



**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENYELESAIAN  
SENGKETA KEPEMILIKAN SERTIFIKAT GANDA  
(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)**

Skripsi



**UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG  
2024**



**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENYELESAIAN  
SENGKETA KEPEMILIKAN SERTIFIKAT GANDA  
(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat  
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum



**UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG  
2024**

## SUMMARY

### **THE ROLE OF THE NATIONAL LAND AGENCY IN RESOLVING DISPUTES OVER MULTIPLE CERTIFICATE OWNERSHIP**

#### **(STUDY IN THE LAND OFFICE OF MALANG DISTRICT)**

Vixda Qianqi<sup>1</sup>, Diyan Isnaeni<sup>2</sup>, Isdiyana Kusuma Ayu<sup>3</sup>

*In this thesis, the author raises the topic of the role of the National Land Agency in resolving disputes over multiple certificate ownership. The problems that arise from human relations with land are actually not related to the condition of the land, both in terms of quality and quantity. The problem lies in the overlap in land tenure. Currently, there are cases where two or more land certificates have been issued for the same parcel of land. The existence of two or more overlapping land certificates creates legal uncertainty for land rights holders, a situation that is highly undesirable in the land registration process in Indonesia. Therefore, it is necessary to make efforts to prevent the issuance of multiple certificates by the Land Office to prevent problems in the future.*

*Based on this background, the writing of this thesis raises legal issues related to what causes the issuance of dual certificates and how the role of the Land Office in resolving dual certificate disputes. The research method used is empirical juridical research type with socio-legal approach.*

*From the results of the study it can be concluded that the cause of the double certificate dispute is because the mapping is still manual, especially in the 2000s and below, as well as the malicious intent of certain parties in land registration and the role of BPN in resolving disputes over ownership of double certificates is to conduct a mediation process and as a mediator of the two parties in dispute, besides that BPN is obliged to carry out the decision of the TUN court regarding the cancellation of the certificate.*

**Keywords:** Land Dispute, Dual Certificate, BPN

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

<sup>3</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

## RINGKASAN

PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENYELESAIAN  
SENGKETA KEPEMILIKAN SERTIFIKAT GANDA

## (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG)

Vixda Qianqi<sup>4</sup>, Diyan Isnaeni<sup>5</sup>, Isdiyana Kusuma Ayu<sup>6</sup>

Pada skripsi ini, penulis mengangkat topik tentang peran Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat ganda. Permasalahan yang muncul dari hubungan manusia dengan tanah sebenarnya tidak berkaitan dengan kondisi tanah, baik dari segi kualitas maupun kuantitasnya. Masalahnya terletak pada tumpang tindih dalam penguasaan tanah. Saat ini, terdapat kasus di mana dua atau lebih sertifikat tanah telah diterbitkan untuk satu bidang tanah yang sama. Keberadaan dua atau lebih sertifikat tanah yang saling tumpang tindih ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, suatu situasi yang sangat tidak diinginkan dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia. Oleh karena itu, perlu dilakukan upaya pencegahan terhadap penerbitan sertifikat ganda oleh Kantor Pertanahan untuk mencegah timbulnya masalah di masa mendatang.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulisan skripsi ini mengangkat isu hukum terkait apa penyebab terjadinya penerbitan sertifikat ganda serta bagaimana peran Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan adanya sengketa sertifikat ganda. Metode Penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan *socio-legal*.

Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa penyebab terjadinya sengketa sertifikat ganda ialah karna pemetaan yang masih manual terutama sebelum tahun 2000, serta adanya niat jahat dari pihak tertentu dalam pendaftaran tanah dan peran BPN dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan sertifikat ganda ialah dengan melakukan proses mediasi serta sebagai mediator dari kedua belah pihak yang tengah bersengketa, selain itu BPN berkewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan TUN mengenai pembatalan sertifikat.

**Kata Kunci:** Sengketa Tanah, Sertifikat ganda, BPN

---

<sup>4</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

<sup>5</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

<sup>6</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah merupakan kekayaan Indonesia yang menjadi dasar pembangunan menuju masyarakat yang adil dan sejahtera. Oleh karena itu, penggunaannya harus sesuai dengan nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dengan penambahan jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah juga meningkat, baik untuk tempat tinggal maupun usaha. Pemerintah membutuhkan tanah untuk membangun infrastruktur yang memberikan manfaat bagi kehidupan masyarakat<sup>7</sup>. Selain itu tanah menjadi salah satu sumber daya alam yang dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat. Hubungan antara manusia dan tanah sangat erat, karena manusia bergantung pada tanah untuk kelangsungan hidupnya<sup>8</sup>. Manusia menggunakan tanah sebagai sumber utama kehidupannya, bahkan setelah kematian, tanah tetap penting karena digunakan sebagai tempat pemakaman. Tanah memiliki nilai signifikan bagi suatu negara karena menyimpan kekayaan alam yang seharusnya dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat<sup>9</sup>.

Tanah memiliki banyak makna bagi masyarakat Indonesia, dengan dimensi yang beragam yaitu: pertama, dari segi ekonomi, tanah merupakan alat produksi yang bisa meningkatkan kesejahteraan; kedua, secara politis, tanah bisa menentukan posisi seseorang dalam membuat keputusan

<sup>7</sup> Diyan Isnaeni, "Kebijakan Landreform sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria yang Berparadigma Pancasila," *Jurnal Ketahanan Pangan* 1, no. 2 (2017): 83.

<sup>8</sup> Anak Agung Gede Duwira Hadi Santosa, "Pariwisata Dan Tanah Laba Pura: Ancaman Dan Tantangan," *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 9, no. 2 (14 November 2021): 455, <https://doi.org/10.23887/jpku.v9i2.34148>.

<sup>9</sup> Mas Rwa, "Eksistensi Tanah Adat Di Bali Dan Problematika Hukum Dalam Pengembangan Investasi," *Kertha Patrika* 39 (27 Desember 2017): 108, <https://doi.org/10.24843/KP.2017.v39.i02.p03>.

masyarakat; ketiga, dari segi budaya, tanah dapat menentukan status sosial seseorang; keempat, tanah memiliki nilai sakral karena terkait dengan warisan dan hal-hal yang bersifat transendental<sup>10</sup>.

Selaras dengan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, pemerintah mengeluarkan peraturan hukum terkait pertanahan, sebagai salah satu upaya pertama untuk mengatasi permasalahan tanah yaitu melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) 1960. Undang-undang ini merupakan landasan hukum utama yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia.

