

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang terkandung di bumi, dan sangat diperlukan oleh manusia sebagai sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan manusia. Bumi, air, dan ruang angkasa merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa yang mempunyai fungsi sangat penting untuk membangun masyarakat yang berdaulat dan sejahtera pada suatu negara.

Bumi bukan hanya sekedar tempat hidup bagi manusia, bumi bahkan memberikan sumber daya alam bagi kelangsungan hidup manusia berupa kekayaan alam yang terdapat baik di permukaan bumi, di atas permukaan bumi, yang tertanam di bumi maupun yang berada di dalam tubuh bumi.¹ Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), yang menyatakan bahwa "*Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*"

Adapun ketentuan lebih lanjut dalam Pasal 33 UUD 1945 diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang berlaku pada bulan September tahun 1960. UUPA merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang lain dan badan hukum dalam rangka memenuhi keperluannya, untuk bisnis ataupun pembangunan. Oleh karena itu, keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat (1), dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUPA, serta hak-hak atas

¹ Ramli Zein, 1995, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 2

tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah.²

Dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah, UUPA telah meletakkan kewajiban pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah, dan pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan *“Untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”*

Ketetapan di atas mengandung pengertian bahwa hal-hal yang menyangkut kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh badan hukum ke kantor pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau yang dimilikinya.

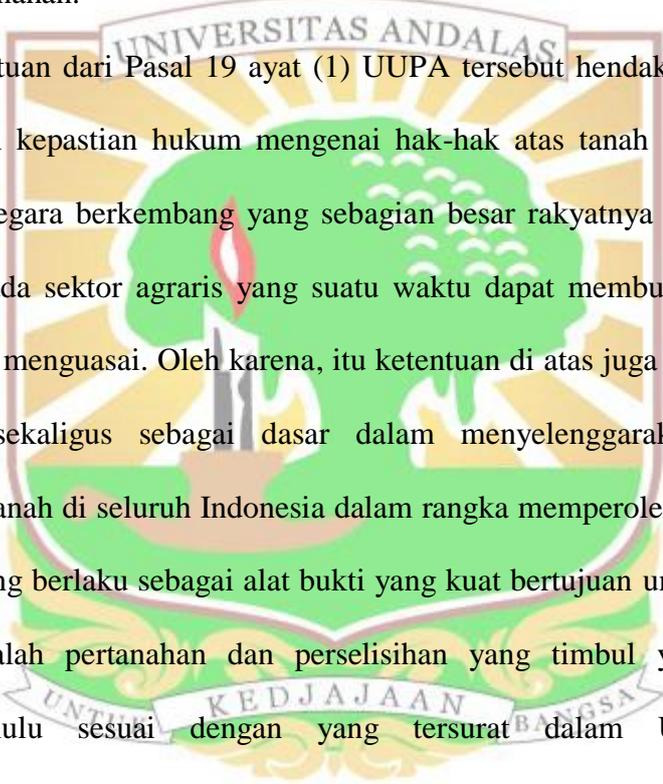
Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:³

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya. Dalam hal ini pasal UUPA merumuskan sebagai berikut:
 - 1) Menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini 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.

² Sunario Basuki, 2003, “Ketentuan Hukum Tanah Nasional (HTN) yang Menjadi Dasar dan Landasan. Hukum Pemilikan dan Penguasaan Tanah,” *Tesis*, Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 1

³ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 227

- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
 - 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.
2. Penyelenggara pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.



Ketentuan dari Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut hendaknya memberikan jaminan akan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah karena Indonesia merupakan negara berkembang yang sebagian besar rakyatnya menggantungkan kehidupan pada sektor agraris yang suatu waktu dapat membuat manusia ingin memiliki dan menguasai. Oleh karena, itu ketentuan di atas juga ditujukan kepada pemerintah sekaligus sebagai dasar dalam menyelenggarakan pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dalam rangka memperoleh tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat bertujuan untuk menghindari masalah-masalah pertanahan dan perselisihan yang timbul yang didaftarkan terlebih dahulu sesuai dengan yang tersurat dalam UUPA. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada di atasnya.⁴

Selain itu, dalam menghadapi kasus-kasus pertanahan, pendaftaran tanah juga diperlukan untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasai oleh para pihak

⁴ Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria Indonesia*, JCV. Rajawali, Jakarta, hlm. 95

yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan penjual, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan.

