

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tuhan yang Maha Esa telah memberikan sebagian dari karunianya kepada kita semua sebagai Warga Negara Indonesia, berupa Bumi, Air, Ruang Angkasa, sekaligus Semua kekayaan yang terkandung di dalamnya. Dengan demikian, sudah seharusnya kita sebagai Warga Negara menjaga dan juga mengelolanya sebaik mungkin. Guna sebagai penunjang kemakmuran dan juga kemajuan Negara Republik Indonesia sekaligus kemakmuran Rakyatlah yang lebih diutamakan.¹ Bumi yang dimaksud disini ialah tanah yang tersebar diseluruh pelosok Negara Republik Indonesia yang merupakan kekayaan Alam sebagai bentuk karunia dari Allah SWT untuk kesejahteraan Umat.

Seiring berjalannya waktu kebutuhan Manusia terhadap Tanah semakin meningkat, dimana hal ini dikarenakan kegiatan Pembangunan dan juga Pertumbuhan Penduduk yang semakin pesat. di mana hal ini tidak dapat diimbangi dengan persediaan Tanah yang sangat terbatas. Ketidakseimbangan ini telah menimbulkan persoalan dalam berbagai segi. Dengan semakin meningkatnya kebutuhan manusia terhadap tanah, maka masalah yang ditimbulkan dari tanah itu sendiri bukan hanya masalah Yuridis, tetapi banyak juga menyangkut terhadap masalah Ekonomi, Sosial, dan juga Politik. Hal ini terjadi karena Tanah merupakan kebutuhan yang amat sangat mendasar dan juga menempati kedudukan yang sangat penting dan strategis dalam kehidupan dan juga pembangunan, baik itu dimasa sekarang maupun dimasa yang akan datang. Begitu pentingnya kegunaan tanah di dalam kehidupan, baik itu bagi orang maupun Badan Hukum maka hal ini menuntut adanya jaminan atas kepastian hukum² terhadap Tanah tersebut

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, hal. 50.

² Florianus SP. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, hal.. 2.

Tanah dalam bahasa dapat kita pakai dalam berbagai macam arti. Maka dari itu, dalam penggunaannya perlu dibatasi supaya bisa diketahui di dalam arti apa saja istilah tanah tersebut dapat digunakan. Sedangkan di dalam hukum tanah itu sendiri kata untuk sebutan “tanah” hanya dipakai dalam arti Yuridis. Dimana di dalam UUPA hal ini sebagai suatu Pengertian yang telah diberikan batasan resminya.³ Sebagai metode pencegahan masalah tanah supaya tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan didalam Masyarakat, maka diperlukan Pengaturan, Penguasaan dan juga Penggunaan tanah dengan kata lain dapat disebut sebagai Hukum Tanah.⁴

Berdasarkan pelaksanaan ketentuan di atas, maka di Undangkanlah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan di Undangkannya UUPA ini, maka sejak saat itu Indonesia telah memiliki Hukum Agraria Nasional, yang di mana Hukum itu merupakan warisan dari kemerdekaan setelah Pemerintahan kolonial Belanda.

Seiring dengan banyaknya kebutuhan Manusia akan Tanah, maka hal tersebut memancing adanya suatu sengketa yang terjadi di Masyarakat, dimana sengketa tersebut timbul karena adanya pengaduan baik itu dari Orang maupun Badan Hukum yang di dalamnya berisi tentang keberatan-keberatan dan juga tuntutan atas Tanah itu sendiri. Baik itu permasalahan Status Tanah, prioritas maupun Kepemilikannya. Dengan adanya hal ini diharapkan supaya mendapatkan penyelesaian yang benar secara administrasi yang telah ditetapkan oleh Ketentuan yang telah berlaku.

Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan Hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas baik di Negara maju maupun

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pementukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal.. 18.

⁴ Ricky Sasli, “*Sengketa Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Antara Hairi S. Bin Saman Melawan Fui Nyun Cin, Andi Wijaya Maslim Dan Lim Moei Fam Dikelurahan Kaliasin Kecamatan Singkawang Selatan Kota Singkawang)*”, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Tanjung Pura, Pontianak, 2014, Hal.. 1

berkembang, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat.⁵ Untuk menghadapi permasalahan-permasalahan yang ada di masyarakat maka diperlukan juga terselenggaranya Pendaftaran Tanah yang di mana hal ini memungkinkan bagi para Pemegang Hak atas Tanah yang menjadi Objek Perbuatan Hukum yang akan dilakukan.