Namun, seiring berjalannya waktu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria mengalami beberapa perubahan dan penyesuaian untuk mengakomodasi kebutuhan yang berkembang dalam masyarakat dengan melalui beberapa amendemen sejak pertama kali diberlakukannya. Oleh sebab itu, hak-hak individu terhadap tanah tersebut selalu berakar pada Hak Bangsa Indonesia terhadap tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Setiap hak kepemilikan tanah dalam hukum pertanahan nasional mencakup Hak Bangsa Indonesia atas tanah sesuai dengan Pasal 1 Ayat (1), serta hak penguasaan oleh Negara sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria, dan juga hak-hak individu atas tanah, yang termasuk hak-hak kepemilikan tanah dan hak jaminan atas tanah.

Penguasaan tanah dapat memiliki dua makna, yaitu dalam aspek fisik dan yuridis. Ini berarti bahwa tanah yang dimiliki dapat disewakan kepada pihak lain, dan penyewa dapat menguasainya secara fisik, atau tanah

---

<sup>10</sup> Diyan Isnaei., *Loc.cit.*

tersebut dapat dikuasai oleh pihak lain tanpa izin yang sah. Dalam situasi seperti ini, pemilik tanah, berdasarkan hak penguasaan hukumnya, memiliki hak untuk menuntut pengembalian tanah tersebut secara fisik. Selain itu, ada juga penguasaan hukum atas tanah yang tidak memberi wewenang untuk menguasai tanah secara fisik. Sebagai contoh, kreditur yang memegang hak jaminan atas tanah memiliki hak penguasaan hukum atas tanah yang digunakan sebagai jaminan, tetapi pengendalian fisik atas tanah tetap berada pada pemilik aslinya<sup>11</sup>.

Untuk menjamin kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah, diperlukan bukti hak yang diterbitkan oleh pemilik, yang umumnya berupa sertifikat. Ini sesuai dengan aturan hukum yang menyatakan bahwa kepemilikan semua jenis benda, baik yang bisa berpindah maupun tidak, harus didukung oleh bukti kepemilikan. Dalam konteks lain, memiliki sesuatu dianggap tidak memiliki jika tidak ada dokumen kepemilikan yang sah<sup>12</sup>. Pemegang hak atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional.

Adapun ketentuan terkait kepastian hukum hak atas tanah juga diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian sesuai dengan dinamika dalam perkembangannya, Peraturan Pemerintah tersebut 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

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), 23.

<sup>12</sup> Mudakir Iskandar Syah, "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 4, no. 2 (21 Mei 2018): 44, <https://doi.org/10.35968/jh.v4i2.97>.

mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan PP tersebut memberikan kenyamanan atas hak-haknya, serta dengan adanya perlindungan hukum yang sangat membantu masyarakat dari permasalahan sengketa tanah<sup>13</sup>.

Pengertian pendaftaran tanah telah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran ini mencakup serangkaian kegiatan yang terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur yang dilakukan oleh Pemerintah. Kegiatan ini melibatkan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar. Data ini mencakup informasi tentang bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai bukti kepemilikan untuk bidang-bidang tanah yang sudah memiliki hak kepemilikan serta kepemilikan hak atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang melekat padanya.

Tujuan pendaftaran tanah, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang memiliki hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang tercatat. Hal ini bertujuan agar pemilik hak tersebut dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan haknya. Memberikan kepastian hukum adalah tujuan utama dari proses pendaftaran tanah, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA. Oleh karena itu, mendapatkan sertifikat bukan hanya sebuah fasilitas, melainkan hak yang

---

<sup>13</sup> Agus Salim, "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda," *Jurnal USM Law Review* 2, no. 2 (20 November 2019): 176, <https://doi.org/10.26623/julr.v2i2.2269>.



dijamin oleh undang-undang bagi pemilik hak atas tanah tersebut. Dalam proses pendaftaran tanah, sertifikat diberikan kepada pemilik sebagai bukti hak kepemilikan, dengan tujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Selain itu, tujuan lainnya adalah menyediakan informasi kepada berbagai pihak, termasuk Pemerintah, sehingga mereka dapat dengan mudah mengakses data yang diperlukan untuk melakukan transaksi hukum terkait dengan tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar<sup>14</sup>.

Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah merujuk pada kejelasan hukum dalam bidang pertanahan, terutama mengenai kepemilikan atau penguasaannya. Dengan adanya kepastian hukum ini, akan tercipta kejelasan, termasuk mengenai<sup>15</sup> :

- 1) Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah, yang disebut juga sebagai kepastian mengenai subyek hak.
- 2) Kepastian mengenai letak, batas-batasnya, luasnya dibebani dengan hak- hak lain atau tidak dan sebagainya, dengan kata lain disebut juga kepastian mengenai obyek hak.

Sebagai upaya untuk mengatur kewenangan Negara dalam hal pertanahan, pemerintah membentuk lembaga atau badan yang bertanggung jawab atas pendaftaran tanah. Badan Pertanahan Nasional dibentuk berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan secara resmi diatur oleh Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. Pembentukan Peraturan Presiden ini bertujuan

<sup>14</sup> Zakiya Kusuma Wardhani, Isdiyana Kusuma Ayu, dan Pinastika Prajna Paramita, "Implementasi Pasal 40 AYAT (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Terkait Pendaftaran Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi di Kantor Pertanahan dan Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Malang)" 28 (2022): 5357.

<sup>15</sup> Irwan Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia* (Surabaya: Arkota, 2003), 78.

untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam pelaksanaan tugas dan fungsi pertanahan. BPN sendiri merupakan sebuah lembaga pemerintah non-kementerian yang bertujuan untuk menjalankan fungsi-fungsi pemerintah sesuai dengan hukum yang berlaku, terutama dalam hal pelayanan administrasi dan pengaturan tanah serta tata ruang di Indonesia.<sup>16</sup> Prinsip ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Sistem pembuktian kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menjelaskan bahwa hak atas tanah yang didaftarkan mendapatkan kekuatan dan kepastian hukum setelah sertifikat diterbitkan sebagai tanda bukti kepemilikan. Namun, dalam kenyataannya, masalah-masalah terkait tanah di Indonesia masih menghadapi berbagai kendala dan permasalahan yang kompleks.

Pemerintah dalam memastikan kepastian hukum dalam hal penguasaan dan kepemilikan tanah, menjadikan kejelasan lokasi dan batas masing-masing tanah sebagai prioritas utama yang tidak dapat diabaikan. Penyelesaian sengketa tanah adalah suatu permasalahan yang sangat penting dan tidak bisa diabaikan, dan harus dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Meskipun peraturan telah diatur dengan cermat, namun tetap saja terdapat banyak sengketa tanah yang terjadi.