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembukti yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang telah didaftar.⁵ Surat tanda bukti hak atas tanah tersebut ditandai dengan terbitnya sertipikat.

Adapun ketentuan mengenai penerbitan sertipikat telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18/2021). Menurut PP 18/2021 jo. PP 24/1997, pada Pasal 1 angka 9 menjelaskan bahwa:

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 PP 24/1997 yaitu *“Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak terdaftar lainnya agar mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk*

⁵ Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 42

*memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat tanah.*⁶

Sertipikat berdasarkan PP 24/1997 adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai sertipikat tanah.⁷

Sertipikat berfungsi sebagai alat bukti yang menyatakan suatu bidang tanah telah melalui tahapan administrasi oleh negara. Bagi pemilik tanah, bukti atau sertipikat merupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian atas hak seseorang atau badan hukum sesuai yang tertera di dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertipikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu namanya tersebut dalam sertipikat, sehingga bila yang memegang sertipikat itu belum atas namanya maka perlu dilakukan balik nama kepada yang memegangnya sehingga terhindar dari gangguan pihak lain.⁸

Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah, kepada para pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak. Dengan surat bukti tersebut seseorang dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Untuk menguji daya kekuatan sertipikat tersebut, dalam pendaftaran tanah juga dikenal sistem publikasi. Sistem publikasi digunakan untuk menguji daya kekuatan pembuktian sertipikat, yaitu kuat atau tidak kuat dan mutlak atau tidak mutlak.

⁶ *Ibid.*

⁷ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta, hlm. 28

⁸ Darwis Anatami, 2017, "Tanggung Jawab Siapa Bila Terjadi Sertipikat Ganda Atas Sebidang Tanah", *Jurnal Hukum*, Vol. 12, No. 1, hlm. 4

Terdapat dua jenis sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

Sistem publikasi positif menggunakan sistem pendaftaran hak, maka harus ada Register atau Buku Tanah untuk penyimpanan dan penyajian data yuridis, sedangkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak. Pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang hak membuat seseorang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Jika suatu negara menggunakan sistem publikasi positif, maka sertipikat yang dikeluarkan daya pembuktiannya adalah mutlak. Karena daya pembuktiannya adalah mutlak, akibatnya terhadap sertipikat yang dikeluarkan negara tersebut tidak dapat diajukan gugatan, sehingga tidak dapat dilakukan perubahan terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut.⁹

Pada sistem publikasi negatif, sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli, bukan pendaftarannya. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang haknya yang baru. Dalam sistem publikasi negatif berlaku Asas *Nemo Plus Juris*, yaitu orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punya, oleh karena itu negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Meskipun pendaftaran telah dilakukan, pembeli masih dimungkinkan mendapat gugatan dari orang yang memiliki bukti bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.¹⁰ Sistem publikasi negatif dapat melindungi pemegang hak yang sebenarnya, karena pemegang hak

⁹ Giandiva Fahlika, 2023, "Penerapan Sistem Pendaftaran Tanah Yang Menggunakan Stelsel Negatif Bersendikan Positif Pada Objek Tanah Yang Telah Terdaftar di Kantor Pertanahan", *Jurnal Notarius*, Vol. 2, No. 1, hlm. 146

¹⁰ *Ibid.*

yang sebenarnya dapat menuntut kembali haknya meskipun telah terdaftar atas nama orang lain.