Berdasarkan hal tersebut, maka di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, tepatnya di dalam pasal 19 ayat (1) disebutkan “untuk menjamin kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut Ketentuan-Ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.⁶ Dan untuk Pendaftaran terkait Tanah tersebut diatur kembali di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁷

Pelaksanaan untuk Pendaftaran Tanah merupakan suatu kewajiban dari Pemerintah di mana hal. ini bertujuan untuk menjamin Kepastian Hukum yang bersifat *Rechtscadaster*, dimana sifat ini memiliki arti untuk kepentingan Pendaftaran Tanah saja dan juga hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemilikinya, bukan ditujukan untuk kepentingan lain semisalnya Perpajakan.⁸

Apabila adanya sengketa atau konflik terkait dengan Tanah maka untuk penyelesaiannya dilakukan terlebih dahulu oleh Badan Pertanahan Nasional, hal ini sesuai dengan pasal 3 Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Yang berisi “Ruang Lingkup Peraturan Menteri ini, meliputi: a. Penyelesaian Sengketa dan Konflik; b. Penyelesaian Perkara; c. Pengawasan dan Pengendalian; dan d. Bantuan Hukum dan Perlindungan Hukum.”⁹

⁵ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2002, Hal.. 25.

⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.

⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁸ AP Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Madju, Bandung, 1994, hal.3.

⁹ Peraturan menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian kasus Pertanahan.

Sebagaimana Permasalahan yang Penulis temukan, berawal dari Pembelian Tanah pada Tahun 1982 yang terletak di Desa Padaasih Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang atas nama Penggugat. Di mana tanah ini belum pernah sama sekali dijual belikan kepada pihak manapun dan hal inipun sudah diketahui oleh Aparat Desa setempat. Pada Tahun 2013 tanah tersebut didaftarkan kepada BPN dengan Hak Milik Nomor 1105 oleh pemilik tanah tersebut atas nama dirinya pribadi.¹⁰ Akan tetapi pada tahun 1992 telah diterbitkan terlebih dahulu Sertifikat tanah hak milik dengan Nomor 686 atas nama Tanoto yang semula atas nama Hari Hidayat, dimana pada tahun tersebut pemilik atas Tanah masih menjadi Pemilik yang sah atas Tanah tersebut. Yang tidak diketahui oleh pemilik yaitu terkait atas nama Pemilik Sertifikat bukanlah atas nama dirinya melainkan atas nama orang lain. Pada Akhirnya Penggugat merasa dirugikan oleh hal. tersebut, maka penggugat melaporkan kepada Pihak BPN untuk menyelesaikannya, setelah pihak BPN melakukan Mediasi terhadap Dua belah pihak tersebut dan tidak menghasilkan Perdamaian. Oleh sebab itu pihak penggugat memasukan masalah ini kepada Peradilan pada tahun 2016, dan telah diputus pada tanggal 22 february 2017 dengan Nomor Putusan 40/Pdt.G/2016/PN Sng.

Permasalahan di atas tidak sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Kepemilikan Tanah dimana didalamnya disebutkan bahwa dalam hal atas suatu Bidang Tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama Orang atau Badan Hukum yang memperoleh Tanah tersebut dengan i'tikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) Tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan Tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut. Dengan adanya Sertifikat yang tumpang tindih dengan Tata letak Tanah yang sama tapi dengan atas nama pemilik Sertifikat yang berbeda, maka jika dilihat dari

¹⁰ Wawancara dengan ipah budi Hastuti, anak dari wahyu sopandi. Pada hari 24 november 2020 pukul 09:00 WIB, di Rumah saudara wahyu sopandi.

Undang-Undang tersebut Penggugat seharusnya tidak dapat melaporkan permasalahan ini ke Pengadilan Negeri, karena sudah lebih dari lima Tahun sejak diterbitkannya Sertifikat pertama.

Berdasarkan hal. tersebut, maka Penulis tertarik untuk melakuka penelitian dan juga membahasnya lebih lanjut dalam bentuk proposal penelitian yang berjudul: **PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN SERTIFIKAT TANAH DIHUBUNGGAN DENGAN PASAL 32 AYAT (2) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SUBANG NOMOR 40/Pdt.G/2016/PN Sng)**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Proses Penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat Tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana analisis pertimbangan Hukum Hakim dalam memutuskan penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat Tanah di Wilayah Pengadilan Negeri Subang ?
3. Bagaimana Implikasi Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Tanah ?

C. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui bagaimana Proses Penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat Tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk menganalisa pertimbangan Hukum Hakim dalam memutuskan penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat Tanah di Wilayah Pengadilan Negeri Subang.
3. Untuk mengetahui bagaimana implikasi Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Tanah.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Adapun Kegunaan penelitian yang diharapkan oleh penulis adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan Kontribusi yang bermanfaat terhadap pengetahuan dan Perkembangan Pemikiran Hukum Agraria di Indonesia.

