

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan tempat kebutuhan dasar manusia dimana manusia bisa hidup dan berkembang sebagai sumber daya alam yang memenuhi kebutuhan manusia . Manusia memiliki hubungan yang melekat dengan tanah karena sebagai kebutuhan utama manusia untuk bertempat tinggal dan beraktivitas sehingga segala sesuatu yang dilakukan manusia akan berhubungan dengan tanah. Indonesia merupakan negara agraris sehingga dalam hal ini, tanah merupakan hal pokok dan fungsi penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Hubungan antara bangsa dan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia itu adalah hubungan yang bersifat abadi.¹ Sehingga hubungan manusia dengan tanah tidak bisa dipisahkan. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 telah mengatur tentang pertanahan yang menjadi payung hukum agraria namun hal tersebut masih bersifat umum, kemudian diciptakan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur khusus tentang Pertanahan yang biasa kita sebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria atau kita singkat dengan UUPA.

¹ Boedi Harsono, 2013, *Sejarah Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 42.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945 sebagai landasan konstitusional dalam pembentukan Hukum Agraria Nasional telah mengatur bahwa bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Dalam pasal tersebut menunjukkan bahwa masyarakat Indonesia boleh memanfaatkan tanah di Indonesia selaras dengan aturan yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah Indonesia. Selain itu Pemerintah Indonesia juga berkewajiban untuk mengatur dan mengolah penguasaan atas tanah. Pasal 2 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi seluruh rakyat. Hak menguasai negara termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan , persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Pasal tersebut sudah mengatur bahwa Hak Menguasai Negara terutama dalam hal ini menyangkut tentang pertanahan bahwa masyarakat Indonesia dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah dilakukan dibawah wewenang Pemerintah Indonesia untuk mengatur penggunaan tanah dan mengatasi sengketa tanah yang terjadi di Indonesia.

Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh perseorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.² Hak-hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dan dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan Hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 55. Pasal 20 UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah. Dalam Pasal 6 UUPA terdapat tiga unsur yaitu turun temurun, terkuat, dan terpenuhi. Turun temurun adalah bahwa hak

² Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Surabaya, hlm.48

milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan kepada ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Terkuat adalah bahwa hak milik ini adalah yang paling kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain karena hak milik tidak dibatasi jangka waktunya atau jangka waktunya tidak terbatas. Terpenuhi diartikan sebagai pemegang hak milik mempunyai wewenang untuk mempergunakan tanahnya secara luas dan bebas sesuai dengan keinginannya, baik itu untuk pendirian bangunan atau pertanian atau perikanan atau peternakan.

Pasal 20 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa Hak Milik atas tanah dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain. Pasal tersebut menyebutkan bahwa peralihan hak bisa terjadi melalui dua cara yaitu beralih dan dialih. Beralih adalah perpindahan hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya misalnya melalui pewarisan, sedangkan dialihkan adalah perpindahan hak atas tanah yang harus melalui perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya misalnya adalah jual beli, lelang, hibah, dan tukar menukar.

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 mengatur mengenai pendaftaran tanah, kemudian dibuat Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan

kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan sertipikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.³ Dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Pendaftaran tanah disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu serangkaian 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. Menurut A.P Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastetur* suatu istilah teknis untuk suatu rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang disebut sertipikat.

Bagi pemilik tanah sertipikat mempunyai peran penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas

³ Aries S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, hlm.81

suatu bidang tanah atau satuan rumah agar dengan mudah membuktikan diri sebagai hak yang bersangkutan. Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagai tanda bukti yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (2) UUPA. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁴ Dengan penjelasan demikian maka adanya data yuridis dan data fisik memberikan kepastian hukum kepemilikan suatu bidang tanah tersebut jika dicantumkan data yang benar. Dalam memiliki sertipikat sebagai tanda bukti hak tersebut maka harus dilakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah itu sendiri memiliki tujuan yaitu berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan

⁴ *Ibid.* hlm. 478.