Ketentuan mengenai sertipikat sudah diatur sedemikian rupa di dalam peraturan yang berlaku sebagai alat bukti untuk kepastian hukum kepemilikan atas tanah. Hingga saat ini, masih terdapat ketimpangan dalam pelaksanaan di lapangan terhadap aturan tersebut, seperti adanya sengketa sertipikat ganda yang akibatnya dapat mencederai kepastian hukum kepemilikan tanah. Dalam perkembangannya, sering terjadi permasalahan terhadap sertipikat yang menyuratkan alat bukti atas tanah yang sama atau sengketa sertipikat ganda. Sertipikat ganda merupakan sertipikat yang menyuratkan satu bidang tanah yang sama. Dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan dua atau lebih sertipikat yang berlainan datanya. Hal ini disebut juga dengan sertipikat tumpang tindih (*overlapping*).¹¹

Dalam rangka percepatan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan, oleh pemerintah diterbitkanlah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Selanjutnya disebut Permen 11/2016). Lahirmya Permen ini dipandang sebagai jawaban atas belum efektifnya penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang marak terjadi di masyarakat. Pasal 1 angka 1 sampai 4 Permen 11/2016 menyatakan bahwa:

1. Kasus Pertanahan adalah Sengketa, Konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan.
2. Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

¹¹ Nesi Mongeri, 2018, "Peran Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN Kota Padang dalam Menyelesaikan Permasalahan Sertipikat Hak Milik Ganda di Kota Padang", *Tesis*, Program Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, hlm. 13

3. *Konflik Tanah yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.*
4. *Perkara Tanah yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.*

Pada Pasal 4 Permen 11/2016, dijelaskan bahwa penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan dalam masyarakat dapat berdasarkan inisiatif dari kementerian dan juga berdasarkan pengaduan masyarakat. Dalam hal penyelesaian sengketa dan konflik berdasarkan pengaduan masyarakat, diatur mengenai mekanismenya secara lebih rinci di dalam Pasal 6 Permen 11/2016 ini. Pengaduan masyarakat atas sengketa dan konflik pertanahan dapat dikirimkan secara tertulis, melalui loket pengaduan, melalui kotak surat, atau melalui website kementerian. Secara garis besar, norma pada Permen 11/2016 ini mengatur mengenai penyelesaian kasus-kasus pertanahan melalui jalur non litigasi. Pengaduan masyarakat atas suatu kasus pertanahan tidak hanya sebatas terhadap tanah yang telah bersertipikat, akan tetapi juga terhadap tanah yang belum disertipikatkan. Dengan demikian, tanah yang belum bersertipikat (misalnya tanah adat), jika mengalami sengketa tanah juga dapat diakomodir penyelesaiannya oleh Permen 11/2016.

Seiring dengan makin kompleksnya kasus pertanahan yang terjadi di masyarakat, Permen 11/2016 yang berlaku sebagai standar mekanisme BPN dalam menyelesaikan kasus pertanahan, Permen 11/2016 telah diperbaharui oleh Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Akan tetapi, dalam penelitian ini akan berfokus pada regulasi Permen 11/2016 dikarenakan regulasi tersebut berkaitan dengan relevansi atas isu yang diangkat dalam penelitian ini.

Sejak dahulu, sengketa tanah merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks. Dalam kehidupan di masyarakat, sengketa tanah dapat terjadi antara orang per orang, antara masyarakat dengan pemerintah hingga antara masyarakat dengan pihak swasta.¹² Sengketa tanah yang terjadi seiring dengan pertumbuhan jumlah masyarakat di Indonesia dan berkembangnya pembangunan. Selain itu, lebih luasnya akses untuk memiliki tanah yang digunakan untuk berbagai kepentingan menjadi faktor pendukung maraknya terjadi sengketa tanah yang terjadi di masyarakat. Faktanya, tanah yang tersedia dari masa ke masa tidak pernah bertambah, akan tetapi masyarakat yang hidup terus bertambah.

Salah satu imbas dari bertambahnya penduduk adalah meningkatnya kebutuhan masyarakat atas suatu hunian. Dalam membangun hunian dalam jumlah banyak, terdapat suatu bidang jasa yang bergerak untuk menyediakan hunian layak huni yang dapat ditempati masyarakat, bidang jasa ini disebut *developer* perumahan. Untuk menyediakan hunian, *developer* perumahan tentunya membutuhkan tanah agar proses pembangunan dapat berjalan.