2. Kegunaan Praktis

- a. Memberikan Masukan terhadap Para Pihak Untuk lebih berhati-hati dalam mempercayakan Identitas Pribadi dan Hak Milik.
- b. Memberikan masukan Kepada Badan Pertanahan Nasional agar lebih Teliti dalam Mekanisme Pendaftaran tanah.

E. Kerangka Pemikiran

Tanah merupakan salah satu bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia, karena bagi masyarakat tanah mempunyai nilai lebih di dalamnya, terkhusus dalam segi Ekonomis yang dihasilkannya. Namun, disisi yang lain Tanah juga merupakan hal yang penting bukan hanya nilai Ekonomis saja namun banyak nilai-nilai lain yang terkandung di dalamnya seperti nilai Sosial, *Politis*, *Psychologis*, dan juga nilai *Religius Magis* nya, sehingga setiap orang berlomba-lomba untuk memilikinya.¹¹

Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 di mana segala macam hak atas permukaan bumi yang lebih kita kenal dengan tanah yang dapat diberikan oleh Negara sebagai Organisasi Kekuasaan seluruh Rakyat kepada Rakyat baik itu perseorangan maupun Badan Hukum.

Pasal 4 Ayat (2) UUPA menyebutkan bahwasannya hak-hak tanah yang telah diperoleh ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, begitu juga dengan semua hal yang ada di dalamnya ataupun tumbuh di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung

¹¹ Abdurrahman, S.H., *beberapa aspek tentang Hukum Agraria*, Bandung, 1983, hal. 5.

berhubungan dengan tanah tersebut. Hal ini tentu saja harus sesuai dengan batasan yang telah ditentukan oleh UUPA dan juga perundang-undangan yang lebih tinggi lainnya.¹²

Hak-hak tanah yang dimaksud di dalam uupa itu sendiri meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka hutan dan hak memungut hasil hutan. Di mana hak-hak ini terdapat di dalam uupa pasal 16 ayat (1). Hak-hak yang tidak disebutkan di dalam pasal 16 tadi diperjelas di dalam pasal 53 di mana hak ini hanya bersifat sementara antara lain hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak penumpang dan juga hak sewa tanah pertanian.

Hak-hak yang telah disebutkan di dalam Undang-undang, hak milik merupakan hak yang paling kuat di mana hak milik ini merupakan hak turun temurun dan juga terpenuh. Turun temurun disini dapat diartikan hak milik atas tanah dapat terus berlangsung selama pemiliknya masih hidup. Namun apabila si pemilik sudah meninggal dunia maka hak miliknya dapat diteruskan oleh anak-anaknya ataupun ahli warisnya sepanjang memiliki syarat sebagai subjek hak milik.

Dengan demikian sifat-sifat hak milik ialah:

1. Turun temurun

Artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.

2. Terkuat

Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.

3. Terpenuh

Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

4. Dapat beralih dan dialihkan

5. Dapat dibebani kredit dengan dibebani hak tanggungan

6. Jangka waktu tidak terbatas

¹² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hal. 111.

Hal ini telah jelaskan kembali di dalam pasal 584 kitab Undang-Undang Hukum Perdata, di mana isinya adalah “Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu”¹³.

Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) di mana isinya merupakan keberatan-keberatan dan juga tuntutan hak atas tanah, baik itu terhadap status, prioritas, maupun kepemilikan atas tanah tersebut. Di mana hal. ini mempunyai harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi di mana hal. ini sesuai dengan segala ketentuan yang berlaku. Dengan menilai secara khusus kedudukan atas tanah dan juga hak seseorang, dan bagaimana kuatnya antara hubungan hukum diantara keduanya.¹⁴

Untuk mengatasi permasalahan-permasalahan ini maka pemerintah menyebutkan di dalam peraturannya yaitu melalui UUPA pada pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah di mana hal. ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak yang dimiliki. Hal ini juga disebutkan di dalam peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada pasal 1 ayat (1) disebutkan 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”¹⁵

¹³ R. Subekti dan R. Tjitsudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, Jakarta, 2014, hal. 174.

¹⁴ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991, hal. 22.

¹⁵ Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Untuk memperoleh kepastian jaminan hukum dijelaskan di dalam pasal 4 ayat (1) di mana para pemegang hak atas tanah tersebut diberikan sertifikat atas tanah yang dimilikinya.

