

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan kebutuhan bagi setiap orang, sehingga dalam pengaturan yang dibuat dalam UUPA, tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di atasnya dengan pembatasan-pembatasan sesuai dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA dimana diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas menurut UUPA maupun peraturan-peraturan lainnya yang ada.

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Dalam hukum tanah kita dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik. Kreditor pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang empunya tanah. Biarpun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Lain lagi hak menguasai dari negara yang meliputi semua tanah tanpa terkecuali. Hak menguasai dari negara tidak memberi kewenangan untuk

menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata hukum publik.<sup>1</sup>

Rekonstruksi baru perilaku penegakan hukum dalam penyelesaian sengketa atas tanah yang berbasis berkeadilan dapat dicapai apabila penegak hukum memiliki kemampuan dalam mengambil kesimpulan dalam keputusan yang ditetapkan. Kemampuan ini bukan hanya sekedar menjalankan suatu prosedur yang tekstual karena apabila penegak hukum itu sendiri memberikan keputusan secara tekstual dalam proses peradilan maka tidak akan tercapai penyelesaian sengketa yang berkeadilan. Pola pikir penegak hukum haruslah mencakup hal-hal tentang keadilan, kepastian, dan mengandung kemanfaatan sosial.

Kasus Pertanahan adalah Sengketa, Konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan.<sup>2</sup> Sengketa tanah dan sumber-sumber agraria pada umumnya seperti halnya merupakan konflik laten. Dari berbagai kasus yang terjadi, bangkit dan menajamnya sengketa tanah tidaklah terjadi seketika, namun tumbuh dan terbentuk dari benih-benih yang sekian lama memang telah terendap.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Penerbit Universitas Trisakti, 2016, hlm. 23.

<sup>2</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri No 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

<sup>3</sup> Perangin Effendi, *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1986, hlm. 401.

Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.<sup>4</sup> Sengketa menurut kamus Bahasa Indonesia adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan. Menurut hukum, sengketa hukum terjadi apabila terdapat salah satu dari dua orang atau lebih yang saling mengikat diri keperdataannya terhadap apa yang diperjanjikan.<sup>5</sup>

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan sertifikat. Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Namun yang bertalian dengan sertifikat di tengah kehidupan bermasyarakat masih ditemukan berbagai permasalahan seperti;<sup>6</sup>

1. Sertifikat Aspal (asli tapi palsu)

Surat bukti sebagai alas/dasar hak untuk penerbitan sertifikat tersebut ternyata tidak benar atau dipalsukan; dan

2. Sertifikat Ganda

Sertifikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya tumpang tindih seluruhnya atau sebagiannya.

---

<sup>4</sup> Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri No 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

<sup>5</sup> Melalui: <<https://www.andrianfebrianto.com/2019/10/sengketa-hukum-dan-penyelesaian.html>> Diakses pada tanggal 20 April 2022 Pukul 22.45 WIB.

<sup>6</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002, hlm. 21.

Dari bermacam-macam jenis sengketa tanah, salah satunya adalah sengketa tanah akibat sertifikat berganda. Sertifikat ganda merupakan uraian data yuridis dan data fisik dalam objek tanah yang sama dengan bentuk fisik berupa sertifikat. Penyebab sertifikat ganda ini muncul dikarenakan adanya lebih dari satu uraian sertifikat dengan bidang tanah yang sama. Akibat dari permasalahan ini menyebabkan bidang tanah tersebut secara administrasi mengalami *overlapping* atau Tumpang Tindih baik sebagian bidang tanah ataupun secara keseluruhan bidang tanah tersebut.<sup>7</sup>

Sertifikat ganda atau palsu di masyarakat, tentu ini memaksa pemegang hak atas tanah untuk mencari dan mendapatkan informasi dan data yang valid baik data yuridis maupun data fisik tanah yang bersangkutan di Kantor Badan Pertanahan setempat. Permasalahan mengenai sertifikat ganda pada umumnya merupakan sebidang tanah yang diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letaknya saling tumpang tindih. Pemegang dalam sertifikat tanah tersebut akan mengetahui tanah tersebut tumpang tindih ketika pemegang akan melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan.

Munculnya berbagai permasalahan pertanahan seperti penerbitan sertifikat yang cacat hukum perlu segera diselesaikan, karena sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum dapat menyebabkan sertifikat tersebut tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah, karena tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Diberlakukannya Peraturan Kepala

---

<sup>7</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III – Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV – Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2003, hlm. 18.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dapat menyelesaikan kasus-kasus di bidang pertanahan. Pembatalan sertifikat yang cacat hukum administrasi merupakan upaya hukum untuk melakukan pencegahan, pengawasan dan penindakan agar tidak terjadi konflik kepentingan hak atas tanah yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah.

