan dengan cara bertatap muka secara langsung untuk mendapatkan informasi yang berhubungan dengan fakta, kondisi, perasaan, dan kepercayaan untuk keperluan tujuan penelitian. Wawancara juga memperkuat bukti pada penelitian ini yakni dengan penulis akan mewawancarai salah satu narasumber dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung.

c. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan metode pengumpulan data yang datanya diperoleh dari buku, internet, atau dokumen lain yang menunjang penelitian ini untuk dilakukan.

³¹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, 16th ed. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 35.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan oleh penulis dalam menganalisis data dalam penelitian ini ialah menggunakan metode analisis kualitatif. Yakni data yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan, wawancara, dan analisis dengan berlandaskan pada peraturan yang berlaku.

6. Lokasi Penelitian

Peneliti melakukan penelitian di beberapa tempat diantaranya :

a. Penelitian Kepustakaan

- 1) Perpustakaan Rachmat Djatmika UIN Sunan Gunung Djati Bandung, yang terletak di Jl. A.H. Nasution No. 105 Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat, 40614.
- 2) Perpustakaan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, yang terletak di Jl. A.H. Nasution No. 105 Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat, 40614.
- 3) Badan Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat, yang terletak di Jl. Kawaluyan Indah III No.4, Jatisari, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung, Jawa Barat.

b. Penelitian Lapangan

- 1) Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang terletak di Komplek Perkantoran PEMDA, Jl. Raya Soreang, Pamekaran, Kec. Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat 40912.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan Penulis dalam penelitian ini terbagi ke dalam 4 (empat) bab. Masing-masing bab terdiri atas beberapa sub bab sesuai dengan pembahasan yang diteliti. Adapun perinciannya sebagai berikut:

1. BAB I

Bab ini membahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, langkah-langkah penelitian, sistematika penulisan dan penelitian terdahulu.

2. BAB II

Bab ini penulis akan membahas tinjauan umum mengenai perlindungan hukum, hak atas tanah, sertipikat tanah, dan pendaftaran tanah

3. BAB III

Bab ini akan berisi mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang menjawab pertanyaan-pertanyaan pada penelitian yaitu bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah dalam sengketa tumpang tindih sertipikat tanah di Kabupaten Bandung.

4. BAB IV

Bab ini akan berisikan kesimpulan atas pembahasan serta jawaban dari pertanyaan penelitian yang telah penulis kemukakan. Kemudian diikuti dengan saran sebagai implikasi yang dihasilkan dari hasil penelitian.

H. Penelitian Terdahulu

Pada penelitian ini, terdapat beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang akan digunakan oleh penulis. Berikut terkait informasi mengenai penelitian yang ada sebelumnya, yaitu :

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

NAMA PENULIS	JUDUL PENELITIAN	HASIL PENELITIAN
Mochammad Alifier Ar-Razak (2022)	<i>Pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan oleh BPN Kota Bandung dalam mengatasi sertifikat hak milik ganda di Kota Bandung tahun 2020-2021 dihubungkan dengan Permen No.21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan</i>	Hasil penelitian ini berkesimpulan bahwa peran BPN Kota Bandung bersifat pasif terhadap kasus overlapping, mengenai data yuridisnya dan fisiknya itu diserahkan kepada pemohon. Kendala BPN Kota Bandung yakni masyarakat kurang menjaga tanah miliknya, terjadinya pemekaran wilayah di suatu daerah, kurangnya basis data yang dimiliki oleh BPN, dan tidak terdapat data mengenai tanah yang sudah terdaftar. Yang terakhir, upaya yang BPN Kota Bandung lakukan hanya meliputi sosialisasi kepada masyarakat.
Loudri Oktavio Widiyanto (2018)	<i>Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah</i>	Hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa Terbitnya sertipikat ganda ini juga tidak jauh dari peranan faktor BPN sebagai instansi pemerintah yang mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan sertipikat hak atas tanah. Sehingga terjadinya sertipikat ganda juga termasuk dalam

	<i>Sebagai Hak Milik</i>	kategori maladministrasi yang dikarenakan faktor pihak BPN melakukan beberapa kecurangan untuk menguntungkan diri sendiri namun juga bisa karena kelalaian pihak BPN yang tidak disengaja.
Riki Dendih Saputra (2017)	<i>Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah yang Bersertifikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional di Wilayah Tanggerang Selatan</i>	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa model yang dilakukan BPN Tanggerang Selatan untuk menyelesaikan persengketaan tanah selalu ditempuh melalui jalur hukum. Menurut masyarakat, model jalur hukum itu dirasakan sangat menyulitkan dan melelahkan. Padahal persengketaan tanah berawal dari penggandaan sertifikat tanah oleh seseorang yang bekerja sama dengan oknum di kantor BPN di wilayah Tangsel dan akibatnya pemilik tanah yang aslilah yang harus menyelesaikan sengketanya.

Dari tabel di atas, dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang. Penelitian terdahulu mengkaji beberapa hal yang berbeda dengan hasil kajian penelitian sekarang, seperti peran BPN, kendala BPN, upaya BPN dalam menangani sengketa tumpang tindih, keabsahan sertipikat ganda hak milik, faktor penyebab tumpang tindih sertipikat tanah, dll. Di dalam penelitian sekarang, penulis akan membahas lebih detail lagi yakni baik mengenai perlindungan hukum dan akibat hukum dari adanya sengketa tumpang tindih sertipikat tanah.

Perbedaan selanjutnya, penelitian ini juga menggunakan metode pendekatan penelitian yang berbeda dengan penelitian terdahulu. Penelitian terdahulu yang

menggunakan metode pendekatan penelitian secara yuridis normatif, yakni penelitian yang ditulis oleh Loudri Oktavio Widiyanto dan Riki Dendih Saputra. Sedangkan metode pendekatan penelitian yang penulis gunakan pada penelitian sekarang ini ialah metode pendekatan penelitian secara yuridis empiris.

Perbedaan yang terakhir yakni pada lokasi penelitian. Penelitian ini dilakukan di beberapa tempat yang berbeda dengan penelitian terdahulu. Penelitian terdahulu melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Bandung, dan Kantor Pertanahan Tangerang Selatan. Sedangkan Penelitian sekarang melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.