Meskipun begitu, masih banyak permasalahan pertanahan yang timbul di Badan Pertanahan Nasional, terutama terkait sengketa kepemilikan tanah yang muncul dengan adanya sertifikat. Dalam konteks ini, terdapat isu legalitas dan bukti kepemilikan yang disebut sebagai sertifikat hak milik.

---

<sup>16</sup> Marsella Patrya Karim, Weny Almoravid Dunga, dan Avelia Rahma Y Mantali, "Akibat Hukum Dari Diterbitkannya Sertifikat Tanah Dengan Kepemilikan Ganda," t.t., 1534.

Sertifikat ini memberikan pemilik hak penuh atas tanah tertentu dengan luas dan lokasi yang spesifik yang tertera dalam dokumen sertifikat tersebut<sup>17</sup>. Permasalahan yang muncul dari hubungan manusia dengan tanah sebenarnya tidak berkaitan dengan kondisi tanah, baik dari segi kualitas maupun kuantitasnya. Masalahnya terletak pada tumpang tindih dalam penguasaan tanah. Saat ini, terdapat kasus di mana dua atau lebih sertifikat tanah telah diterbitkan untuk satu bidang tanah yang sama. Keberadaan dua atau lebih sertifikat tanah yang saling tumpang tindih ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, suatu situasi yang sangat tidak diinginkan dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia<sup>18</sup>.

Jika ada dua sertifikat atau lebih untuk satu bidang tanah, pasti terdapat perbedaan dalam hal data hukum dan data fisiknya. Data fisik mencakup informasi tentang lokasi, batas-batas, dan ukuran bidang tanah serta satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk informasi tentang keberadaan bangunan atau struktur bangunan di atasnya<sup>19</sup>. Perbedaan terkait data fisik mungkin muncul dalam sengketa sertifikat ganda, seperti perbedaan luas tanah atau batas-batas tanah yang sering kali ditemui. Data yuridis mencakup informasi tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemilik haknya, pihak lain yang terlibat, dan beban-beban hukum yang melekat pada tanah tersebut.

Sertifikat ganda merujuk pada situasi di mana satu bidang tanah memiliki lebih dari satu sertifikat<sup>20</sup>. Oleh karena itu, hal ini menciptakan

---

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cet I (Bandung: Alumni, 1993), 73.

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, 472.

<sup>20</sup> Soni Harsono, *Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya* (Yogyakarta: Seminar Nasional, 1992), 6.

ketidakpastian hukum yang tidak diinginkan bagi pemegang hak atas tanah dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia. Penerbitan sertifikat ganda mengakibatkan timbulnya perselisihan perdata antara pihak-pihak terkait. Penyelesaian perselisihan dapat dilakukan melalui dua metode, yakni melalui proses penyelesaian di instansi BPN, yang umumnya dikenal sebagai mediasi atau melalui proses peradilan. Oleh karena itu, perlu dilakukan upaya pencegahan terhadap penerbitan sertifikat ganda oleh Kantor Pertanahan untuk mencegah timbulnya masalah di masa mendatang. Penelitian ini akan difokuskan pada wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa di Kabupaten Malang masih terjadi kasus penerbitan sertifikat ganda. Terlebih lagi, karena dampak yang muncul akibat adanya sertifikat ganda adalah konflik di antara pemegang sertifikat, perlu dipahami bagaimana peran Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam mengatasi konflik tersebut.

Terkait permasalahan tanah yang terjadi khususnya pada kabupaten Malang yaitu adanya sengketa yang terjadi akibat sertifikat ganda. Salah satu contoh kasus yang sedang berjalan ialah berdasarkan wawancara dengan Ibu Lina Pramawati selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, yaitu: A memiliki tanah seluas 200 m<sup>2</sup> yang dimana sudah pernah terbit sertifikat Hak Milik namun keberadaan sertifikat tersebut hilang. Sebelum meninggal A menghibahkan sebagian tanah tersebut seluas 80 m<sup>2</sup> kepada X adik kandungnya yang pertama disertai dengan akta hibah. A memiliki ahli waris yang setelah A meninggal, ahli waris tersebut menjual tanah tersebut seluas 120 m<sup>2</sup> dari sisa luas tanah

yang di hibah kan kepada adik yang pertama dengan menjualnya ke adik kandung A yang kedua (Budhe).

Kemudian X menghibahkan tanah tersebut kepada ahli warisnya, oleh ahli waris X di ikutkan PTSL yang kemudian terbit sertifikat. Dalam hal ini maka terbit dua sertifikat di lokasi yang sama, yang pertama atas nama A sedangkan yang kedua atas nama ahli waris X yang dalam penerbitannya diterbitkan luas seluruhnya atas nama ahli waris X.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul: "PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN SERTIFIKAT GANDA (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG)"

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang terdapat pada latar belakang diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apa penyebab terjadinya penerbitan sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang?
2. Bagaimana peran Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda?

#### **C. Tujuan**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian yang dimaksud oleh penulis ialah sesuai dengan pemasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka apa yang dituangkan disini diarahkan untuk mencapai 2 (dua) tujuan penilitian, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui peryebab terbitnya sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

2. Untuk Mengetahui peran Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam melakukan penyelesaian sengketa sertifikat ganda.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang akan diperoleh dari rumusan masalah yang dikemukakan di atas adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang penyebab terbitnya sertifikat tanah ganda dan bagaimana penyelesaian terhadap sengketa sertifikat tanah ganda.

2. Manfaat Praktis

Temuan penelitian diharapkan memberikan saran, manfaat, dan informasi yang akan membantu bagi:

- a. Bagi Peneliti

- 1) Penguatan kemampuan mahasiswa dalam menguasai teknik penelitian hukum sehingga mampu meningkatkan literatur dan referensi di bidang hukum agraria.
- 2) Dapat dapat digunakan sebagai sumber atau referensi untuk penelitian tambahan.

- b. Bagi Masyarakat

- 1) Metode litigasi dan non-litigasi tersedia bagi masyarakat untuk mempelajari penyelesaian berbagai sengketa sertifikat tanah yang menyangkut hak atas tanah.
- 2) Masyarakat umum dapat mempelajari lebih lanjut tentang prosedur hukum yang dapat digunakan untuk mengatasi kesulitan dalam sengketa sertifikat ganda.

- 3) Masyarakat dapat mengetahui dampak hukum dari pelanggaran surat-surat tanah, yang dalam hal ini mencakup beberapa sertifikat ganda dari hak atas tanah.
- c. Bagi Badan Pertanahan Nasional

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan atau refleksi untuk lebih hati-hati dalam menerbitkan sertifikat tanah serta memperbaiki standar sumber daya manusia dalam pengelolaan pendaftaran tanah.

