

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai kebutuhan dasar yang amat diperlukan oleh seluruh umat manusia, baik dari aspek sosial, ekonomi, serta budaya. Hal tersebut karena kehidupan manusia berlangsung di atas tanah, mulai dari tempat bagi manusia untuk melangsungkan hidupnya (bermukim) sampai untuk mencari dan memenuhi kebutuhan hidupnya dengan mendayagunakan tanah. Sebagian besar penduduk Negara Republik Indonesia bergantung pada tanah untuk melakukan kegiatan pertanian, perkebunan, perikanan maupun peternakan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menempatkan seluruh sumber daya alam, baik yang ada di darat maupun di perairan, berada di bawah kewenangan negara untuk diatur dan dikelola agar pemanfaatannya memberikan manfaat yang paling besar bagi kesejahteraan seluruh rakyat, bukan untuk kepentingan pribadi atau kelompok tertentu.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pemerintah memiliki kewajiban untuk mengatur dan mengelola tanah, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya agar pemanfaatannya benar-benar ditujukan bagi kesejahteraan masyarakat. Arti “dikuasai oleh negara” bukanlah berarti negara sebagai pemilik mutlak tanah, melainkan negara memiliki otoritas untuk menetapkan kebijakan-kebijakan terkait bumi, air, dan kekayaan alam bagi masyarakat Indonesia. Selanjutnya, otoritas negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan sebagai berikut :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dengan demikian, negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi berkewajiban untuk mengatur, mengelola serta menjamin kepastian hukum terhadap pemanfaatan dan penguasaan tanah supaya masyarakat dapat memanfaatkan tanah secara adil dan aman.

Individu dan badan hukum diberi kesempatan untuk mengendalikan tanah melalui berbagai hak, termasuk hak kepemilikan, hak penggarapan, hak pembangunan, hak penggunaan, dan hak-hak lain yang diakui oleh peraturan. Untuk memastikan bahwa kendali semacam ini tidak menimbulkan masalah, harus ada jaminan kepemilikan sehingga mereka yang memiliki tanah yang mereka kendalikan benar-benar terlindungi oleh hukum. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan pedoman bagi negara dalam menentukan pihak yang berwenang menguasai, memiliki, menggunakan serta memanfaatkan tanah. Aturan ini juga menegaskan pentingnya

pelaksanaan pendaftaran tanah secara teratur dan menyeluruh agar setiap pemegang hak memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas tanah yang dimilikinya.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan tujuan memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas tanah. Di Indonesia, kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah melalui lembaga yang berwenang, yaitu Kantor Pertanahan, khususnya pada bagian pendaftaran tanah yang terdapat di setiap kabupaten atau kota. Adapun tanggung jawab atas pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut berada pada Kepala Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai hal ini diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sistem pendaftaran Kantor Pertanahan akan memberikan sertifikat hak milik tanah kepada masyarakat. Sertifikat ini tidak hanya menunjukkan siapa pemilik tanah, tetapi juga merupakan bukti yang diakui secara hukum atas hak-hak yang menyertai kepemilikan sebidang tanah.

Hal terpenting mengenai sertifikat adalah bahwa sertifikat merupakan cara yang kuat dan diakui secara hukum untuk membuktikan kepemilikan. Ketentuan ini ditegaskan kembali dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang menyatakan bahwa memberikan sertifikat hak milik kepada seseorang merupakan cara yang sah untuk membuktikan sesuatu. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertifikat tersebut merupakan sertifikat hak milik yang sah yang dapat digunakan untuk membuktikan bahwa data fisik dan data yuridis di dalamnya adalah benar, selama semua informasi sama

dengan yang ada dalam surat pengukuran dan buku tanah untuk hak yang bersangkutan.

Terbitnya sertifikat hak atas tanah sebagai instrumen pembuktian yang kuat mampu memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah tersebut. Selain itu, sertifikat juga menjamin kepastian hukum terkait lokasi tanah, batas-batas tanah dan luas lahan serta jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah yang dimilikinya. Dengan demikian, pemegang hak atas tanah yang identitasnya terdapat pada sertifikat akan dilindungi dari gangguan pihak lain sehingga tidak menimbulkan sengketa pertanahan kedepannya.

