

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peran yang besar dalam dinamika pembangunan. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam terpenting untuk kelangsungan hidup manusia. Tanah juga merupakan faktor ekonomi penting dan memiliki nilai strategis dilihat dari berbagai segi baik sosial, politik atau kultural. Maria R. Ruwastuti mengemukakan bahwa ada dua fungsi tanah yaitu potensi ekonomis dan potensi budaya. Potensi ekonomis merupakan potensi yang dapat meningkatkan pendapatan masyarakat yang berada di atas tanah tersebut. Sedangkan potensi budaya yaitu bertemunya dua atau lebih budaya dalam suatu masyarakat, sehingga pada saat itulah melakukan transaksi satu sama lain.¹

Indonesia merupakan negara Agraris dalam Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 pada Pasal 33 Ayat (3) menyatakan:

“Bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia yang pemanfaatannya ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia, yang merupakan kekayaan alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang digunakan untuk kesejahteraan rakyat”.

Dengan semakin meningkatnya kebutuhan atas tanah bagi kepentingan masyarakat, dan dalam rangka memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negaranya baik hak perseorangan

¹ Maria SW dalam Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm 9-10.

maupun publik atas tanah dan rumah, pemerintah telah menekankan pentingnya pendaftaran hak atas tanah, serta pengurusan izin mendirikan bangunan, maka diperlukanlah suatu aturan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, agar dalam pemanfaatan atau penggunaan tanah terjadi suatu keteraturan.

Dalam rangka menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia. Untuk menunjang perkembangan Hukum Tanah Nasional dimana hukum adat merupakan sumber utamanya dan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) yang menyatakan:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi: a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah; b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Mengenai pentingnya pendaftaran tanah, Bachsan Mustafa berpendapat bahwa: “Pendaftaran tanah akan melahirkan sertipikat tanah, mempunyai arti untuk memberikan kepastian hukum, karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya maupun identitas tanahnya. Jadi apabila terjadi pelanggaran hak milik atas tanah dapat melakukan aksi penuntutan kepada sipelanggar berdasarkan hak miliknya itu”.²

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 ayat (1), pengertian pendaftaran tanah

² Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, CV. Remaja Karya, Bandung, 1984, hlm. 58.

adalah:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan serta 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 sertipikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”³

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 3 adalah:

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

Instansi pemerintah yang bertugas untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dan yang diberikan kewenangan mengurus administrasi pertanahan di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (yang selanjutnya disebut BPN) yang selanjutnya tugas pelaksanaan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan/Kota.

Sebagai akhir pendaftaran hak atas tanah, ialah terbitnya sertipikat hak atas tanah. Terakhirnya kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang diadakan oleh pemerintah, yakni diberikannya dokumen-dokumen tanda bukti hak, dimana diberlakukan dengan pembuktian kuat. Pada Peraturan

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 474.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 32 ayat (1) yang menyatakan:

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

Sehubungan dengan Pasal di atas juga diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 17 menyatakan:

“Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.”

Penerbitan sertipikat menurut Ali Achmad Chomzah bahwa, diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, Kepala desa/lurah maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat tersebut untuk mendapatkan penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait yang memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa, bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertipikat yang cacat hukum.⁴

Saat ini permasalahan mengenai pertanahan, khususnya dalam sertipikat tanah semakin meningkat. Salah satu permasalahan sertipikat tanah ialah munculnya sertipikat tumpang tindih terhadap sebagian tanah yang sama atau biasa disebut *Overlapping*. Permasalahan ini tentunya sangat merugikan para pihak dikarenakan keadaan tanah masih dalam sengketa sehingga tidak produktif. Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk kegiatan ekonomi

⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 25.

maupun kegiatan lainnya. Untuk menanggulangi timbulnya sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat administrasi perlu adanya upaya aktif dan peran serta dari segenap lapisan masyarakat baik instansi pemerintah maupun warga masyarakat serta instansi yang terkait dengan bidang pertanahan seperti Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disingkat PPAT), serta peranan lembaga penegak hukum atau badan peradilan.