Sertifikat sendiri ialah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.¹⁶ Sedangkan menurut pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA sertifikat adalah bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat ini sangatlah penting untuk para pemegang hak karena sertifikat ini bisa dijadikan sebagai alat bukti yang sah apabila terjadi sengketa. Namun apabila sertifikat yang diterbitkan lebih dari satu dalam jarak yang cukup lama atau dengan kata lain adanya tumpang tindih antara satu sertifikat dengan sertifikat yang lainnya.

Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kasus pertanahan dapat berupa permasalahan status tanah, masalah kepemilikan, masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya. Sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999, yaitu : “Perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut”.¹⁷

Karena Sertifikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan maka pencabutan maupun pembatalannya harus melalui kantor Pertanahan namun apabila tidak

¹⁶ Kamus besar bahasa Indonesia melalui <https://kbbi.web.id/sertifikat>, diakses pada tanggal 7 desember 2020, pada pukul 08:33 WIB

¹⁷ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

dapat ditemukannya perdamaian antara para pihak maka bisa dilimpahkan kepada pihak Peradilan.¹⁸ Sedangkan putusan Mahkamah Agung Nomor 716k/sip/1973 dalam kaidah hukumnya menyatakan “pengeluaran atau pencabutan dan pembatalan sertifikat adalah semata-mata adalah wewenang dari kantor pendaftaran tanah, bukan termasuk wewenang pengadilan negeri, maka gugat menggugat mengenai pencabutan ataupun pembatalan sertifikat tidak dapat diterima.”

Adanya putusan Mahkamah Agung tersebut maka Pengadilan Negeri hanya mempunyai wewenang untuk memutuskan siapa yang berhak atas tanah yang tengah menjadi sengketa atau hanya memutuskan dan juga membuktikan kebenaran materilnya saja.

Hal ini didukung dengan adanya teori kepastian hukum di mana kepastian merupakan keadaan yang pasti, baik itu ketentuan ataupun ketetapannya sendiri. Karena secara hakikatnya hukum itu harus pasti dan juga adil. Kepastian hukum ini merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan secara sosiologi.¹⁹

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. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁰ Karena Kepastian Hukum merupakan salah satu aspek terpenting dari Tujuan Hukum itu sendiri, dalam artian hukum tersebut berkehendak untuk menciptakan kepastian dalam hubungan antara masyarakat.

¹⁸ Wawancara dengan Bapak Omoy, bagian analis SDM ATR/BPN Kab. Subang. Dilaksanakan pada hari Rabu, 20 Januari 2021 jam 14:00 WIB Dikantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Subang.

¹⁹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hal.59.

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hal. 158.

F. Langkah-Langkah Penelitian

1. Metode penelitian

Penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian *Deskriptif Analitis*, di mana Metode *Deskriptif analitis* menurut Sugiono ini adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.

Penelitian *deskriptif analitis* ini dengan kata lain yaitu mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya. Maka untuk penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat tanah ini penulis menggunakan metode penelitian *deskriptif analitis* karena dirasa cocok untuk mengetahui kesimpulan diakhir penelitian yang sedang berlangsung.

2. Pendekatan penelitian

Pendekatan yang dilakukan penulis dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, dimana yuridis empiris ini juga disebut juga sebagai penelitian lapangan dimana didalamnya mengkaji tentang ketentuan-ketentuan hukum yang tengah berlaku dan apa saja yang terjadi dalam kenyataannya didalam masyarakat.²¹ Yuridis empiris juga bisa diartikan dengan mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif terhadap perilaku masyarakat dan kontrak secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu.²²

Pendekatan yuridis yang dimaksud ialah hukum yang dapat dilihat sebagai Norma atau *das sollen*, karena di dalam penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum. Sedangkan empiris adalah melihat hukum secara kenyataan

²¹ Suharsimi Arikunto, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta, hal. 126.

²² Dr. Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, M.H, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka pelajar, Yogyakarta, hal. 51.

sosial, kultural, atau *das sein*, karena dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data primer yang diambil langsung dari lokasi penelitian.

Pendekatan yuridis empiris ini bisa dikatakan menganalisa permasalahan yang telah dirumuskan dengan memadukan bahan-bahan hukum baik itu sekunder primer maupun tersier dengan data primer yang telah didapatkan langsung dilapangan yaitu Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Tanah dihubungkan dengan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 40/Pdt.G/2016/Pn Sng).