Namun seiring perkembangan zaman banyak terjadi sengketa kepemilikan tanah, adanya kecurangan dalam hal legalitas kepemilikan tanah. Salah satu masalah yang paling sering terjadi dan menimbulkan implikasi hukum serius adalah penerbitan sertifikat ganda pada satu bidang tanah yang sama. Sertifikat ganda artinya kondisi ketika dua atau lebih sertifikat diterbitkan atas objek tanah yang sama baik sebagian maupun seluruhnya. Hal tersebut terjadi karena beberapa faktor, seperti lemahnya validasi data yuridis dan fisik, ketidaktepatan pengecekan peta bidang, tumpang tindih penguasaan tanah di masyarakat, proses administrasi yang tidak prosedural, serta minimnya koordinasi antara perangkat desa dan Kantor Pertanahan. Selain itu, adanya oknum yang tidak bertanggung jawab berusaha untuk mendapatkan sertifikat tanah dengan cara yang tidak sah berbentuk sertifikat asli tapi palsu ataupun sertifikat ganda atas satu petak tanah yang identik.

Sengketa sertifikat ganda ini tidak hanya terjadi di wilayah perkotaan yang padat penduduk, tetapi juga di wilayah kabupaten yang sedang mengalami

perkembangan pembangunan, termasuk Kabupaten Jembrana di Provinsi Bali. Kabupaten Jembrana merupakan salah satu wilayah dengan pertumbuhan penduduk dan aktivitas ekonomi yang semakin meningkat, terutama pada sektor pertanian, perdagangan dan pariwisata. Kondisi tersebut penyebab meningkatnya transaksi pertanahan, alih fungsi lahan serta permohonan sertifikasi sampai pada akhirnya memperbesar potensi terjadinya sengketa tanah, seperti sengketa tanah yang bersertifikat ganda. Kasus sertifikat ganda beberapa kali muncul di Kabupaten Jembrana hingga menjadi sorotan masyarakat atas kepastian hukum bagi pemegang sertifikat. Keberadaan sertifikat ganda menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem pendaftaran tanah dan berpotensi menimbulkan masalah serius bagi kepastian hukum. Pada dasarnya, terwujudnya kepastian hukum menjadi tujuan pokok dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedua aturan tersebut menegaskan bahwa pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kejelasan dan rasa aman bagi pemegang hak atas tanah, sehingga hak tersebut tidak mudah dipersoalkan di kemudian hari.

Sebagai instansi yang menjalankan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan memegang peranan penting sekaligus memikul tanggung jawab besar dalam menangani dan menyelesaikan persoalan sertifikat ganda. Ketentuan mengenai hal ini ditetapkan dalam Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Ketentuan tersebut

menyatakan hanya pejabat yang memiliki kewenangan yang dapat mengambil keputusan pembatalan terhadap suatu produk hukum, baik karena adanya kekeliruan dalam proses penerbitannya maupun alasan lain yang dibenarkan oleh ketentuan yang dilakukan pemerintah atau karena perintah pengadilan yang harus dipatuhi. Karena itu, sertifikat hak milik tanah dapat dicabut jika ada bukti bahwa terjadi kesalahan yang dilakukan pemerintah saat penerbitannya. Hal ini terutama berlaku dalam kasus-kasus di mana terdapat sengketa mengenai siapa pemilik tanah.

Kepala Kantor Wilayah adalah satu-satunya instansi yang berwenang untuk membuat keputusan pembatalan, sebagaimana berdasarkan Pasal 30 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Ketentuan ini menegaskan bahwa Kepala Kantor Wilayah memiliki kewenangan untuk mengeluarkan keputusan pembatalan apabila terdapat kekurangan administratif dan/atau hukum dalam produk hukum yang telah dikeluarkan sebelumnya oleh Kepala Kantor Pertanahan, maupun dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan pembatalan terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan.