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh Peraturan Perundang-Undangan di bidang pertanahan dalam penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan. Kewenangan BPN di atur didalam Peraturan Menteri No 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 15 ayat (6) huruf b yang berbunyi:

*“Surat rekomendasi Penyelesaian Kasus kepada Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan jika Gelar akhir dilakukan oleh Kementerian akan tetapi penerbitan keputusan Penyelesaian Kasus merupakan kewenangan Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan”.*

Dan kemudian dijelaskan oleh Pasal 16 ayat (1) yang berbunyi:

*“Surat rekomendasi Penyelesaian Kasus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (6) huruf b wajib ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Wilayah dan/atau Kepala Kantor Pertanahan”*

Kewenangan Penyelesaian sengketa atau konflik yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah merupakan terobosan baru yang dilakukan oleh pemerintah. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari penumpukan atau paling tidak dapat di minimalisir perkara yang masuk di pengadilan.

Menurut pihak dari BPN Kota Bandung itu sendiri, jika dibandingkan dengan kota-kota besar lainnya seperti Jakarta dan sebagainya, Kota Bandung merupakan kota yang paling banyak terdapat kasus sengketa dan untuk kasus

sertifikat ganda itu dari tahun 2020-2021 sudah terdapat 167 kasus yang sudah masuk atau terdaftar di BPN itu sendiri berikut rinciannya:

Tabel 1 Jumlah Kasus *Overlapping*/Sertifikat Hak Milik Ganda di Kota Bandung Tahun 2020-2021

2020	2021
60 kasus	107 kasus

Sumber: Data BPN Kota Bandung Tahun 2020-2021

Dari beberapa jumlah kasus diatas, sudah penulis rincikan lebih lanjut untuk persebaran di daerah mana saja yang tercatat di BPN Kota Bandung, diantaranya yaitu:

Tabel 2 Lokasi Persebaran Kasus *Overlapping*/Sertifikat Hak Milik Ganda di Kota Bandung Tahun 2020-2021

No	Lokasi Perkara	Tahun		Jumlah
		2021	2022	
1.	Desa Pasanggrahan		1	1
2.	Desa Sumur Bandung	1		1
3.	Jl. Jawa		2	2
4.	Jl. Setianbudi	1		1
5.	Kecamatan Bandung Wetan		1	1
6.	Kelurahan Ancol		1	1
7.	Kelurahan Antapani		2	2
8.	Kelurahan Antapani Kulon	1		1
9.	Kelurahan Antapani Tengah	1		1
10.	Kelurahan Arcamanik		1	1
11.	Kelurahan Babakan		1	1
12.	Kelurahan Babakan Ciamis		2	2
13.	Kelurahan Babakan Siliwangi	1		1
14.	Kelurahan Balong Gede	1	1	2

15.	Kelurahan Binong		1	1
16.	Kelurahan Buah Batu	1		1
17.	Kelurahan Campaka	2		2
18.	Kelurahan Caringin		1	1
19.	Kelurahan Cibadak	1		1
20.	Kelurahan Cibaduyut		1	1
21.	Kelurahan Cibaduyut Wetan	1		1
22.	Kelurahan Cibeunying		1	1
23.	Kelurahan Cibuntu	1		1
24.	Kelurahan Cieumbueleuit	1		1
25.	Kelurahan Cigadung	1		1
26.	Kelurahan Cigelereng	1	1	2
27.	Kelurahan Cihapit	1	1	2
28.	Kelurahan Cijagra	1		1
29.	Kelurahan Cikawao	1		1
30.	Kelurahan Cipadung	1		1
31.	Kelurahan Cipadung Kidul	1		1
32.	Kelurahan Cipaganti	1	3	4
33.	Kelurahan Cipamokolan		2	2
34.	Kelurahan Cipedes	1	2	3
35.	Kelurahan Ciroyom		2	2
36.	Kelurahan Cisaranten Kidul	2	1	3
37.	Kelurahan Cisaranten Kulon		11	11
38.	Kelurahan Citarum	1	1	2
39.	Kelurahan Dago	1		1
40.	Kelurahan Derwati		2	2
41.	Kelurahan Dunguscariang	1		1
42.	Kelurahan Garuda	3	2	5
43.	Kelurahan Gumuruh	1	1	2
44.	Kelurahan Hegarmanah	1	2	3
45.	Kelurahan Isola	1		1
46.	Kelurahan Jatisari	2		2
47.	Kelurahan Karanganyar	1	2	3
48.	Kelurahan Karasak		1	1
49.	Kelurahan Kebon	1	1	2