3. Sumber data

a. Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan, atau masyarakat atau data dasar dan yang kedua disebut data sekunder.²³ Data primer ini merupakan informasi yang diterima langsung dari responden terpilih baik lisan atau tercatat dan belum diolah yang menyangkut tentang suatu kenyataan atau fenomena, data primer diperoleh langsung melalui hasil dari wawancara dan dokumentasi dari responden. Responden yang penulis pilih diantara yaitu anak-anak dari saudara wahyu sopandi dan juga saksi-saksi yang menyaksikan dan mengetahui tata letak tanah dan juga permasalahannya dan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 40/Pdt.G/2016/PN Sng.

b. Sekunder

Data sekunder ini penulis memperolehnya dalam bentuk yang sudah tersedia melalui publikasi dan informasi dari berbagai buku hukum. Dimana dalam hal ini penulis memperoleh sumber-sumber yang tertulis dalam bentuk buku-buku mengenai hukum terkhususnya hukum mengenai tanah. Dimana hal ini berkaitan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis.

²³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Pres, Jakarta, 1986, hal. 51.

c. Tersier

Data tersier ini merupakan data penunjang dari data primer dan juga data sekunder. Dimana data ini dapat diperoleh dari Karya tulis ilmiah, jurnal, dan juga website.

4. Jenis data

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan. Bahan ini terdiri dari, norma atau kaidah dasar yaitu peraturan perundang-undangan, meliputi:

- 1) Undang-undang dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
- 2) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.
- 4) Peraturan menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian kasus Pertanahan.
- 5) Putusan Nomor 40/Pdt.G/2016/PN Sng.
- 6) Kitab Undang-Undang hukum Perdata.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.

Dalam hal ini penulis akan melakukan analisa rumusan masalah yang diperoleh dari surat keputusan, literatur-literatur hukum, jurnal hukum, internet, serta semua bahan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang diberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer, dan sekunder, misalnya: kamus-kamus hukum, ensiklopedia, dan sebagainya.

5. Teknik pengumpulan data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan Teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara ini sendiri merupakan proses percakapan dengan maksud untuk mengkonstruksikan mengenai orang, kejadian, kegiatan, organisasi, motivasi, perasaan dan sebagainya yang dilakukan dua pihak yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dengan orang yang diwawancarai (*interview*).²⁴ Hal ini penulis melakukan wawancara dengan Pihak penggugat dan Juga Keterangan Yang diberikan Oleh Pihak BPN.

b. Studi kepustakaan

Penelitian kepustakaan adalah bentuk penelitian dengan cara mengumpulkan atau menelusuri dokumen-dokumen atau keterangan-keterangan yang dibutuhkan dalam penelitian. Adapun di dalam hal ini penulis akan menganalisa perbandingan pelaksanaan yang akan diperoleh dari literatur-literatur mengenai hukum, Undang-Undang, internet, serta semua bahan yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas nantinya.

Teknik pengumpulan data dimana penulis melakukan kunjungan langsung ke beberapa perpustakaan untuk membaca, mempelajari serta menelaah beberapa sumber tertulis dari buku-buku bacaan, artikel, majalah, yang berkaitan dengan pembahasan yang penulis bahas.

6. Metode analisis data

²⁴ Burhan Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif Aktualisasi Metodologis ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, Cet Ke-9, hal. 155.

Tahap selanjutnya setelah pengumpulan data selesai adalah metode analisis data merupakan tahap yang paling penting dalam suatu penelitian. Karena dengan analisis data ini data yang diperoleh akan diolah untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang ada. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Penelitian kualitatif adalah suatu penelitian ilmiah yang bertujuan memahami suatu fenomena dalam konteks social secara alamiah dengan mengedepankan proses interaksi komunikasi yang mendalam antara peneliti fenomena yang diteliti.²⁵

Creswell menyatakan bahwa penelitian kualitatif adalah suatu proses ilmiah yang lebih dimaksudkan dalam konteks sosial dengan menciptakan gambaran menyeluruh dan kompleks yang disajikan, melaporkan pandangan terperinci dari pada sumber informasi serta dilakukan dalam setting yang alamiah tanpa adanya intervensi dari peneliti.

Sesuai dengan data yang diperoleh adalah data kualitatif maka dalam penelitian ini penulis menggunakan data kualitatif, yaitu mengumpulkan, mengklasifikasi data yang diperoleh dari hasil penelitian data lapangan kemudian dicari dengan teori yang berhubungan dengan masalah yang diteliti selanjutnya ditarik kesimpulan guna menentukan hasilnya. Hasil dari analisis data tersebut selanjutnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan jalan menentukan data dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahannya yang diteliti dengan data-data yang diperoleh.

²⁵ Haris Hardiansyah, *Metode Pelatihan Untuk Ilmu-Ilmu Sosial*. Jakarta: Salemba Empat Humanika, 2011, hal. 9.