Akan tetapi, efektivitas Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan sengketa sertifikat ganda seringkali dipengaruhi oleh beberapa kendala, seperti keterbatasan data historis tanah, kurangnya ketelitian dalam proses pendaftaran tanah di masa lalu, serta ketidaksinkronan data spasial dan administrasi pemerintah desa. Pada

beberapa kasus, penyelesaian sengketa tanah juga memerlukan koordinasi dari lintas sektor, seperti pemerintah daerah, lembaga adat sampai penegak hukum sehingga prosesnya menjadi lebih kompleks.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka penulis sangat berminat untuk meneliti peran Kantor Pertanahan Kabupaten Jembrana dalam penyelesaian sengketa tanah yang bersertifikat ganda, termasuk juga mekanisme yang dijalankan, kendala yang dihadapi, serta efektivitas penyelesaian sengketa dalam mewujudkan kepastian hukum bagi masyarakat. Oleh karena itu, penulis menetapkan judul skripsi : “Peran Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersertifikat Ganda Demi Menciptakan Kepastian Hukum di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dipaparkan, dapat dirumuskan permasalahan yang menjadi fokus dalam penelitian ini sebagai berikut: bagaimana peran Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa tanah yang bersertifikat ganda demi menciptakan kepastian hukum di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan dari penelitian ini yaitu agar mengetahui peran Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa tanah yang bersertifikat ganda demi menciptakan kepastian hukum di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Melalui pelaksanaan penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi secara teoritis bagi pengembangan Ilmu Hukum, khususnya dalam kajian Hukum Pertanahan terkait dengan peran Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan sengketa tanah yang bersertifikat ganda demi menciptakan kepastian hukum di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat terhadap pihak-pihak terkait yang berhubungan langsung dengan permasalahan hukum, yaitu :

a. Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan masukan praktis bagi Kantor Pertanahan di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali dalam upaya penguatan sistem administrasi pertanahan dan peningkatan kualitas pelayanan publik di bidang pertanahan di Kabupaten Jembrana dan wilayah lainnya di Indonesia. Selain itu, solusi yang sudah diberikan agar dapat membantu dalam meningkatkan kualitas pelayanan serta proses penyelesaian sengketa tanah di masa depan.

b. Pemilik Tanah

Hasil penelitian ini diharapkan bisa dijadikan sebagai panduan kepada masyarakat khususnya pemilik tanah yang telah melakukan

pendaftaran tanah baik secara sistematis ataupun sporadis, agar lebih paham dengan hak-haknya dan langkah-langkah yang bisa diambil dalam menyelesaikan permasalahan hukum atau sengketa tanah yang bersertifikat ganda.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan judul Peran Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersertifikat Ganda Demi Menciptakan Kepastian Hukum Di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali.

1. Nama Peneliti : Chandra Handaru Baskara, Purwono
Sungkowo Raharjo, Asianto Nugroho.

Judul Peneliti : Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas
Tanah Terhadap Terbitnya Sertifikat
Ganda di Kabupaten Sukoharjo

Tahun : 2022

Institusi : Universitas Sebelas Maret

a. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah apabila terjadi penerbitan sertifikat ganda (overlapping) oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo?
- 2) Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab munculnya sertifikat ganda (overlapping) di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo?

b. Hasil Penelitian

- 1) Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab atas setiap kesalahan atau kelalaian yang terjadi akibat tindakan atau keputusan yang diambilnya dalam proses penerbitan sertifikat, maka dari itu karena sudah menjadi kewenangannya Kantor Pertanahan dalam hal ini bisa melakukan pembatalan dan penarikan kembali sertifikat bermasalah yang sudah terbit dan melakukan pengukuran ulang sebagai dokumen termasuk pengukuran kadaster untuk dimasukkan dalam buku tanah.
 - 2) Faktor-faktor penyebab terbitnya sertifikat ganda (overlapping) karena ada oknum yang memanfaatkan keadaan tersebut. Oknum tersebut melakukan duplikasi atau penggandaan untuk mengakui hak atas tanahnya.
- c. Perbedaan antara penelitian Chandra Handaru Baskara, Purwono Sungkowo Raharjo, Asianto Nugroho dengan penelitian ini terletak pada fokus pembahasannya. Penelitian ini menitikberatkan pada peran Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa tanah yang bersertifikat ganda demi menciptakan kepastian hukum di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali. Sementara, penelitian oleh Chandra Handaru Baskara, Purwono Sungkowo Raharjo, Asianto Nugroho lebih memusatkan perhatian pada perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah ketika terjadi penerbitan sertifikat ganda (overlapping) oleh Badan Pertanahan Nasional, serta faktor-faktor yang menjadi penyebab terbitnya sertifikat ganda tersebut.