	Lega			
50.	Kelurahan Kujangsari	1		1
51.	Kelurahan Lebak Siliwangi	1	2	3
52.	Kelurahan Maleber		1	1
53.	Kelurahan Maleer	1	1	2
54.	Kelurahan Manjahlega		2	2
55.	Kelurahan Mekarjaya		2	2
56.	Kelurahan Mengger	2		2
57.	Kelurahan Merdeka		1	1
58.	Kelurahan Pajajaran		1	1
59.	Kelurahan Pakemitan		1	1
60.	Kelurahan Paledang	1	1	2
61.	Kelurahan Pasawahan	1	1	2
62.	Kelurahan Pasir Biru		1	1
63.	Kelurahan Pasir Impun		2	2
64.	Kelurahan Pasir Luyu	1		1
65.	Kelurahan Pasteur		1	1
66.	Kelurahan Pelindung Hewan		1	1
67.	Kelurahan Rancasari		1	1
68.	Kelurahan Sadang Serang		1	1
69.	Kelurahan Sekejati		3	3
70.	Kelurahan Sindang Jaya	1		1
71.	Kelurahan Sukagalih	1	2	3
72.	Kelurahan Sukahaji		1	1
73.	Kelurahan Sukajati	1		1
74.	Kelurahan Sukamiskin	2	1	3
75.	Kelurahan Sukapura		1	1
76.	Kelurahan Sukaraja	1	2	3
77.	Kelurahan Sukarasa		3	3
78.	L-Heritage		1	1

Sumber: Data BPN Kota Bandung Tahun 2020-2021

Berangkat dari data yang masuk ke BPN itu sendiri dan masih terdapatnya kasus sertifikat ganda di Kota Bandung, penulis memutuskan



untuk melakukan penelitian di Kota Bandung, dan penelitian itu sendiri itu berjudul **“PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDUNG DALAM MENGATASI SERTIFIKAT HAK MILIK GANDA DI KOTA BANDUNG TAHUN 2020-2021 DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN MENTERI NO 21 TAHUN 2020 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN”**.

### **Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana peran dan tanggung jawab BPN Kota Bandung dalam mengatasi kasus sertifikat hak milik ganda dihubungkan dengan Peraturan Menteri No 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan?
2. Bagaimana kendala yang dialami BPN Kota Bandung dalam mengatasi kasus sertifikat hak milik ganda dihubungkan dengan Peraturan Menteri No 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan?
3. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh BPN Kota Bandung dalam mengatasi kasus sertifikat hak milik ganda dihubungkan dengan Peraturan Menteri No 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan?

### **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah penulis jabarkan di poin B, maka dapat di jabarkan tujuan penelitian ini adalah:

- A. Dapat mengetahui apa-apa saja yang sudah menjadi peran dan tanggung jawab BPN Kota Bandung dalam mengatasi kasus sertifikat hak milik ganda
- B. Dapat mengetahui apa-apa saja yang menjadi kendala bagi BPN Kota Bandung dalam menangani kasus sertifikat hak milik ganda
- C. Dapat mengetahui apa-apa saja solusi yang sudah BPN berikan untuk mengatasi kasus sertifikat hak milik ganda

### **Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan yang didapat dari penelitian ini diantaranya:

#### 1. Kegunaan Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi pengembangan Ilmu Hukum lebih terkhusus terhadap kejuruan hukum perdata, dijadikan sumber informasi, data, dan literatur bagi kegiatan-kegiatan penelitian dan kajian ilmiah yang berkaitan dengan hukum agraria.

#### 2. Kegunaan Praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk pengambil kebijakan dan para pelaksana di bidang hukum perdata, khususnya badan hukum yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia.

### **Kerangka Pemikiran**

Hukum yang sering pula sebagai suatu kaidah atau norma merupakan suatu patokan atau pedoman mengenai perilaku manusia. Kaidah ini pun dibagi

menjadi dua, yaitu yang mengatur tentang kepentingan antar individu. Sementara itu fungsi hukum sendiri adalah untuk menempatkan tentang sesuatu hal yang boleh dilakukan, harus dilakukan dan terhalang untuk dilakukan berikut dengan akibat atau sanksi hukum di dalamnya.<sup>8</sup>

Adapun dasar Teori yang dapat mendukung dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan, yaitu:

#### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>9</sup>

Menurut 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 aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat.

---

<sup>8</sup> Pipin Syarifin dan Dedah Jubaedah, *Ilmu Perundang-undangan*, Bandung, Pustaka Setia, 2012, hlm. 31.