Tumpang tindih sertipikat tanah (*Overlapping*) merupakan suatu kejadian dimana terdapat dua atau lebih bukti kepemilikan tanah dimana obyek tanahnya sebagian sama. Biasanya tumpang tindih sertipikat tanah terjadi pada tanah yang masih kosong atau belum dibangun. Pencegahannya dapat dilakukan dengan meningkatkan kinerja administrasi pertanahan, terutama pada peta pendaftaran tanah. Dari perspektif empiris, tumpang tindih sertipikat tanah umumnya disebabkan oleh beberapa faktor, seperti objek tanah tidak dikuasai secara fisik oleh pemilik tanah serta pemilik tanah tidak mengetahui secara tepat letak tanahnya sehingga kesalahan penunjukan batas bidang tanah pada saat pengukuran bidang tanah.⁵ Dengan adanya permasalahan ini tentunya menyebabkan timbulnya ketidakpastian hukum dikarenakan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk mendapatkan bukti yang jelas serta kepastian hukum dari hak atas tanah tersebut.

Proses penyelesaian konflik tumpang tindih kepemilikan tanah melibatkan beberapa tahap. Pertama-tama, pihak yang terlibat dapat

⁵ Teressyavira Luvianti, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014)", *Unes Law Review*, Vol 6 No 2, Desember (2023)

mencoba menyelesaikan konflik secara musyawarah guna mencapai kesepakatan damai, proses ini dapat dilakukan dengan Mediasi. Konsep mediasi memberikan harapan bahwa melalui dialog terbimbing, pihak-pihak yang bersengketa dapat mencapai kesepakatan yang adil dan berkelanjutan tanpa melibatkan proses hukum yang panjang dan mahal. Selain itu, mediasi juga memungkinkan pihak-pihak yang terlibat untuk mempertimbangkan kepentingan dan kebutuhan masing-masing, menciptakan peluang untuk solusi yang lebih luas daripada yang mungkin dicapai melalui persidangan. Dengan demikian, mediasi dapat menjadi alat yang efektif dalam menyelesaikan konflik sertifikat hak milik tumpang tindih dengan cara yang lebih cepat, hemat biaya, dan lebih mempertimbangkan kepentingan semua pihak yang terlibat.⁶

Apabila upaya mediasi tersebut tidak berhasil, langkah selanjutnya bisa dibawa ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Pengadilan merupakan wadah untuk mencari keadilan untuk semua permasalahan perselisihan hukum, termasuk penyelesaian permasalahan. Objek sengketa adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan, yang mencakup penerbitan atau membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM). Sertipikat Hak Milik atas tanah, sesuai dengan definisi Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 1 angka 3 merupakan keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Keputusan ini bersifat tertulis, konkret, individual, dan bersifat final.⁷

⁶ Rizaldi, M., Mujiburohman, Dkk. "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha dan Hak Milik", *Jurnal Widya Bhumi*, Vol 3 No 2, Oktober (2023)

⁷ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 45.

Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (Selanjutnya disebut PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999), pada Pasal 107 menyatakan:

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Kesalahan-kesalahan seperti diatas dapat dihindari jika pada proses pendaftaran tanah mengacu pada Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan pada Pasal 10 ayat (1) yang menyatakan:

1. Asas-asas Umum Pemerintahan Baik yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas:
 - a. Kepastian Hukum
 - b. Kemanfaatan
 - c. Ketidakberpihakan
 - d. Kecermatan
 - e. Tidak menyalahgunakan kewenangan
 - f. Keterbukaan
 - g. Kepentingan Umum
 - h. Pelayanan yang baik

Menurut Adrian Sutedi bahwa sengketa sertipikat dalam tanah yang terjadi tidak terlepas dari kesalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah baik yang dilakukan oleh masyarakat yang dalam permohonan dan pengukuran tanah, ada pula dikarenakan kesalahan yang dilakukan karena kelalaian ketidakcermatan

dalam pemetaan dan pengukuran. Dengan itu adanya berbagai permasalahan sengketa sertipikat tanah, Badan Pertanahan Nasional tidak lepas tanggung jawab dalam permasalahan yang terjadi.⁸