- 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, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dari peraturan pemerintah yang sudah dipaparkan tersebut memberikan arti penting bahwa pendaftaran tanah adalah upaya untuk memiliki bukti yuridis atas sebidang tanah, selain itu pemerintah juga memperoleh tertib administrasi dalam bidang pertanahan.

Memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.⁵

Badan Pertanahan Nasional (BPN) menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 merupakan Lembaga pemerintah non departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada presiden. Dalam penerbitan dan pengesahan sertipikat tanah itu sendiri dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang merupakan badan administrasi bagian agraria. Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan dalam penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 yaitu BPN bertugas di bidang

⁵ Ibid. hlm 19

survei dan pemetaan pertanahan, selain itu BPN juga berwenang untuk mengeluarkan sertipikat tanah. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional diatur dalam Pasal 24 ayat (7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 yang mengatur bahwa dalam hal di atas suatu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertipikat hak atas tanah, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangannya menerbitkan keputusan pembatalan sertipikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada satu sertipikat hak atas tanah yang sah. Dalam proses pendaftaran tanah itu sendiri Badan Pertanahan Nasional berperan dalam pendaftaran tanah jika dilihat dalam Pasal 3 huruf b Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016. Dalam pasal tersebut sudah jelas bahwa dalam sengketa pertanahan maka BPN akan memiliki kewenangan dalam penyelesaian sengketa tersebut.

Bekasi merupakan salah satu kota di Jawa Barat yang memiliki penduduk dengan jumlah yang padat. Luas tanah yang sedikit tidak sebanding dengan jumlah penduduk yang padat maka sering kali terjadi konflik dan sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan berdasarkan Pasal 1 butir 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

Penyelesaian sengketa itu sendiri dapat diselesaikan melalui arbitrase atau litigasi. Harga tanah di Bekasi yang semakin naik tiap tahunnya akan menjadi pilihan investasi yang menjanjikan. Jual beli lahan kosong menjadi salah satu produk investasi yang dilakukan, namun dengan sering terjadinya transaksi jual beli tanah lahan kosong tersebut ternyata membuat administrasi tanah menjadi tidak tertib. Salah satunya adalah terjadinya sertipikat ganda atas tanah di Desa Simpangan Kecamatan Cikarang Utara Kabupaten Bekasi. Berawal pada Tahun 1999 seseorang memiliki sebidang tanah dengan luas 1632m² kemudian pemilik menjual tanah tersebut dalam bentuk kavling. Banyak orang membeli tanah tersebut untuk dibangun bangunan atau hanya sekedar investasi untuk dijual belikan. Pada tahun 2019 banyak warga pemilik tanah di Desa Simpangan yang protes karena sebagian tanah miliknya telah dibangun rumah namun setelah pemilik rumah menunjukkan sertifikat hak milik tanah tersebut memiliki data yuridis dan data fisik yang benar sehingga terjadi tumpang tindih tanah atas sertipikat ganda.

B. RUMUSAN MASALAH

Rumusan masalah penulisan hukum ini berkaitan dengan latar belakang masalah yang telah dipaparkan adalah bagaimana penyelesaian sengketa mengenai sertipikat ganda Hak Milik atas tanah di Kabupaten Bekasi.

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dibuat, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian hukum ini adalah untuk mengetahui penyelesaian sengketa mengenai sertipikat ganda hak milik atas tanah di Kabupaten Bekasi.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah untuk teoritis dan praktis.

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya, dan perkembangan ilmu hukum pada khususnya hukum pertanahan, lebih khusus lagi terhadap pelaksanaan tugas dan kewenangan Badan Pertanahan Nasional terhadap penyelesaian perkara sertipikat ganda atas tanah yang terjadi di Kabupaten Bekasi

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dalam penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi:

- a. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi agar mampu menyelesaikan sengketa sertipikat ganda dan tertib administrasi pertanahan dan memperhatikan regulasi yang berlaku.