<sup>9</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2010, hlm. 59.

Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>10</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo dalam bukunya yang berjudul *Mengenal Hukum* mengatakan “Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan.”<sup>11</sup> Kepastian hukum merupakan landasan sebuah negara dalam menerapkan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sudikno Mertokusumo mengartikan: *“Kepastian hukum merupakan perlindungan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang yang mempunyai arti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.”*<sup>12</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008, hlm. 158.

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 145.

<sup>12</sup> Ibid, hlm. 145

oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>13</sup>

## 2. Teori Keadilan

### Teori Keadilan Menurut Aristoteles

Aristoteles lebih terang menjelaskan tentang keadilan. Menurutnya, keadilan dimaknai sebagai keseimbangan. Adapun ukuran keseimbangan menurut Aristoteles adalah kesamaan numerik dan kesamaan proporsional.<sup>14</sup>

- a. Kesamaan numerik dimaknai bahwa setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya setiap orang sama di hadapan hukum.
- b. Kesamaan proporsional adalah memberikan setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya.<sup>15</sup>

Aristoteles membagi keadilan menjadi dua, yaitu:<sup>16</sup>

- 1) Keadilan distributif adalah keadilan yang berlaku dalam ranah hukum publik, yaitu fokus pada distribusi kekayaan dan barang lain yang diperoleh masyarakat.
- 2) Keadilan korektif berhubungan dengan membetulkan atau membenarkan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi

---

<sup>13</sup> Cst Kansil, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, Jala Permata, 2009, hlm. 385.

<sup>14</sup> Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2011, hal. 241

<sup>15</sup> Ibid, hlm. 241

<sup>16</sup> Ibid, hlm. 241-242

bagi pihak yang dirugikan atau memberikan hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan.

#### Teori keadilan menurut Thomas Aquinas

Hampir sama dengan Aristoteles, pendapat Thomas Aquinas tentang keadilan adalah apa yang sepatutnya bagi orang lain menurut suatu kesamaan proporsional.<sup>17</sup>

Uraian pembagian keadilan menurut Thomas Aquinas adalah sebagai berikut:<sup>18</sup>

- a. Keadilan distributif (*iustitia distributiva*) adalah keadilan yang berkenaan dengan pembagian jabatan, pembayaran pajak, dan sebagainya.
- b. Keadilan legal (*iustitia legalis*) adalah menyangkut pelaksanaan hukum, atau keadilan umum atau keadilan menurut undang-undang yang sesuai dengan *lex naturalis*.<sup>19</sup>
- c. Keadilan komutatif atau keadilan tukar menukar (*iustitia commutativa*) adalah berkenaan dengan transaksi jual beli.
- d. Keadilan balas dendam (*iustitia vindicativa*) yang pada masa itu berkenaan dengan hukum pidana.

### 3. Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

---

<sup>17</sup> Ibid, hlm. 243

<sup>18</sup> Budiono Kusumohamidjojo, Filsafat Hukum: *Problematik Ketertiban yang Adil*, Bandung: CV Mandar Maju, 2011, hal. 641

<sup>19</sup> Ibid, hlm. 243

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dalam penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan. Kewenangan BPN di atur didalam Peraturan Menteri No 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Kewenangan Penyelesaian sengketa atau konflik yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah merupakan terobosan baru yang dilakukan oleh pemerintah. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari penumpukan atau paling tidak dapat di minimalisir perkara yang masuk di pengadilan.

### **Langkah-Langkah Penelitian**

Dalam sebuah penelitian, metode merupakan tata cara mengenai bagaimana suatu penelitian akan dilakukan. Selain itu, metode penelitian juga dapat diartikan sebagai suatu cara yang ditempuh peneliti untuk mengumpulkan penelitiannya.<sup>20</sup>

#### **1. Metode Penelitian**

Dalam upaya memperoleh data yang dibutuhkan untuk melengkapi penelitian ini, maka penulis memakai jenis penelitian hukum yuridis empiris yaitu dengan cara mengkaji peraturan hukum yang berlaku dan pelaksanaannya di tengah masyarakat.<sup>21</sup> Dalam hal ini gambaran (deskriptif) Peran dan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Kota

---

<sup>20</sup> Suharni Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 2002, hlm. 155.