Tanah perumahan yang dikembangkan *developer* umumnya berasal dari banyak pemilik tanah, karena itu statusnya juga beranekaragam dan berbeda antara satu dengan yang lainnya. Diantaranya ada yang baru girik, ada yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan hak milik (SHM), ada yang bahkan tidak dilengkapi dokumen. Setelah dibeli, semua tanah itu disertipikatkan atas nama *developer* dengan status HGB. Dalam proses pengembangan tanah untuk dijadikan perumahan, tidak jarang *developer* perumahan terlibat dalam berbagai sengketa tanah. Sebabnya pun beragam, salah satunya karena adanya fenomena sertipikat ganda. Salah satu kasus nyata yang berkaitan dengan

¹² Irawan Soeradjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Penerbit Arloka, Surabaya, hlm. 25

sengketa tanah sertipikat ganda pernah terjadi antara PT Griya Kenzata Utama (selanjutnya disebut PT GKU) selaku *developer* perumahan, dengan salah satu masyarakat di desa Koto Marapak, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman.

Singkatnya, kejadian ini bermula dari PT GKU yang akan melakukan proses pembangunan perumahan di Desa Koto Marapak. PT GKU melakukan transaksi jual beli tanah dengan pihak A yang merupakan pemilik tanah (dengan SHM) di lokasi yang akan dilakukan proses pembangunan perumahan tersebut. Ketika proses pembangunan baru dimulai, terjadi penghadangan yang dilakukan oleh pihak B dengan mengklaim tanah yang akan dilakukan proses pembangunan itu adalah miliknya (dengan SHM). Dalam peristiwa ini, terdapat suatu peristiwa hukum dimana 2 masyarakat yang berbeda memiliki sertipikat pada bidang tanah yang sama. Akibat terjadinya sengketa tanah tersebut, proses pembangunan perumahan di lokasi tersebut dihentikan untuk sementara waktu.

Selain terjadinya sengketa tanah sertipikat ganda, dalam kehidupan masyarakat adat di Desa Koto Marapak juga pernah terjadi sengketa tanah adat. Sengketa tanah adat merupakan salah satu dari sekian banyak dari bentuk sengketa pertanahan. Sengketa tanah adat bukanlah suatu permasalahan tanah yang dapat dianggap sederhana, sebab kompleksitas dari sengketa tanah adat sangat dipengaruhi oleh majemuknya masyarakat-masyarakat adat yang ada di Indonesia. Sehingga, tiap-tiap sengketa tanah adat di masyarakat adat dapat berbeda cara penyelesaiannya sesuai dengan nilai adat yang dianut. Sengketa tanah adat yang terjadi di Desa Koto Marapak berkaitan dengan adanya perselisihan mengenai batas tanah pusako antara Ibu Maleni dan Ibu Zulbaidah pada bulan Mei 2019. Sengketa ini disebabkan oleh adanya kesalahan informasi dan penafsiran ketika tanah pusako tersebut dibagi. Dalam penelitian ini akan dijelaskan lebih rinci

mengenai penyelesaian sengketa tanah adat yang pernah terjadi di Desa Koto Marapak.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis tertarik untuk mengajukan penelitian tentang "PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI DESA KOTO MARAPAK KECAMATAN PARIAMAN TIMUR KOTA PARIAMAN".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka rumusan masalah yang dibahas adalah sebagai berikut.

1. Bagaimanakah Kronologis Sengketa Pertanahan yang Terjadi di Desa Koto Marapak Kecamatan Pariaman Timur Kota Pariaman?
2. Bagaimanakah Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Desa Koto Marapak Kecamatan Pariaman Timur Kota Pariaman?