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, dapat menyelesaikan kasus-kasus dibidang pertanahan baik melalui di luar pengadilan (*Non-Litigasi*) maupun di pengadilan (*Litigasi*). Penyelesaian kasus-kasus dibidang pertanahan seperti penerbitan sertipikat yang cacat hukum administrasi perlu segera diselesaikan, karena sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dapat menyebabkan sertipikat tersebut tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah, karena tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Badan Pertanahan Nasional diharapkan juga dapat dengan cermat dan teliti untuk melakukan pemeriksaan terhadap sertipikat-sertipikat hak atas tanah sebelum diterbitkan agar tidak terdapat cacat hukum administrasi untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan.

BPN bertanggung jawab terhadap sertipikat yang dikeluarkan terkait dengan kewenangan mengeluarkan sertipikat ada pada Kepala BPN. Sistem tanggung jawab mutlak tersebut mengharuskan BPN bertanggung jawab baik kedalam maupun keluar pengadilan jika terjadi gugatan mengenai hak atas

⁸ *Ibid.*, hlm. 269.

tanah. Terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah sebagai penyebab sengketa tanah mutlak merupakan tanggung jawab Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pembatalan sertipikat telah diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Yang mana salah satunya mengatur mengenai pembatalan produk hukum sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan putusan pengadilan. Pembatalan produk hukum hak atas tanah menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan pada Pasal 29 Ayat (1), menyatakan:

- 1) Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena:
 - a. Cacat hukum administratif.
 - b. Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertipikatnya tanpa adanya permohonan. Jadi siapa saja yang merasa dirugikan dengan adanya penerbitan sertipikat hak atas tanah, dan dia menganggap penerbitan tersebut cacat hukum administratif, dapat menempuh upaya pembatalan hak atas tanah.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara pada Pasal 1 angka 12, menyatakan bahwa:

“Pembatalan keputusan pemberian hak adalah pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”.

Melihat dampak yang mungkin timbul atas lahirnya sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi maka pemerintah perlu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, yaitu menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan pada Pasal 1 angka 14 menyatakan:

“Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”.

Pada daerah Kabupaten Kampar terdapat sejumlah kasus “sertipikat tumpang tindih”, yaitu sebidang tanah terdaftar dalam 2 (dua) buah sertipikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar. Akibat dari terbitnya sertipikat yang tumpang tindih tersebut menimbulkan sengketa antar para pihak.

Dalam kasus yang pertama yaitu Yap Ling Li yang mana mempunyai tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 7029/Desa Kubang Jaya tanggal 04 Juni 2015, telah terjadi sengketa tumpang tindih dengan tanah milik H. Azrul Harun yang terletak di Desa Kubang Jaya, Kec. Siak Hulu, Kabupaten Kampar, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 347/Desa Teratak Buluh tanggal 22 Maret 1980, Pada kasus kedua yaitu Perkara Nomor: 4/G/2022/PTUN.PBR dimana penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 5079, terdaftar atas nama: Arbain

telah terjadinya tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 8815, terdaftar atas nama: Khairandi.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan secara singkat tersebut, maka peneliti tertarik untuk menelitinya dalam sebuah tesis dengan judul: **PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG SUDAH BERSERTIPIKAT DI KABUPATEN KAMPAR.**