2. Nama Peneliti : Roki Arnanda Saputra, Syifa' Silvana,
Emir Fabrian Marino

Judul Peneliti : Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah
Ganda Serta Bentuk Kepastian Hukumnya

Tahun : 2021

Institusi : Universitas Pembangunan Nasional
Veteran Jakarta

a. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana kepastian hukum bagi pemilik tanah yang memiliki sertifikat ganda?
- 2) Bagaimana bentuk penyelesaian sengketa terhadap tanah yang memiliki sertifikat ganda?

b. Hasil Penelitian

- 1) Untuk menjaga kejelasan hukum, ada dua cara untuk melindungi dari sertifikat tanah ganda: represif dan preventif. Perlindungan represif berkaitan dengan penanganan kasus yang telah terjadi, sehingga sengketa dapat diselesaikan menggunakan alat hukum yang sudah ada. Perlindungan preventif, di sisi lain, berfokus pada pengambilan langkah-langkah untuk menghindari masalah. Masyarakat dapat menyuarakan kekhawatiran atau keberatan mereka sejak dini, sebelum pemerintah membuat keputusan akhir. Hal ini membantu menghindari masalah yang mungkin

muncul selama tahap awal pembuatan kebijakan atau tindakan administratif.

- 2) Jika penyelesaian dicari melalui pengadilan, pihak yang dirugikan berhak untuk mengajukan gugatan, baik di Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Administrasi Negara, tergantung pada yurisdiksi yang berkaitan dengan masalah yang dipersengketakan. Orang memilih jalur ini ketika mereka menginginkan persidangan untuk membuat keputusan yang harus mereka ikuti. Sengketa tanah juga dapat diselesaikan di luar pengadilan menggunakan empat metode non-litigasi: negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Dalam mediasi di luar pengadilan, pihak-pihak yang terlibat bertanggung jawab untuk membuat pengaturan, seperti memilih pihak ketiga yang terpercaya untuk bertindak sebagai mediator guna membantu mereka menemukan titik temu atas masalah yang mereka hadapi.
- c. Perbedaan antara penelitian Roki Arnanda Saputra, Syifa' Silvana, Emir Fabrian Marino dengan penelitian ini terletak pada fokus pembahasannya. Penelitian ini menitikberatkan pada peran Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa tanah yang bersertifikat ganda demi menciptakan kepastian hukum di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali. Sedangkan, dilihat dari Roki Arnanda Saputra, Syifa' Silvana, Emir Fabrian Marino dalam skripsinya berfokus pada

kepastian hukum bagi pemegang sertifikat ganda serta bentuk penanganan sengketa terhadap sertifikat tanah ganda.

3. Nama Peneliti : Annisa Shafarina Ayuningtyas, Rosita
Candrakirana, Fatma Ulfatun Najicha

Judul Penelitian : Perlindungan Hukum Bagi Pemegang
Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus
Sertifikat Ganda

Tahun : 2020

Institusi : Universitas Sebelas Maret

a. Rumusan Masalah

- 1) Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab munculnya sertifikat ganda?
- 2) Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah ketika terjadi penerbitan sertifikat ganda?

b. Hasil Penelitian

- 1) faktor penyebab timbulnya sertifikat ganda yaitu Badan Pertanahan Kabupaten Sukoharjo yang kurang teliti dan cermat dalam melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas suatu bidang tanah. Pengukuran yang tidak dilakukan berdasarkan data pendukung yang sudah diperbarui sesuai dengan data fisik yang ada juga menjadi salah satu faktor penyebab timbulnya sertifikat ganda.