#### **E. Orisinalitas**

Berkaitan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis ini, sebelumnya telah dilakukan penelitian yang sama berkaitan dengan Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Menyelesaikan Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda (*Overlapping*). Namun jika dibandingkan dengan penelitian yang sudah ada, terdapat persamaan, perbedaan, kontribusi, dan nilai kebaruan dalam penelitian ini. Yakni:

Penelitian yang *pertama*, yakni penelitian yang berjudul "Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda", yang disusun oleh Nifantri Mulya Ningsih, Marthinus Johane Saptanno, dan Sherlock Halmes Lekipiouw, Mahasiswa Universitas Pattimura. Memiliki relevansi dengan penelitian ini yaitu sama-sama membahas terkait Peran BPN dalam penyelesaian sertifikat ganda. Sedangkan perbedaan penelitian ini yakni dalam penelitian ini lebih menekankan terhadap pertanggung jawaban yang dilakukan oleh BPN akibat adanya suatu penerbitan sertifikat ganda serta akibat hukum yang terjadi.

Penelitian yang *kedua*, dengan judul "PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH BERSERTIFIKAT GANDA DI KABUPATEN BATANGHARI PROVINSI JAMBI", Yang disusun oleh Marlia Andiani, Mahasiswa Universitas Andalas. Memiliki relevansi dengan penelitian ini yaitu sama-sama membahas terkait Peran BPN dalam penyelesaian sertifikat ganda. Adapun perbedaan penelitian ini yakni pada lokasi yang diteliti oleh peneliti. Dalam penelitian tersebut berlokasi di Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi sedangkan dalam penelitian penulis berlokasi di BPN Kabupaten Malang.

Penelitian yang *ketiga*, dengan judul "PERAN KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL MENGENAI TUMPANG TINDIH HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH DI KOTA JAKARTA UTARA" Yang disusun oleh Risyie Julianti, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta. Memiliki relevansi dengan penelitian ini yaitu sama-sama membahas terkait tindakan BPN dalam menangani adanya suatu tumpah tindih Hak kepemilikan Atas Tanah atau Sertifikat Ganda. Adapun perbedaan penelitian ini yakni pada lokasi yang diteliti oleh peneliti. Dalam penelitian tersebut berlokasi di BPN Jakarta Utara sedangkan dalam penelitian penulis berlokasi di BPN Kabupaten Malang.

Terdapat tabel yang diuraikan sebagai berikut berdasarkan persamaan dan perbedaan masing-masing penelitian diatas:

No	PROFIL	JUDUL
1.	NIFANTRI MULYA NINGSIH, MARTHINUS JOHANE SAPTENNO, SHERLOCK HALMES LEKIPIOUW FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PATTIMURA 2022	PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA
<b>ISU HUKUM</b>		
	1. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional terhadap penerbitan sertifikat ganda? 2. Bagaimana akibat hukum adanya penerbitan sertifikat ganda?	



<b>HASIL PENELITIAN</b>	
<p>1. Bentuk pertanggungjawaban yang dapat dilakukan Badan Pertanahan Nasional:</p> <p>a) Tanggung Jawab Pribadi terjadi apabila terdapat gugatan sengketa sertifikat tanah yang dinyatakan diterima dalam peradilan TUN, dan ditemukannya didalamnya maladministrasi. Dapat berupa pertanggungjawaban pidana bila ditemukannya unsur pidana dan pertanggungjawaban perdata bila ditemukannya unsur perbuatan melawan hukum.</p> <p>b) Tanggung Jawab Institusional apabila terjadi gugatan sengketa sertifikat tanah yang dinyatakan diterima oleh peradilan TUN, dan tidak bisa ditemukannya unsur maladministrasi. Dapat berupa pertanggungjawaban administrasi yaitu pembebanan atau pertanggungjawaban perdata bila ditemukannya unsur perbuatan melawan hukum.</p> <p>2. Akibat hukum dari terbitnya sertifikat ganda yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah menimbulkan ketidakpastian hukum karena terdapat lebih dari satu sertifikat dibidang tanah yang sama, kerugian kedua belah pihak yang bersengketa terutama bagi yang dinyatakan kalah dalam persidangan dan dapat dibatalkannya sertifikat yang terbukti cacat administrasi atau sengaja didaftarkan kembali.</p>	
<b>PERSAMAAN</b>	Terdapat persamaan pembahasan terkait penelitian yakni sama-sama mengkaji tentang pertanggung jawaban BPN dalam penyelesaian sertifikat ganda.
<b>PERBEDAAN</b>	Pertama Terdapat perbedaan isu hukum, yaitu dalam penelitian penulis lebih fokus membahas terkait factor penyebab terjadinya atau timbulnya sertifikat ganda serta peran dari BPN sendiri dalam menyelesaikan permasalahan tersebut. Adapun dalam jurnal yang berjudul Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda lebih berfokus pada Tanggung jawab mutlak BPN serta akibat hukum yang terjadi atas terbitnya sertifikat ganda yang dikeluarkan oleh BPN.
<b>KONTRIBUSI</b>	Kontribusi dalam penelitian tersebut adalah dapat memberikan pemahaman terhadap masyarakat serta sebagai bentuk tanggung jawab BPN dalam melaksanakan tugasnya untuk lebih tertib kembali.

<b>No</b>	<b>PROFIL</b>	<b>JUDUL</b>
2.	MARLIA ARDINI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS	PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH BERSERTIFIKAT