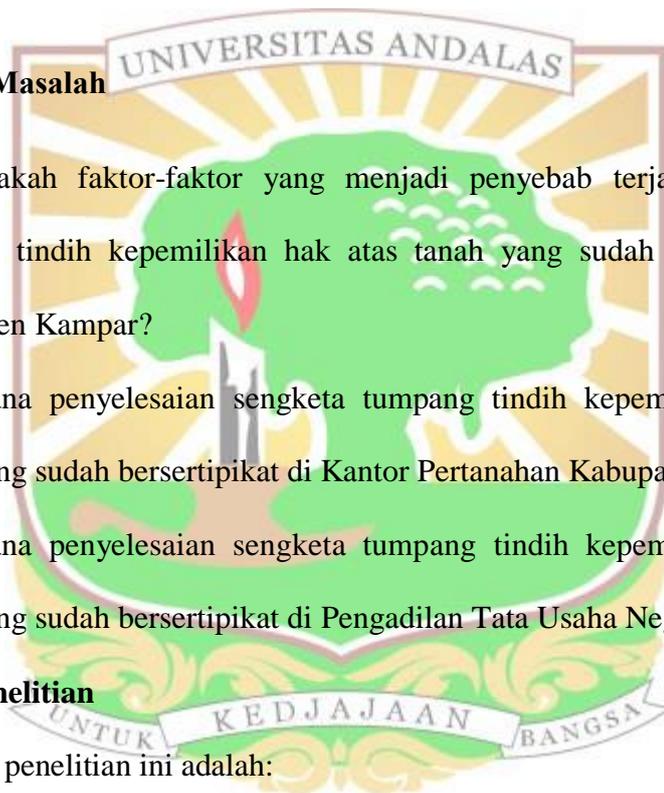
B. Rumusan Masalah

1. Apa sajakah faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah yang sudah bersertipikat di Kabupaten Kampar?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah yang sudah bersertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah yang sudah bersertipikat di Pengadilan Tata Usaha Negara?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah yang sudah bersertipikat di Kabupaten Kampar.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah yang sudah bersertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.



3. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah yang sudah bersertipakat di Pengadilan Tata Usaha Negara.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penulisan tesis ini penulis berharap agar hasil penulisan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran baik bagi para akademisi khususnya bidang ilmu hukum dan hukum agraria yang berkaitan mengenai sertipikat tumpang tindih, serta sebagai referensi atau pedoman bagi yang ingin mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa tumpang tindih dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan bagi masyarakat umum dan diharapkan dapat memberikan masukan bagi Pemerintah ataupun instansi yang terkait yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan para penegak hukum, serta para praktisi yaitu Notaris dan PPAT, sehingga dapat mengatasi permasalahan dalam sengketa tumpang tindih.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan dan pengamatan penulis yang terlebih dahulu penulis lakukan untuk melanjutkan penelitian ini, maka penelitian dengan judul **“PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG SUDAH**

BERSERTIPIKAT DI KABUPATEN KAMPAR” jika ada tulisan yang sama dengan yang ditulis oleh penulis diharapkan tulisan ini sebagai pelengkap dari tulisan yang sudah ada sebelumnya yaitu, tetapi pada dasarnya penulisan tesis yang penulis lakukan terdapat perbedaan, oleh karena itu untuk membuktikan orisinalitas penelitian ini dibutuhkan tinjauan terhadap penelitian-penelitian yang sudah pernah dilakukan. Bagian ini akan memaparkan beberapa penelitian serupa yang pernah dilakukan mahasiswa Magister Kenotariatan terdahulu yang berhubungan dengan masalah penelitian penulis, diantara penelitian tersebut adalah:

1. **Baqqi Zabidi Rois, 2022, Mahasiswa Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang dengan judul **Peran dan Tanggungjawab Lembaga Badan Pertanahan Nasional Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah yang Diakibatkan Sertipikat Tumpang Tindih di Kabupaten Cilacap.** Adapun yang menjadi rumusan masalahnya yaitu:**

 - a. Bagaimana implikasi yuridis adanya sertipikat tanah yang tumpang tindih yang diterbitkan oleh lembaga Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap?
 - b. Bagaimana peran dan tanggungjawab Badan Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam upaya penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang diakibatkan sertipikat tanah yang tumpang tindih?

Persamaan pada penelitian ini adalah membahas mengenai sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah, akan tetapi terdapat perbedaan yakni

pada penelitian tersebut lebih membahas mengenai implikasi yuridis adanya sertipikat tanah yang tumpang tindih yang diterbitkan oleh lembaga Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap serta peran dan tanggungjawab Badan Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam upaya penyelesaiannya, sedangkan dalam penelitian ini akan lebih fokus dalam pembahasan mengenai mengapa terjadinya sengketa tumpang tindih pada kepemilikan hak atas tanah yang sudah bersertipikat dan mengenai penyelesaiannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dalam mediasi dan di pengadilan tata usaha negara berdasarkan kasus yang diangkat dalam penelitian ini.