- 2) Indonesia menerapkan sistem publikasi, menurut ciri-ciri sistem publikasi negatif yang diterapkan di Indonesia, pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat tanah dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat tersebut, atau mengajukan gugatan ke pengadilan supaya sertifikat dinyatakan tidak sah.
- c. Perbedaan antara penelitian Annisa Shafarina Ayuningtyas, Rosita Candrakirana, Fatma Ulfatun Najicha dengan penelitian ini terletak pada pembahasannya. Penelitian ini berfokus pada peran Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa tanah yang bersertifikat ganda demi menciptakan kepastian hukum di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali. Sedangkan, dilihat dari Annisa Shafarina Ayuningtyas, Rosita Candrakirana, Fatma Ulfatun Najicha dalam skripsinya berfokus pada perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah dalam kasus tanah yang bersertifikat ganda di Kabupaten Sukoharjo.

F. Batasan Konsep

1. Peran adalah sekumpulan perilaku, tindakan, atau tanggung jawab yang diharapkan dari seseorang berdasarkan status atau kedudukannya dalam masyarakat dan harus dilaksanakan (KBBI).
2. Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang bekerja di tingkat kabupaten atau kota (Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan).¹

3. Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas (Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan).
4. Penyelesaian Kasus selanjutnya disebut Penyelesaian adalah Keputusan yang diambil terhadap Kasus sebagai tindak lanjut dari Penanganan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya (Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Tanah).
5. 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 (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

¹ Meita Djohan Oe, 2015, "Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum Pranata Hukum*, Vol.10. No.1 (2015), Universitas Bandar Lampung. Hlm. 69.

6. Sertifikat ganda yaitu sebidang tanah yang memiliki lebih dari satu sertifikat dengan objek yang sama (Jurnal Hukum).²
7. Kepastian berarti ketentuan atau persyaratan. Kepastian hukum, jika digunakan bersama dengan kata "hukum," dapat dipahami sebagai seperangkat aturan di suatu negara yang memastikan bahwa hak dan kewajiban setiap warga negara dilaksanakan dengan jelas dan dengan cara tertentu (KBBI).

G. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian hukum empiris, khususnya studi yang secara langsung menyelidiki keadaan aktual untuk mengumpulkan informasi yang sesuai dengan kondisi dunia nyata. Data dikumpulkan melalui penyebaran kuesioner, wawancara dengan narasumber dan sumber-sumber terkait. Metode ini memungkinkan peneliti untuk mendokumentasikan peristiwa dan praktik aktual, daripada hanya bergantung pada ketentuan normatif. Penelitian hukum empiris ini berfokus pada fakta-fakta sosial mengenai peran Kantor Pertanahan dalam mengelola sengketa tanah yang melibatkan sertifikat ganda, dengan tujuan untuk mencapai kepastian hukum di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali. Selama pelaksanaannya, data lapangan berfungsi sebagai sumber utama,

² Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni, 2020, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, Universitas Diponegoro. Hlm. 157.