<sup>21</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002, hlm. 15

Bandung Dalam Mengatasi Sertifikat Hak Milik Ganda Di Kota Bandung Tahun 2020-2021 Dihubungkan Dengan Peraturan Menteri No 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang dilakukan dengan menitikberatkan suatu topik pembahasan secara mendalam serta nantinya akan disajikan dengan bentuk deskriptif kata dengan kalimat yang disusun secara cermat, sistematis, terstruktur.<sup>22</sup>

## 3. Sumber Data dan Jenis Data

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

### a. Sumber Data

Dalam penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dan dari bahan pustaka.<sup>23</sup> Data yang diperoleh langsung masuk pada data primer yaitu data utama yang dijadikan pijakan penelitian, sedangkan data yang di peroleh dari bahan pustaka merupakan jenis data sekunder, yaitu data pembanding yang berguna sebagai data penunjang analisa yang akan dilakukan.

#### 1) Sumber Data Non Hukum

---

<sup>22</sup> Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, Alfabeta, 2015, hlm.55.

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 2005, hlm. 12.



Sumber non hukum adalah yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau lapangan terkait yang berhubungan dengan penelitian ini berdasarkan hasil wawancara atau observasi secara langsung.

## 2) Sumber Data Hukum

Sumber data hukum adalah data yang pada umumnya telah dalam keadaan siap terbuat Bahan Data. Sumber data sekunder memiliki beberapa bahan hukum adalah sebagai berikut:

### a) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang diperoleh dengan cara mengkaji peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan yang digunakan yang mempunyai kaitan dengan penelitian yang dilakukan. Dalam hal ini peraturan perundang-undangan yang digunakan diantaranya sebagai berikut:

- (1) Undang-Undang Dasar 1945,
- (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- (4) Peraturan Menteri No 21 tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

### b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, terdiri dari publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, hasil-hasil penelitian, tulisan para ahli di bidang hukum, dan juga jurnal yang didapatkan melalui studi perpustakaan yang berkaitan serta relevan dengan penelitian ini.<sup>24</sup>

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang diperoleh dari media online sebagai bahan referensi dan pengetahuan. Kemudian data yang dapat memberikan petunjuk dan penjelasan untuk bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder, antara lain adalah kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan media online yang berkaitan dengan penelitian ini.<sup>25</sup>

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

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

a. Studi kepustakaan antara lain:

---

<sup>24</sup>Zainal Asikin, Amiruddin *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Press, 2013, hlm. 32.

<sup>25</sup> Sri Mamudji, dkk, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Fakultas Hukum UI, 2005, hlm. 31.

Studi kepustakaan yaitu untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.

b. Studi lapangan antara lain:

Penulis melakukan studi lapangan dengan dua metode adalah sebagai berikut:

1) Observasi

Observasi yaitu pengumpulan data dimana peneliti melakukan pengamatan terhadap kasus-kasus yang diteliti di Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung.<sup>26</sup>

2) Wawancara

Wawancara (interview) adalah salah satu kaedah mengumpulkan data yang paling biasa digunakan dalam penelitian sosial. Kaedah ini digunakan ketika subjek kajian (responden) dan peneliti berada langsung bertatap muka dalam proses mendapatkan informasi bagi proses mendapatkan informasi bagi keperluan data primer. Wawancara digunakan untuk mendapatkan informasi yang berhubungan dengan fakta, kepercayaan, perasaan, keinginan dan sebagainya yang diperlukan untuk memenuhi tujuan penelitian. Wawancara mengharuskan kedua belah pihak baik itu peneliti maupun subjek kajian bertemu dan berinteraksi langsung dan aktif agar

---

<sup>26</sup> Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta, 2007, hlm. 26.

dapat mencapai tujuan dan data yang didapat baik dan akurat.<sup>27</sup>

Wawancara ini juga memperkuat bukti pada penelitian ini penulis mewawancarai salah satu narasumber dari Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung.

#### c. Studi Dokumen

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

#### 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang dipergunakan oleh penulis dalam menganalisis data adalah metode analisis yuridis empiris, yaitu merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat.<sup>28</sup> Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.<sup>29</sup>

#### 6. Lokasi Penelitian

Peneliti melakukan penelitian di beberapa tempat diantaranya:

##### a. Penelitian Kepustakaan

---

<sup>27</sup> Newman, *Metodologi Penelitian Sosial; Pendekatan Kualitatif Dan Kuantitatif*, Jakarta, PT Indeks, 2013, hlm. 493.

<sup>28</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002, hlm. 15.

<sup>29</sup> *Ibid*

- 1) Perpustakaan UIN Sunan Gunung Djati Bandung
- 2) Perpustakaan Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung.

b. Penelitian Lapangan

Yakni penelitian dengan langsung menuju ke lapangan mencari pemecahan masalah. Berdasarkan topik yang penulis angkat maka penelitian dilakukan antara lain di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung.