2. **Rose Linda Elvira, 2019, Mahasiswa Magister Kenotariatan, Universitas Jember dengan judul **Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Tumpang Tindih (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 183/K/TUN/2010)**. Adapun rumusan masalahnya yaitu:**

- a. Apakah sertipikat hak atas tanah yang terbit tumpang tindih dalam hal objek yang sama mengenai data fisik dan data yuridis tidak bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan asas-asas umum pemerintahan yang baik?
- b. Apakah upaya penyelesain sengketa terhadap penerbitan sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih oleh BPN?
- c. Apakah *ratio decidendi* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 138/K/TUN/2010 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

Persamaan pada penelitian ini adalah membahas mengenai sengketa

tumpang tindih dan bagaimana penyelesaiannya di BPN, akan tetapi terdapat perbedaan yakni pada penelitian tersebut lebih membahas mengenai bagaimana kepastian hukum dalam sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih, sedangkan dalam penelitian ini akan lebih fokus dalam pembahasan mengenai mengapa terjadinya sengketa tumpang tindih pada kepemilikan hak atas tanah yang sudah bersertipikat dan mengenai penyelesaiannya di pengadilan serta pemeliharaan tanah berdasarkan hasil penyelesaian sengketa berdasarkan kasus yang diangkat dalam penelitian ini.

3. **Hendra Susandra**, 2022, Mahasiswa Magister Ilmu Hukum, Universitas Islam Riau, Pekanbaru dengan judul **Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru**, adapun rumusan masalahnya yaitu:

- a. Apa sajakah faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertipikat ganda (*overlapping*) di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru?
- b. Bagaimanakah proses penyelesaian permasalahan sertipikat ganda pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru?
- c. Bagaimanakah akibat hukum bagi pihak yang berkepentingan akibat adanya sertipikat ganda atas penyelesaian hukum yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru?

Persamaan pada penelitian ini adalah membahas mengenai sengketa ganda (*overlapping*) dan mengapa terjadinya sengketa serta bagaimana penyelesaiannya di BPN, akan tetapi terdapat perbedaan yakni pada

penelitian tersebut dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, dan membahas mengenai bagaimana akibat hukum bagi pihak yang berkepentingan akibat adanya sertipikat ganda, sedangkan dalam penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dan mengenai penyelesaiannya di pengadilan berdasarkan kasus yang diangkat dalam penelitian ini.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Dalam melakukan suatu penelitian perlu adanya landasan teoritis. Kata teoritis adalah bentuk *adjective* dari kata teori. Teori adalah anggapan yang diuji kebenarannya, atau pendapat/cara/aturan untuk melakukan sesuatu, asas/hukum umum yang menjadi dasar ilmu pengetahuan, atau keterangan mengenai suatu peristiwa/kejadian.

Menurut Muhaimin:

“Kerangka teoritis merupakan susunan dari beberapa anggapan, pendapat, cara, aturan, asas, keterangan sebagai satu kesatuan yang logis yang menjadi landasan, acuan, dan pedoman untuk mencapai tujuan dalam penelitian atau penulisan”.⁹

Menurut Mardalis:

“Kerangka teori dimaksudkan untuk memberikan gambaran atau batasan-batasan tentang teori-teori yang akan dipakai sebagai landasan penelitian yang akan dilakukan”.¹⁰

Menurut Oetje Salman dan Anthon F:

“Teori adalah suatu set/ kumpulan/ koleksi/ gabungan proposisi yang

⁹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm. 40.