	2018	GANDA DI KABUPATEN BATANGHARI PROVINSI JAMBI
	<b>ISU HUKUM</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana Latar Belakang Terbitnya sertifikat ganda?</li> <li>2. Bagaimana akibat hukum atas terbitnya suatu sertifikat ganda?</li> <li>3. Bagaimana penyelesaian yang dilakukan oleh BPN Batanghari Provinsi Jambi atas diterbitkannya sertifikat ganda?</li> </ol>	
	<b>HASIL PENELITIAN</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Berdasarkan hasil penelitian bahwa ada dua faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda di Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi yaitu faktor internal dari pihak BPN dan faktor eksternal dari pihak masyarakat atau kelurahan.</li> <li>2. Akibat hukum dengan adanya sertifikat ganda adalah tidak memberikan kepastian hukum dalam hal pendaftaran tanah, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna.</li> <li>3. Bentuk penyelesaian sengketa dikelompokkan menjadi kewenangan BPN ataupun bukan kewenangan BPN. Untuk kewenangan BPN, diselesaikan langsung oleh BPN dan akan melahirkan suatu putusan, sedangkan apabila bukan kewenangan BPN diselesaikan melalui mediasi di luar pengadilan. Berdasarkan temuan di lapangan, mediasi yang dilakukan BPN Kabupaten Batanghari belum efektif untuk menyelesaikan sengketa sertifikat ganda. Apabila tidak dapat diselesaikan, maka dapat dilanjutkan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Negeri</li> </ol>	
	<b>PERSAMAAN</b>	Terdapat persamaan pembahasan terkait penelitian yakni sama-sama mengkaji tentang pertanggung jawaban BPN dalam penyelesaian sertifikat ganda.
	<b>PERBEDAAN</b>	Pertama Terdapat perbedaan isu hukum, yaitu dalam penelitian penulis lebih fokus membahas terkait factor penyebab terjadinya atau timbulnya sertifikat ganda serta peran dari BPN sendiri dalam menyelesaikan permasalahan tersebut . Adapun dalam jurnal yang berjudul Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Di Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi lebih berfokus pada Tanggung jawab BPN serta akibat hukum yang terjadi atas terbitnya sertifikat ganda yang dikeluarkan oleh BPN.
	<b>KONTRIBUSI</b>	Kontribusi dalam penelitian tersebut adalah dapat memberikan pemahaman terhadap masyarakat untuk lebih memperhatikan apa saja faktor yang menimbulkan terjadinya sertifikat ganda serta sebagai bentuk tanggung jawab BPN dalam melaksanakan tugasnya agar lebih tertib dan tidak lalai sehingga mengurangi

		timbulnya suatu sertifikat ganda.
No	PROFIL	JUDUL
3.	RISYE JULIANTI FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYARIF HIDAYATULLAH JAKARTA 2021	PERAN KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL MENGENAI TUMPANG TINDIH HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH DI KOTA JAKARTA UTARA
<b>ISU HUKUM</b>		
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana Dampak Hukum Terjadinya Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Terhadap Tanah di Jakarta Utara?</li> <li>2. Apa tindakan yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Utara dalam menangani terjadinya Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah?</li> </ol>	
<b>HASIL PENELITIAN</b>		
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dampak Hukum Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah di Jakarta: Hal ini dikarenakan adanya bukti tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah, yang biasa disebut dengan "sertifikat", yang menyebabkan cacat hukum yang dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal. Selain itu, pemegang hak atas tanah tidak memiliki kepastian hukum, yang tidak diharapkan dalam prosedur pendaftaran tanah atau administrasi pertanahan. Unsur internal memiliki konsekuensi hukum seperti tidak bertanggung jawab yang berakibat melanggar ketentuan UUPA, dan menyalahgunakan wewenang untuk kepentingan sendiri. Sesuai dengan posisinya, badan pengawas mengabaikan atau menolak untuk melaksanakan tanggung jawabnya. Sesuai dengan posisinya, badan pengawas menolak untuk melaksanakan atau mengabaikan tanggung jawabnya. Masalah kepemilikan tanah muncul ketika dokumen yang salah dibuat, tidak sesuai dengan standar hukum dan menjadi dasar bagi sertifikat tanah dan bentuk-bentuk bukti lainnya. Undang-Undang Pokok Agraria, yang awalnya diberlakukan pada tahun 1997 di bawah program pemerintah UU No. 24 tahun 1997, kemudian disempurnakan pada tahun 2000 di bawah UU No. 20 tahun 2000 untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat atas kepemilikan tanah.</li> <li>2. Tindakan yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Utara dalam menangani terjadinya Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah. Yang pertama Para Pihak Melakukan Penyelesaian Secara Musyawarah, dan yang kedua melalui Jalur Arbitrase yaitu penyelesaian sengketa perdata diluar peradilan umum yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dan terakhir Penyelesaian Melalui Pengadilan. Dan peran lainya yaitu mengelola serta mengumpulkan data permasalahan tanah, dan menyiapkan konsep keputusan dlam penyelesaian sengketa.</li> </ol>	
	<b>PERSAMAAN</b>	Terdapat persamaan pembahasan terkait penelitian yakni sama-sama mengkaji tentang

		pertanggung jawaban BPN dalam penyelesaian sertifikat ganda.
	<b>PERBEDAAN</b>	Pertama Terdapat perbedaan isu hukum, yaitu dalam penelitian penulis lebih fokus membahas terkait factor penyebab terjadinya atau timbulnya sertifikat ganda serta peran dari BPN sendiri dalam menyelesaikan permasalahan tersebut . Adapun dalam jurnal yang berjudul Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Mengenai Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Kota Jakarta Utara lebih berfokus pada dampak hukum serta tindakan hukum yang ditempuh BPN dalam menyelesaikan atas terbitnya sertifikat ganda yang dikeluarkan oleh BPN.
	<b>KONTRIBUSI</b>	Kontribusi dalam penelitian tersebut adalah dapat memberikan pemahaman terhadap masyarakat untuk lebih memperhatikan apa saja faktor yang menimbulkan terjadinya sertifikat ganda serta sebagai bentuk tanggung jawab BPN dalam melaksanakan tugasnya agar lebih tertib dan tidak lalai sehingga mengurangi timbulnya tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah.

Sedangkan penelitian ini adalah:

No	PROFIL	JUDUL
1.	VIXDA QIANQI KAROMIAH FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM MALANG 2023	PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN SERTIFIKAT GANDA (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)
	<b>ISU HUKUM</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Apa penyebab terjadinya penerbitan sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang?</li> <li>2 Bagaimana peran Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda?</li> </ol>	
	<b>NILAI KEBAHARUAN</b>	
	Pada penelitian ini peneliti lebih fokus membahas tentang penyebab terjadinya suatu sertifikat ganda atau tumpang tindih sertifikat dalam kepemilikan suatu tanah yang sah serta bagaimana tanggung jawab BPN dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda.	

## F. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian dan menyusun karya ilmiah, metodologi penelitian sangatlah penting. Dengan bantuan metodologi penelitian, akan terlihat jelas bagaimana penelitian yang akan dilakukan<sup>21</sup>. Metode penelitian merupakan suatu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah<sup>22</sup>. Hal ini mendefinisikan Teknik atau prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi dan menganalisis informasi mengenai topik penelitian tertentu<sup>23</sup>. Sedangkan menurut Sugiyono<sup>24</sup>, Metode penelitian merupakan langkah-langkah ilmiah yang digunakan untuk memperoleh data yang valid. Tujuannya adalah menemukan, mengembangkan, dan membuktikan suatu pengetahuan khusus, sehingga hasilnya dapat dimanfaatkan untuk memahami, menyelesaikan, dan mengantisipasi masalah. Oleh karena itu, berikut ini adalah teknik penelitian yang digunakan dalam penelitian ini:

### 1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian untuk mendapatkan data yang dapat dipercaya dan benar, penulis menggunakan jenis penelitian hukum yaitu penelitian hukum empiris dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana dan apa saja tindakan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam menangani sengketa sertifikat ganda. Penelitian hukum empiris, juga dikenal sebagai penelitian hukum sosiologis atau penelitian lapangan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris ini dimulai dengan menggunakan data primer sebagai

<sup>21</sup> Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Alfabeta, 2013), 106.