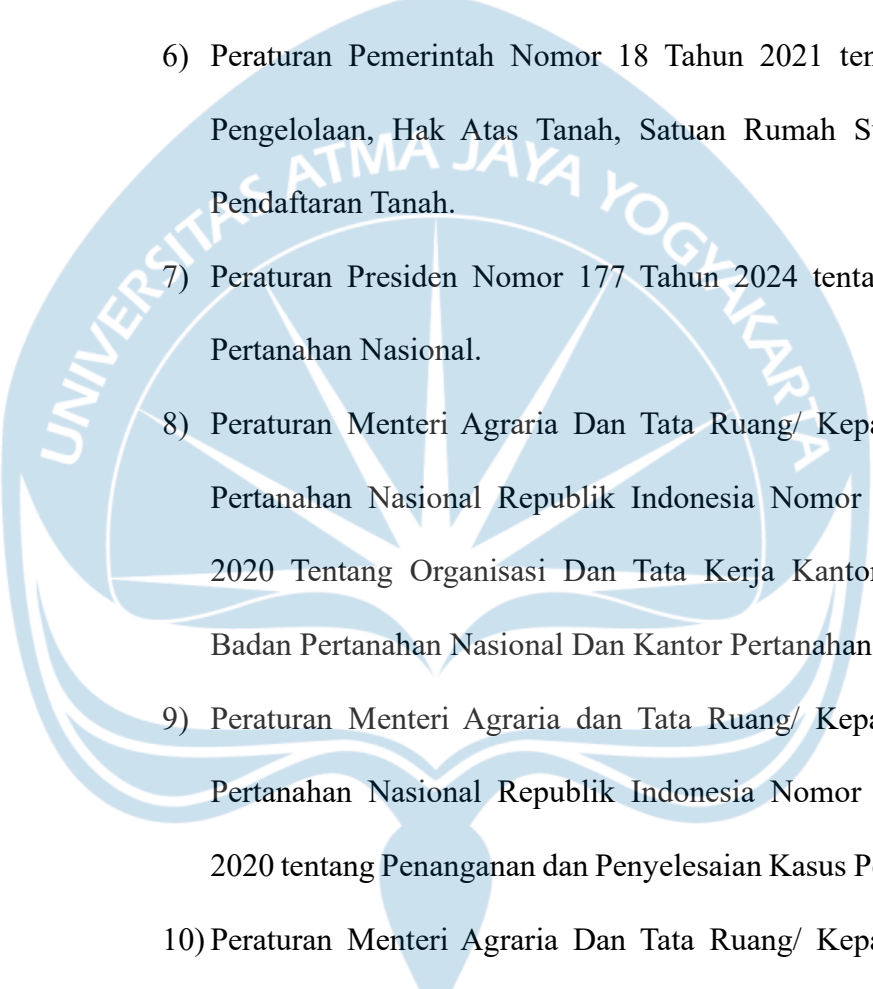
sedangkan bahan pustaka dan dokumen tambahan digunakan untuk meningkatkan dan memperkaya hasil penelitian.

2. Sumber data

Penelitian ini menggunakan dua kategori sumber data yaitu data primer sebagai landasan utama dan data sekunder sebagai pelengkap. Data primer adalah informasi yang dikumpulkan langsung dari masyarakat melalui kegiatan penelitian lapangan. Kami memperoleh informasi ini dengan mewawancarai masyarakat tentang peran Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan sengketa tanah di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali. Tujuannya adalah untuk memperjelas hukum. Dengan cara ini, gambaran yang kami peroleh menunjukkan apa yang sebenarnya terjadi di lapangan.

Data sekunder dalam penelitian ini mencakup bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu:

- a. Bahan hukum primer adalah data hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang masih berlaku dan relevan dengan objek penelitian, yaitu:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

- 
- 4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
 - 7) Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional.
 - 8) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan
 - 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
 - 10) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2024 Tentang Pencegahan Kasus Pertanahan.
- b. Bahan hukum sekunder mencakup sudut pandang hukum dan non-hukum dari buku, jurnal, dan sumber daring lainnya. Materi ini juga mencakup doktrin hukum, prinsip, dan fakta yang relevan dengan subjek penelitian. Dalam studi ini, materi-materi tersebut

diperlukan untuk meningkatkan perspektif dan menyempurnakan analisis perumusan masalah, sehingga memudahkan interpretasi informasi yang diberikan oleh informan secara lebih komprehensif dan proporsional.

3. Metode pengumpulan data

- a. Pertanyaan terstruktur digunakan dalam wawancara untuk mendapatkan informasi dari peneliti dan informan. Peneliti mendapatkan informasi langsung dari informan tentang bagaimana Kantor Pertanahan menangani sengketa tanah dengan dua sertifikasi untuk memperjelas hukum di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali.
- b. Kuesioner merupakan daftar yang berisi pertanyaan untuk diberikan pada respondennya dan bersifat terbuka berkaitan dengan peran kantor pertanahan dalam penyelesaian sengketa tanah yang bersertifikat ganda demi menciptakan kepastian hukum di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali. Kuesioner diberikan kepada masyarakat yang mengalami sengketa tanah yang bersertifikat ganda di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali.
- c. Data Sekunder yang mencakup bahan hukum primer dari peraturan perundang-undangan yang masih berlaku serta relevan dengan objek penelitian dan bahan hukum sekunder dari sudut pandang hukum dan non-hukum dari buku, jurnal, dan sumber daring

lainnya. Materi ini juga mencakup doktrin hukum, prinsip, dan fakta yang relevan dengan subjek penelitian.