¹⁰ Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Bumi Aksara, Jakarta 2017, hlm. 41.

secara logis terkait satu sama lain dan diuji serta disajikan secara sistematis. Menurut teori dibangun dan dikembangkan melalui riset dan dimaksudkan untuk menggambarkan dan menjelaskan suatu fenomena”.¹¹

Untuk mendapatkan hasil kajian sesuai dengan tujuan yang diharapkan maka sebelum dilaksanakan penelitian, perlu dianalisis teori-teori yang berkaitan dengan kajian. Teori tersebut dimaksudkan untuk mendasari segala sesuatu yang berkaitan dengan pengkajian yang dilakukan, Adapun teori-teori yang berkaitan dengan penelitian ini adalah:

a. Teori Perlindungan Hukum

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon dalam bukunya yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” menyatakan bahwa:

“Perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan”.¹²

Menurut Salim HS:

“Perlindungan hukum yaitu upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi. Sedangkan teori tentang perlindungan hukum itu sendiri merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan dari perlindungan subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya”.¹³

¹¹ Oetje Salman dan Anthon F, *Teori Hukum (mengingat, menguumpul dan membuka kembali)*, Rafika Aditama, Bandung, 2005, hlm. 22.

¹² Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 29.

¹³ Salim HS dan Erlies Septiana Nurhani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 262.

Menurut Satjipto Rahardjo mengemukakan:

“Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”.¹⁴

Menurut Muchsin menyatakan:

“Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyeraskan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia”.

Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan Hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh Pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹⁵

b. Teori Kepastian Hukum

¹⁴ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

¹⁵ <http://Raypratama.blogspot.co.id/2015/04/teori-perlindungan-hukum>, diakses pada tanggal 9 September 2023, Pukul 10.20 WIB.

Pentingnya kepastian hukum sesuai yang diatur Undang-Undang Dasar 1945 Perubahan Ketiga pada Pasal 28D ayat (1) bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Menurut Utrecht:

“Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu”.¹⁶

Menurut Dominikos Rato:

“Tujuan hukum yang mendekati realistis adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan kaum fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan”.¹⁷

Menurut Hans Kelsen:

“Hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturanaturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum”.¹⁸

¹⁶ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

¹⁷ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

Teori kepastian hukum ini sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah menurut Effendy Perangin bahwa untuk suatu kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hasil dari adanya kepastian hukum tersebut yaitu terbitnya sertifikat bagi pemegang hak atas tanah. Karena pendaftaran tanah itu diselenggarakan dengan tujuan akan memberikan jaminan kepastian hak atas tanah, maka harus diusahakan agar semua keterangan yang terdapat dalam tata usahanya selalu cocok dengan keadaan yang sebenarnya.¹⁹

2. Kerangka konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu pemikiran terhadap sebuah hubungan antar konsep satu dengan konsep lainnya agar dapat memberikan gambaran atau asumsi terkait dengan variabel-variabel yang akan di teliti. konsep dasar yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

a) Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa bisa dilaksanakan melalui proses litigasi maupun proses non-litigasi. Penyelesaian sengketa melalui proses litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Sedangkan penyelesaian melalui non-litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar persidangan atau sering disebut dengan alternatif penyelesaian sengketa.²⁰

Terhadap penyelesaian sengketa yang melalui badan peradilan atau

¹⁹ Effendy Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 102.

²⁰ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13448/Penyelesaian-Sengketa-Non-Litigasi-Melalui-Proses-Mediasi.html> di akses pada 20 November 2023, pukul 14.44 WIB.

litigasi ialah pihak yang merasa dirinya dirugikan dapat melakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri ataupun melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan kompetensi relatif sesuai dengan di mana objek sengketa tersebut berada. Sedangkan, terhadap penyelesaian sengketa pertanahan yang ditempuh dengan jalur non-litigasi ialah dapat dibagi lagi menjadi 4 (empat), yaitu melalui: Negosiasi, yaitu sebuah cara penyelesaian yang kerap dilakukan pertama kali saat terjadinya sengketa itu, dimana para pihak lah yang akan melakukan pertemuan tanpa adanya perantara. Mediasi, memiliki pengertian yaitu sebuah bentuk penyelesaian sengketa dimana para pihak dibantu oleh pihak ketiga sebagai mediator yang sifatnya tidak memihak salah satu pihak (netral).