C. Tujuan Penelitian

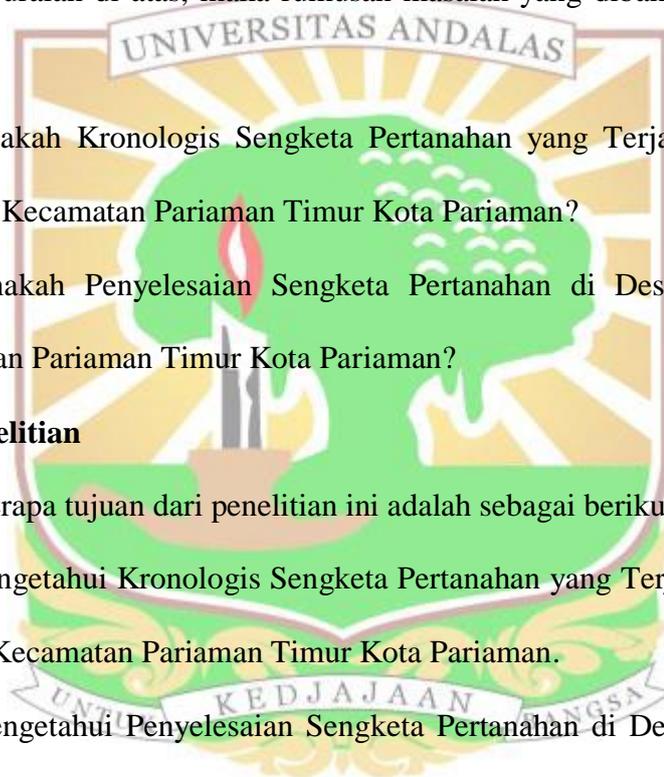
Adapun beberapa tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui Kronologis Sengketa Pertanahan yang Terjadi di Desa Koto Marapak Kecamatan Pariaman Timur Kota Pariaman.
2. Untuk Mengetahui Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Desa Koto Marapak Kecamatan Pariaman Timur Kota Pariaman.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diperoleh dari hasil penelitian ini antara lain:

1. Secara Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya, dan khususnya pada bidang hukum pertanahan.



- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menerapkan ilmu teoritis yang didapat selama perkuliahan dan menghubungkannya dengan kenyataan dalam masyarakat.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan mampu menjadi referensi bagi penelitian sejenis maupun penelitian yang akan datang.

2. Secara Praktis

- a. Bagi peneliti, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dan wawasan dalam bidang hukum, khususnya di bidang hukum pertanahan.
- b. Bagi masyarakat, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan informasi dan pemahaman mengenai penyelesaian sengketa pertanahan yang marak terjadi di masyarakat.

E. Metode Penelitian

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris. Metode yuridis yaitu suatu metode untuk melakukan identifikasi dengan pendekatan dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur di dalam undang-undang pertanahan dan peraturan lain yang terkait. Sedangkan metode empiris yaitu metode yang digunakan untuk menganalisis atau melakukan penelitian secara riil dalam kehidupan yang ada di masyarakat. Dengan demikian, pendekatan yuridis empiris yaitu sebuah metode penelitian hukum dengan mengumpulkan data tidak saja studi kepustakaan tetapi juga penelitian di lapangan dengan masyarakat secara ril atau nyata.¹³

¹³ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Sripsi Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 1995) hlm.63

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang tujuannya untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki.¹⁴

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT Griya KENZATA Utama yang berlokasi di Jl. Zaini No. 13A, Kecamatan Pariaman Selatan, Kota Pariaman. Adapun alasan lokasi penelitian ini dipilih di lokasi tersebut karena sengketa pertanahan yang diangkat dalam penelitian ini telah melibatkan PT Griya KENZATA Utama sebagai developer perumahan yang bersengketa dengan salah satu masyarakat di Desa Koto Marapak, Kecamatan Pariaman Timur, Kota Pariaman.

4. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh peneliti dari sumber asalnya yang belum pernah diuraikan oleh orang lain.¹⁵ Data primer dalam penelitian ini diperoleh penulis langsung dari hasil wawancara terhadap pihak-pihak yang dianggap berkaitan langsung dengan permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian ini.

b. Data Sekunder

Data Sekunder didapatkan melalui penelitian terhadap dokumen-dokumen, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan yang berkaitan dengan topik penelitian ini.¹⁶ Beberapa bahan-bahan yang relevan yaitu:

¹⁴ Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: PT. Ghalia Indonesia, 2003) hlm.16

¹⁵ *Ibid*, hlm.65

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia (UI Press), 1986), hlm. 22

1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang isinya bersifat mengikat, memiliki kekuatan hukum serta dikeluarkan atau dirumuskan oleh pemerintah dan pihak lainnya yang berwenang untuk itu. Secara sederhana, bahan hukum primer merupakan semua ketentuan yang ada berkaitan dengan pokok pembahasan, bentuk undang-undang dan peraturan-peraturan yang ada.