4. Lokasi penelitian

Lokasi merupakan tempat atau area di mana suatu penelitian dilaksanakan. Peneliti memilih satu kabupaten untuk lokasi penelitian yaitu di Kantor Pertanahan yang berada di Jl. Mayor Sugianyar No. 9 Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali dan pada masyarakat khususnya orang yang mengalami sengketa tanah yang bersertifikat ganda di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali.

5. Populasi

Populasi adalah seluruh objek yang menjadi sasaran pengamatan dan memiliki karakteristik yang serupa. Dalam penelitian ini, populasinya terdiri dari individu-individu yang mengalami sengketa tanah dengan sertifikat ganda di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali. Adapun jumlah orang yang mengalami sengketa tanah bersertifikat ganda sebanyak 8 orang. Data tersebut diambil dari 1 permasalahan sertifikat tumpang tindih yang terjadi di Desa Batuagung, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali. Serta 2 kasus tanah yang bersertifikat ganda yang masuk dalam aduan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali.

6. Sampel

Sampel adalah sebagian dari populasi yang menjadi fokus penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti mengambil 50% dari 8 populasi

yaitu 4 sampel dengan cara purposive sampling artinya berdasarkan kriteria tertentu untuk menjawab pertanyaan penelitian.

7. Responden dan narasumber

Responden adalah individu atau pihak yang menjadi sampel dalam penelitian. Pada penelitian ini, responden terdiri dari pihak-pihak yang mengalami sengketa tanah yang bersertifikat ganda di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali. Adapun jumlah responden adalah sebanyak 4 orang yang terdiri dari :

- a. I Ketut Suparma selaku pemohon yang merupakan adik dari Alm. I Nyoman Sudarma sebagai pemegang sertifikat yang tumpang tindih dengan SHM Asli atas nama I Wayan Mundra di Desa Batuagung, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali.
- b. I Putu Adi Saha Putra selaku pembeli tanah yang mengalami permasalahan sertifikat tumpang tindih antara sertifikat SHM Asli atas nama I Wayan Mundra dengan sertifikat SHM tumpang tindih atas nama I Nyoman Sudarma yang berasal dari Desa Batuagung, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali.
- c. Ni Putu Armayuni selaku pembeli tanah yang mengalami permasalahan sertifikat tumpang tindih antara sertifikat SHM Asli atas nama I Wayan Mundra dengan sertifikat SHM tumpang tindih atas nama I Nyoman Sudarma yang berasal dari Desa Batuagung, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali.

d. Jeni Magdalena Puspasari selaku pegawai notaris yang mengurus permohonan pengajuan pembatalan sertifikat tumpang tindih antara sertifikat SHM Asli atas nama I Wayan Mundra dengan sertifikat SHM tumpang tindih atas nama I Nyoman Sudarma yang berasal dari Desa Batuagung, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali.

Narasumber adalah orang yang mewakili diri sendiri atau suatu lembaga, yang memiliki pengetahuan jelas mengenai suatu informasi dan menjadi sumber informasi tersebut. Dalam penelitian ini, narasumber terdiri dari :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jembrana, Bapak I Gede Witha Arsana, S.SiT., M.H.
- b. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Bapak I Made Sugiarta, S.H., M.H.

8. Metode analisis data

Penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif. Metode kualitatif merupakan pendekatan penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu informasi yang diperoleh dari pernyataan responden maupun narasumber, baik secara tertulis maupun lisan, serta perilaku nyata yang diamati secara utuh. Data yang terkumpul kemudian dianalisis dan disimpulkan menggunakan metode berpikir induktif. Metode induktif adalah pendekatan yang dimulai dari pengumpulan data atau pengamatan terhadap situasi tertentu, yang kemudian digunakan untuk menyusun

generalisasi atau pola-pola baru. Metode ini bergerak dari hal yang bersifat khusus menuju hal yang lebih umum.