Menurut I Made Widnyana menyatakan bahwa dalam kasus sengketa pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat bertindak sebagai mediator sebagai bentuk dari tanggung jawabnya dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah. Konsiliasi, merupakan kelanjutan dari tahapan Mediasi, namun yang membedakan peran pihak ketiganya yaitu konsiliator yang sifatnya menjadi lebih aktif. Sehingga ia dapat juga mencari solusi yang akan diajukan kepada para pihak yang bersengketa. Jika para pihak menyetujui, maka terhadap solusi yang diajukan oleh konsiliator akan menjadi resolution. Arbitrase, yang mana telah dijelaskan pengertiannya melalui Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang pada intinya menyebutkan bahwa arbitrase,

merupakan salah satu penyelesaian sengketa dengan dibantu oleh arbiter yang telah disepakati oleh para pihak yang bersengketa guna keperluan penyelesaian sengketa.²¹

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia kerap menggunakan mediasi di luar pengadilan dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bertindak sebagai mediator dan jika proses tersebut tidak membuahkan hasil, maka umumnya pihak yang merasa belum puas akan menggugat melalui pada pengadilan yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara.

Sengketa dapat terjadi pada siapa dan dimana saja atau sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional. Sengketa merupakan kondisi dimana ada pihak yang merasa di rugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua. Apabila suatu kondisi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa tersebut.

b) Tumpang Tindih (*Overlapping*)

²¹ I Made Widnyana, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, PT. Fikahati Aneska, Jakarta, 2009, hlm. 2.

Kata *Overlapping* dalam Bahasa Indonesia berarti tumpang tindih atau keadaan yang menunjukkan bahwa seseorang dapat menghasilkan suatu hal yang sama. Sertipikat tumpang tindih (*Overlapping*) bisa diartikan sertipikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu Sertipikat yang letak tanahnya tumpang tindih seluruhnya atau sebagiannya. Dalam hal ini ada 5 (lima) jenis hak atas tanah adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak pengelolaan.

c) **Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Menurut UUPA dalam Pasal 20 ayat (1) pengertian hak milik adalah: “hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Menurut UUPA pada Pasal 21, yang dapat diberikan hak milik adalah:

- 1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya

kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- 4) Selama seseorang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.”

Hak milik tersebut dapat terjadi menurut UUPA pada Pasal 22 yang menyatakan:

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2) Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hak atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah yaitu hak atas tanah yang diproses melalui mekanisme pemberian hak atas tanah.
 - b. Ketentuan undang-undang.

Menurut Urip Santoso, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.²²

d) Sertipikat

²² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 49.

Sertipikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 1 ayat (20) menyatakan:

“Suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah.

Menurut Herman Hermit bahwa sertipikat merupakan suatu surat tanda bukti, pengakuan dan penegasan dari negara terhadap hak atas tanah atau satuan rumah susun secara perorangan atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah atau satuan rumah susun tersebut.²³

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Masalah

Pendekatan penelitian yang penulis gunakan adalah pendekatan hukum Yuridis Empris (*sociolegal research*). Menurut Abdul Kadir Muhammad:

“Pendekatan yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai

²³ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 31.

pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, Undang-undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat”.²⁴

Di dalam metode yuridis empiris terdapat gejala empiris yang terjadi di dalam masyarakat. Gejala empiris yang diamati adalah yang terjadi di lapangan, kemudian juga membandingkannya dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku yang ada di masyarakat, khususnya ketentuan seperti peraturan perundang-undangan, sehingga dengan demikian dapat dilihat perbedaan antara aturan yang ada dengan kejadian di lapangan.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini berdasarkan sifatnya merupakan penelitian bersifat *deskriptif analitis* yaitu penelitian yang menggambarkan apa yang terjadi di lapangan serta mengkaitkan dan menganalisa semua gejala dengan permasalahan yang ada di dalam penelitian.

Menurut Irawan Soehartono:

“*Deskriptif analitis* yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri dan terakhir menyimpulkannya”.²⁵

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Untuk dapat menjawab setiap permasalahan yang penulis teliti, diperlukan data-data yang berhubungan dengan penelitian ini dengan tujuan mempermudah penulis dalam menjawab permasalahan yang

²⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 134.