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- 
- a) Undang-Undang Dasar 1945;
 - b) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
 - c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
 - d) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan sebagaimana telah dirubah menjadi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

2) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer atau keterangan-keterangan mengenai peraturan perundang-undangan, berbentuk buku-buku yang ditulis para sarjana, literatur-literatur, hasil penelitian yang telah dipublikasikan, jurnal-jurnal hukum dan lain-lain.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus-kamus hukum, ensiklopedia, dan lain sebagainya.

Sumber data yang dipergunakan di dalam penelitian ini antara lain adalah sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan mencari dan mengkaji bahan-bahan hukum yang terkait dengan obyek penelitian

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian ini dimaksudkan guna mendukung analisis terhadap data kepustakaan/sekunder dengan cara mengungkap informasi-informasi penting serta mencari tanggapan tentang permasalahan yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dapat dilakukan dengan berbagai metode dan pendekatan yang selaras dengan tipe penelitian.¹⁷ Pada penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data antara lain:

a. Studi Kepustakaan

Merupakan kegiatan mengumpulkan dan memeriksa atau menelusuri dokumen-dokumen atau kepustakaan yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian.¹⁸

b. Wawancara

¹⁷ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996) hlm. 50

¹⁸ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 101

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada pihak yang akan memberikan informasi mengenai topik yang akan diteliti. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi, hasil dari wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi.¹⁹ Pada penelitian ini penulis akan menggunakan teknik wawancara semi terstruktur, yaitu menggunakan metode wawancara sebagai acuan dengan tidak mengikat pewawancara untuk mengajukan pertanyaan secara kaku, sehingga wawancara akan dilaksanakan dengan lebih fleksibel. Wawancara dilakukan kepada Ibu Dewita dan Bapak Afrizal selaku Direktur dan Manager Lapangan PT Griya Kenzata Utama, Bapak Ali, S.H., M.H selaku Kepala Seksi Penyelesaian Sengketa kantor Pertanahan Kota Pariaman, dan Bapak Yuhaldi, S.E selaku Kepala Desa Koto Marapak.

5. Populasi dan Sampel

Populasi merupakan keseluruhan individu yang menjadi sumber pengambilan sampel. Sesuai dengan kenyataannya, populasi harus berkaitan dengan masalah penelitian atau sejalan dengan penelitian. Populasi penelitian ini adalah sengketa pertanahan yang pernah terjadi di Desa Koto Marapak, Kecamatan Pariaman Timur, Kota Pariaman. Pengambilan sampel yang dilakukan adalah dengan menggunakan teknik *purposive sampling*, teknik ini merupakan bagian dari metode *non-probability* sampling yaitu sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan/penilaian subyektif dari penelitian. Dalam hal ini peneliti menentukan sendiri responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi.

6. Metode Pengolahan dan Analisis Data

¹⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990) hlm. 57

Dalam pengolahan data, data primer dan data sekunder yang telah diperoleh kemudian dilakukan pengolahan melalui proses editing, hal ini bertujuan untuk mendapat ringkasan atau inti data dan mempermudah melakukan analisa data. Analisis data yang digunakan adalah analisa data secara pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Metode analisis data kualitatif artinya uraian yang dilakukan peneliti terhadap data yang terkumpul dengan tidak menggunakan angka-angka, tetapi berdasarkan pada peraturan perundang-undangan untuk menarik kesimpulan sebagai salah satu sarana pemberian kepastian hukum. Adapun pengambilan kesimpulan dalam penelitian ini dengan menggunakan metode induktif, yaitu metode penarikan kesimpulan dari suatu hal yang bersifat khusus ke umum.