<sup>22</sup> Jonaedi Efendi dan Prasetijo Rijadi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Kedua (Jakarta: Kencana, 2016), 3.

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2009), 6.

dasar, yaitu informasi yang diperoleh secara langsung dari narasumber penelitian yang berkaitan dengan kasus dan hasil wawancara sebagai sumber utama<sup>25</sup>. Metode ini melibatkan penelitian lapangan yang dapat dilakukan melalui observasi, wawancara, atau penyebaran kuesioner.

Penelitian hukum empiris adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat<sup>26</sup>. Dalam penelitian *yuridis-empiris*, tugas peneliti ialah mengkaji tentang *something behind the law*. Penelitian hukum empiris menggunakan pendekatan penelitian *yuridis-sosiologis* yang memiliki fokus pada perilaku masyarakat. Perilaku yang dianalisis adalah hasil dari interaksi dengan norma-norma yang berlaku. Interaksi ini muncul sebagai respons masyarakat terhadap implementasi ketentuan hukum positif, dan juga dapat dilihat sebagai tindakan masyarakat yang berperan dalam mempengaruhi pembentukan regulasi hukum positif<sup>27</sup>.

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian hukum empiris ini ialah menggunakan pendekatan *socio-legal*. Pendekatan ini membutuhkan berbagai disiplin ilmu sosial dan hukum untuk menyelidiki eksistensi hukum positif dalam suatu negara. Pendekatan *socio-legal* menjadi signifikan karena memiliki kemampuan untuk memberikan pandangan yang lebih menyeluruh terhadap fenomena hukum dalam masyarakat<sup>28</sup>. Pendekatan *socio-legal* tidak hanya terfokus pada studi terhadap keputusan hakim, melainkan melibatkan aspek-

<sup>25</sup> Efendi dan Rijadi, *Op.Cit.*, 149.

<sup>26</sup> Efendi dan Rijadi, *Op.Cit.*, 150.

<sup>27</sup> Efendi dan Rijadi, *Op.Cit.*, 152.

<sup>28</sup> Efendi dan Rijadi, *Op.Cit.*, 153.

aspek hukum yang lebih luas. Pendekatan ini melibatkan pemeriksaan instrumen hukum untuk mengembangkan analisis yang lebih kontekstual.

### 3. Lokasi Penelitian

BPN Kabupaten Malang yang berlokasi di Jalan Terusan Kawi No. 10, Gading Kasri, Kec. Klojen, Kota Malang, Jawa Timur, menjadi lokasi dalam penelitian ini. Peneliti memilih lokasi penelitian ini karena tertarik untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab BPN Kabupaten Malang dalam menangani sengketa Sertifikat Ganda dan kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam penanganan sengketa Sertifikat Ganda tersebut.

### 4. Sumber Data

#### a. Sumber Data Primer

Data primer merupakan informasi yang diperoleh secara langsung dari subjek penelitian yang menjadi focus penelitan, seperti narasumber, informan, atau responden, dan mencakup pemahaman, pandangan, pengalaman, dan pendapat yang berasal dari mereka. Data primer diperoleh dari informan di BPN kabupaten Malang melalui wawancara dengan ibu Lina Pramawati selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, pengamatan (observasi) serta dokumentasi.

#### b. Sumber Data Sekunder

Sumber Data Sekunder, yaitu perolehan data sebagai pelengkap data primer dimana penulis menggunakan literatur-literatur kepustakaan atau buku-buku yang berkaitan dengan judul penelitian diantaranya: karya dari Prof. Boedi Harsono dengan judul Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya,

Urip Santoso dengan judul Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah dan buku-buku lain sebagai rujukan utama pengambilan informasi dari internet dan media lainnya.

- 1) Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria
  - c) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - d) Peraturan Presiden (PERPRES) Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
  - e) Keputusan Presiden (KEPPRES) Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen
  - f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- 2) Bahan Hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa analisa segala rumusan masalah yang diperoleh dari surat keputusan, jurnal hukum, literatur-literatur hukum, dan seluruh bahan yang berkaitan dalam penelitian ini yang kemudian akan dikaitkan dengan bahan hukum primer.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

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



- a. Observasi dilakukan secara langsung pada Kantor Pertanahan kabupaten Malang, melakukan pencatatan secara langsung terhadap hal-hal yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.
- b. Wawancara (interview) adalah melakukan wawancara secara langsung terhadap informan yaitu dengan ibu Lina Pramawati sebagai Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan serta para pihak yang terlibat dalam penanganan masalah Sertifikat ganda hak atas tanah.
- c. Dokumentasi adalah studi yang dilakukan pada data-data yang bersifat fisik atau bukti yang berhubungan dengan Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang).

## 6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Menurut Moleong pendekatan kualitatif menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari para informan dan perilaku yang diamati yang tidak dituangkan dalam variable atau hipotesis<sup>29</sup>. Sama seperti yang dijelaskan oleh Soerjono Soekanto, metode kualitatif merujuk pada suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data berupa deskripsi-analisis, yaitu informasi yang dinyatakan oleh informan baik secara tertulis maupun lisan, serta perilaku yang dapat diamati, yang kemudian diteliti dan dipelajari sebagai suatu kesatuan utuh<sup>30</sup>. Sedangkan menurut Mukhtar, metode penelitian deskriptif kualitatif merupakan suatu

---

<sup>29</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 13 ed. (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2000), 2.

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2012), 250.

pendekatan yang digunakan oleh peneliti untuk mendapatkan pemahaman atau teori terkait suatu penelitian pada suatu periode tertentu<sup>31</sup>.

Dalam metode penelitian kualitatif, analisis data dapat dilakukan baik saat peneliti sedang berada di lapangan maupun setelah kembali dari lapangan. Dalam konteks penelitian ini, analisis data telah dilakukan secara simultan dengan proses pengumpulan data. Proses analisis mengikuti pola analisis interaktif sesuai dengan pendekatan yang diuraikan oleh Miles dan Huberman.