²⁵ Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Tekni Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999, hlm. 63.

diteliti. Data yang diperlukan dalam penelitian ini bersumber dari:

1. Data primer

Menurut Zainuddin Ali, data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen dan data pendukung lainnya yang kemudian diolah oleh peneliti.²⁶ Data jenis ini adalah data yang belum diolah dan diperoleh secara langsung dari kegiatan penelitian lapangan untuk mendapatkan data yang akurat. Dalam hal ini, penelitian lapangan dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dan instansi terkait.

2. Data sekunder

Menurut Peter Mahmud Marzuki, data sekunder yaitu data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan.²⁷ Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui data yang telah diteliti dan dikumpulkan oleh pihak lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Sumber data sekunder berasal dari bahan hukum yang meliputi: terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

- 1) Bahan hukum primer yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang mencakup perundang-undangan yang berlaku yang ada dikaitannya dengan permasalahan diatas, adapun peraturan yang digunakan adalah:

²⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 106.

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 143.

- a) UUD RI 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbistrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
- d) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- g) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- h) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- i) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan;
- j) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan;



- k) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- l) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- m) Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan;
- n) Asas-Asas Umum Pemerintah Baik (AUPB) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahn.
- 2) Bahan hukum sekunder, bahan hukum memberikan penjelasan mengenai hal bahan hukum primer yang terkait dengan penelitian yang dilakukan, diantaranya:
- a. Buku-buku yang berkaitan
 - b. Makalah dari hasil penelitian lainnya
 - c. Teori hukum dan pendapat sarjana melalui literatur.
- 3) Bahan hukum tersier

Menurut Bambang Sunggono, bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk dalam penjelasan terhadap bahan pimer dan sekunder antara lain kamus, ensiklopedia, dan sebagainya yang ada relevansinya dengan isu hukum dalam penelitian ini agar diperoleh informasi terbaru, relevan dan

mutakhir.²⁸

b. Sumber Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini berdasarkan sumbernya terdiri dari:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari pengaturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian dan mengkaji bahan-bahan hukum yang terkait dengan penelitian. Penelitian kepustakaan dilakukan di Perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Data lapangan yang diperlukan sebagai data penunjang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat yang berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian lapangan dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dan Instansi yang terkait dengan penelitian untuk memperoleh data secara langsung.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam rangka mengumpulkan data dan informasi teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan penulis memakai literatur atau buku-buku, jurnal-

²⁸ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 144.

jurnal, hasil penelitian, hasil karya ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti untuk menjadi bahan rujukan sebagai referensi dan pendukung dalam penelitian ini.

b. Wawancara

Menurut Rianto wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi melalui kontak atau hubungan pribadi antara pewawancara dengan responden baik secara langsung maupun secara tidak langsung.²⁹ Wawancara yang dilakukan oleh penulis berupa tanya jawab dengan narasumber yang berkaitan dan berkompeten agar penulis dapat mendapatkan jawaban-jawaban yang relevan pada setiap pertanyaan yang diajukan oleh penulis. Wawancara terstruktur/ semi struktur dengan alat bantu perekam suara/kamera. Responden dalam wawancara ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.

5. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data

a. Pengolahan data

Menurut Bambang Waluyo bahwa pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap dipakai untuk dianalisis. Dalam penelitian ini, setelah berhasil memperoleh data yang diperlukan, selanjutnya peneliti melakukan pengolahan terhadap data tersebut dengan cara *editing*, yaitu meneliti kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, dan informasi yang

²⁹ Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Hukum*, Granit, Jakarta, 2004, hlm. 72.

dikumpulkan, yang mana diharapkan agar dapat meningkatkan mutu reliabilitas data yang akan dianalisis.³⁰

b. Analisis data

Data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan responden dianalisis dengan pendekatan kualitatif. Menurut Bambang Sunggono, metode analisis kualitatif yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat-kalimat yang tersusun secara teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.³¹



³⁰ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1999, hlm. 72.

³¹ Bambang Sunggono, *Op.Cit.*, hlm. 127.