Proses analisis dalam penelitian ini terdiri dari empat tahap, yakni:

a. Pengumpulan Data

Data yang diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi dicatat dalam catatan lapangan yang terbagi menjadi dua bagian: deskriptif dan reflektif. Catatan deskriptif mencakup informasi alami tentang apa yang dilihat, didengar, disaksikan, dan dialami oleh peneliti tanpa penafsiran pribadi. Sementara catatan reflektif berisi kesan, komentar, pendapat, dan tafsiran peneliti terhadap temuan, yang menjadi panduan untuk tahap pengumpulan data berikutnya.

b. Reduksi Data

Setelah pengumpulan data, langkah selanjutnya adalah melakukan reduksi data. Hal ini dilakukan untuk memilih data yang relevan dan bermakna, memfokuskan pada aspek yang dapat memecahkan masalah atau menjawab pertanyaan penelitian. Proses ini melibatkan penyederhanaan, penataan sistematis, dan penjelasan hal-hal penting

---

<sup>31</sup> Mukhtar, *Metode Praktis Penelitian Deskriptif Kualitatif* (Jakarta: Referensi (GP Press Group), 2013), 10.

mengenai temuan serta maknanya. Hanya data yang relevan dengan permasalahan penelitian yang dipertahankan, sedangkan yang tidak relevan dibuang. Reduksi merupakan Proses pemilihan pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data yang berasal dari catatan-catatan tertulis di lapangan<sup>32</sup>.

c. Penyajian

Penyajian data merujuk pada kumpulan informasi yang terstruktur yang memungkinkan dilakukannya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan<sup>33</sup>.

d. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dilakukan sepanjang proses penelitian, bersamaan dengan reduksi data<sup>34</sup>. Kesimpulan awal diambil ketika data telah mencukupi, dan kesimpulan akhir dibuat setelah mendapatkan data secara lengkap. Sejak awal penelitian, peneliti berusaha mencari makna dari data dengan mencari pola, tema, hubungan, persamaan, dan hipotesis. Kesimpulan awal bersifat tentatif, tapi seiring bertambahnya data, kesimpulan tersebut diklarifikasi dan diverifikasi untuk memastikan keakuratannya. Data yang ada disatukan dalam satuan informasi kategorikal dengan prinsip holistik, memungkinkan munculnya kategori baru dari yang sudah ada.

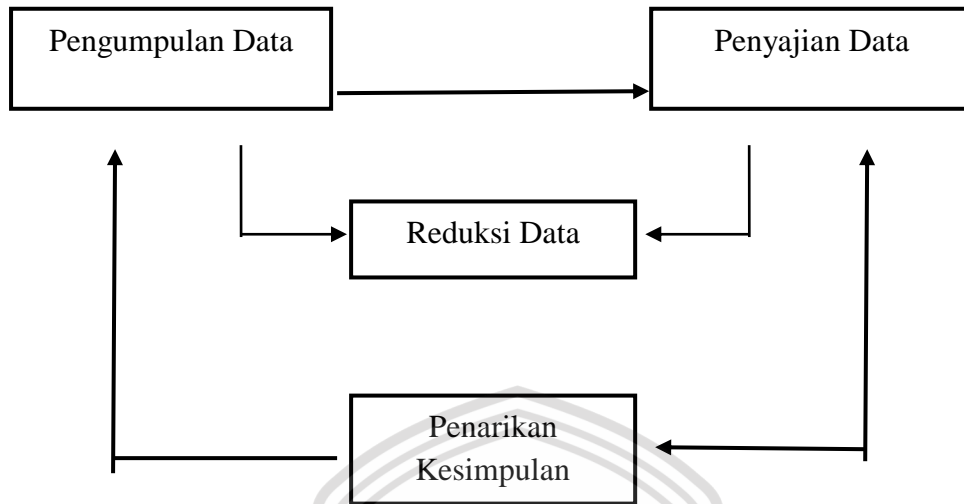
---

<sup>32</sup> Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif* (Jakarta: UI Press, 1992), 16.

<sup>33</sup> *Ibid*, 17.

<sup>34</sup> *Ibid*, 92.

Berikut ini Analisis Data Kualitatif:



(Sumber: Miles dan Huberman)

## 7. Sistematika Penulisan

Penelitian ini telah dimodifikasi sesuai dengan proporsi penulisan tesis agar lebih obyektif dan lebih mudah dipahami. Dengan demikian, struktur atau kerangka proposal penelitian ini dapat disusun dalam metodologi penulisan sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pendahuluan merupakan bagian yang memuat sejumlah gagasan yang akan menjadi struktur penyusunan proposal penelitian yang diawali dengan Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, keaslian penelitian, teknik penelitian, jadwal penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Penjelasan mengenai pengertian tanah, hak atas tanah, pendaftaran tanah, tinjauan umum mengenai sertifikat hak atas tanah, tinjauan umum mengenai sertifikat tanah ganda, dan tinjauan umum mengenai Badan

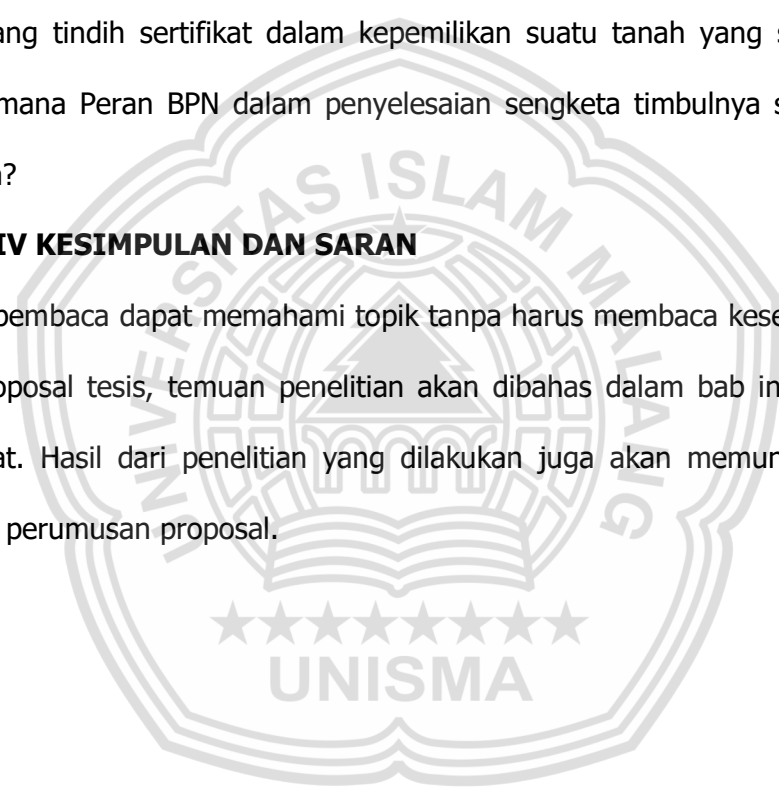
Pertanahan Nasional (BPN), semuanya tercakup dalam uraian rinci pada bab ini mengenai kajian teori yang menjadi landasan dalam penulisan proposal penelitian ini.

### **BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan sejak awal akan dibahas secara mendetail dalam bab ini. Pembahasan berkaitan dengan penyebab apa yang menyebabkan terjadinya suatu sertifikat ganda atau tumpang tindih sertifikat dalam kepemilikan suatu tanah yang sah dan Bagaimana Peran BPN dalam penyelesaian sengketa timbulnya sertifikat ganda?

### **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

Agar pembaca dapat memahami topik tanpa harus membaca keseluruhan isi proposal tesis, temuan penelitian akan dibahas dalam bab ini secara singkat. Hasil dari penelitian yang dilakukan juga akan memungkinkan untuk perumusan proposal.



## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

- 1) Penyebab penerbitan sertifikat ganda di kantor pertanahan kabupaten malang ialah: (a) Sistem pencatatan pemetaan yang masih manual khususnya pada tahun 1990 sampai tahun 2000, (b) Adanya oknum yang mempunyai itikad tidak baik pada saat pendaftaran tanah, dalam hal ini oknum yang dimaksud ialah dari pihak BPN serta masyarakat, dan (c) Ketidaktepatan panitia PTSL dalam pengajuan PTSL.
- 2) Peran kantor pertanahan kabupaten malang dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda ialah: (a) melalui proses mediasi di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN), di mana Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan memanggil kedua belah pihak untuk mendiskusikan kasus tersebut dan mencari jalan keluar yang dapat disepakati bersama, (b) jika proses mediasi tidak berhasil, maka akan dilanjutkan dengan proses litigasi atau penyelesaian perkara di pengadilan, dan (c) BPN berkewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan mengenai pembatalan sertifikat.

#### B. Saran

- 1) Apabila terjadi sertifikat ganda atas kelalaian dan atau kesengajaan dari petugas BPN, maka yang bertanggung sepenuhnya bila terjadi sengketa adalah pihak BPN sendiri.
- 2) Bagi masyarakat untuk lebih cermat kembali dalam melakukan pendaftaran tanah agar tanah tersebut tidak terlibat sengketa terutama dalam sengketa sertifikat ganda.

## DAFTAR PUSTAKA

- Alfons, Alfons, dan Dian Aries Mujiburohman. "Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi." *Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 2 (31 Agustus 2021): 277. <https://doi.org/10.30652/jih.v10i2.8095>.
- Anatami, Darwis. "Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah" 12 (2017).
- Ayu, Isdiyana Kusuma. "Kepastian Hukum PendaftaranTanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu." *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 31, no. 3 (29 Januari 2020): 338–51. <https://doi.org/10.22146/jmh.41560>.
- B. Miles, Matthew, dan A. Michael Huberman. *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: UI Press, 1992.
- Efendi, Jonaedi, dan Prasetyo Rijadi. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Kedua. Jakarta: Kencana, 2016.
- Effendie, Bachtar. *Pendaftaran Tanah di indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Cet I. Bandung: Alumni, 1993.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Harsono, Soni. *Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya*. Yogyakarta: Seminar Nasional, 1992.
- Indonesia, C. N. N. "KPA Catat 73 Konflik Agraria Akibat PSN Era Jokowi." nasional. Diakses 27 November 2023. <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20230924133652-20-1003040/kpa-catat-73-konflik-agraria-akibat-psn-era-jokowi>.
- Isnaeni, Diyan. "Kebijakan Landreform sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria yang Berparadigma Pancasila." *Jurnal Ketahanan Pangan* 1, no. 2 (2017): 269667.
- Karim, Marsella Patrya, Weny Almoravid Dunga, dan Avelia Rahma Y Mantali. "Akibat Hukum Dari Diterbitkannya Sertifikat Tanah Dengan Kepemilikan Ganda," t.t.
- Kaudis, Morena, Roosje Lasut, dan Meiske T Sondakhl. "Sertifikat Hak AtasTanah Sebagai Tanda Bukti Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," no. 2 (t.t.).
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. 13 ed. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2000.

- Mua'di, Sholih. *Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)*. Semarang: Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2008.
- Mukhtar. *Metode Praktis Penelitian Deskriptif Kualitatif*. Jakarta: Referensi (GP Press Group), 2013.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni, 1999.
- Pranoto, Beby Ista, dan Sunarno Sunarno. "Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Ganda di Kota Yogyakarta." *Media of Law and Sharia* 1, no. 3 (29 Agustus 2020): 176–86. <https://doi.org/10.18196/mls.v1i3.9500>.
- Rwa, Mas. "Eksistensi Tanah Adat Di Bali Dan Problematika Hukum Dalam Pengembangan Investasi." *Kertha Patrika* 39 (27 Desember 2017): 108. <https://doi.org/10.24843/KP.2017.v39.i02.p03>.
- Salim. *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Di Indonesia*. Mataram: Pustaka Reka Cipta, 2012.
- Salim, Agus. "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda." *Jurnal USM Law Review* 2, no. 2 (20 November 2019): 174–87. <https://doi.org/10.26623/julr.v2i2.2269>.
- Santosa, Anak Agung Gede Duwira Hadi. "Pariwisata Dan Tanah Laba Pura: Ancaman Dan Tantangan." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 9, no. 2 (14 November 2021): 454–62. <https://doi.org/10.23887/jpku.v9i2.34148>.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 4, no. 2 (3 Juni 2014). <https://doi.org/10.35968/jh.v4i2.97>.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2012.
- Soerojo, Irwan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkota, 2003.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2009.
- Suratman, dan Philips Dillah. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta, 2013.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.



Syah, Mudakir Iskandar. "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 4, no. 2 (21 Mei 2018). <https://doi.org/10.35968/jh.v4i2.97>.

"Visi, Misi, & Moto | Kantor Pertanahan Kabupaten Malang." Diakses 21 November 2023. <https://kab-malang.atrbpn.go.id/menu/detail/19918/visi-misi--moto>.

Wardhani, Zakiya Kusuma, Isdiyana Kusuma Ayu, dan Pinastika Prajna Paramita. "Implementasi Pasal 40 AYAT (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Terkait Pendaftaran Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi di Kantor Pertanahan dan Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Malang)" 28 (2022).