- b. Subyek Hukum di wilayah Kabupaten Bekasi agar terhindar terjadinya perkara sertipikat ganda atas tanah

E. KEASLIAN PENELITIAN

Penulisan hukum/skripsi dengan judul Pelaksanaan Tugas dan Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Perkara Sertipikat Ganda Atas Tanah di Kecamatan Cikarang Kabupaten Bekasi ini bukan merupakan plagiasi dari skripsi orang lain dan merupakan hasil karya asli dari penulis. Ada beberapa skripsi dengan tema yang sama dengan skripsi ini namun permasalahannya berbeda. Sebagai pembandingan ada tiga skripsi, yaitu:

1. a. Judul Penelitian : Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Makassar)
- b. Identitas
 - 1) Nama : Syamsul Rijal
 - 2) Fakultas : Fakultas Syari'ah dan hukum
 - 3) Universitas : Universitas Islam Negri (UIN) Alauddin Makassar

- c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimanakah ketentuan hukum terhadap surat-surat hak atas tanah?
- 2) Sejauh manakah pelaksanaan peraturan hukum atas pelanggaran surat-surat tanah (sertipikat ganda) di PTUN Makassar?
- d. Hasil Penelitian : 1) Hak atas tanah terdiri dari beberapa macam yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, dan hak membuka
- 2) Sertipikat ganda menimbulkan dampak yang sangat kompleks yaitu terjadinya sengketa hak atas tanah, menimbulkan keresahan kepada masyarakat, menimbulkan mosi tidak percaya masyarakat kepada Lembaga BPN sebagai Lembaga dengan administrasi yang buruk, dan menimbulkan ketidakpastian hukum hak atas tanah.

2. a. Judul Penelitian : Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda
Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada
Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)

b. Identitas

- 1) Nama : Tika Nurjannah
- 2) Fakultas : Fakultas Ilmu Sosial
- 3) Universitas : Universitas Negeri Makassar

c. Rumusan Masalah : 1) Apakah faktor-faktor yang dapat
menyebabkan timbulnya sertipikat
ganda hak atas tanah?
2) Bagaimanakah bentuk penyelesaian
terhadap sertipikat ganda hak atas tanah
oleh Pengadilan Tata Usaha Negara
kota Makassar?
3) Apa akibat hukum dengan adanya
sertipikat ganda hak atas tanah?

d. Hasil Penelitian : 1) Pemilik tanah, Badan Pertanahan
Nasional serta Pemerintah setempat,
kelurahan atau desa merupakan faktor
penyebab terjadinya sertipikat ganda
yang disebabkan karena kelalaian atau

ketidak telitian dalam penerbitan sertipikat baik mengenai data fisik maupun data yuridis. Dalam penyelesaian sengketa sertipikat ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara yang menjadi aspek hakim menentukan putusan yaitu dari segi pembuktiannya, dimana semakin kuat bukti yang diajukan dalam proses persidangan semakin kuat pula peluang untuk memenangkan perkara tersebut

- 2) Pada dasarnya penggugat mengajukan suatu gugatan ke pengadilan adalah bertujuan agar pengadilan melalui hakim dapat menyelesaikan perkaranya dengan mengambil suatu putusan.

3. a. Judul Penelitian : Analisis Yuridis Mediasi Penal Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap

Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota
Semarang

b. Identitas

- 1) Nama : Rizki Riolita
- 2) Fakultas : Fakultas Hukum
- 3) Universitas : Universitas Negeri Semarang

- c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana kedudukan mediasi penal terhadap penyelesaian sengketa tanah terkait terjadinya sertipikat ganda oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang?
- 2) Bagaimana pelaksanaan mediasi penal dalam penyelesaian sengketa tanah terhadap sertipikat ganda oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang?

- d. Hasil Penelitian : 1) Sengketa pertanahan sudah memiliki landasan yuridis dalam sengketa sertipikat ganda dan memiliki kekuatan hukum tetap. Penyelesaian sengketa sudah tidak melalui litigasi melainkan melalui mediasi dengan surat perjanjian kesepakatan perdamaian antara kedua

belah pihak. Putusan mediasi itu sendiri memiliki dasar hukum yang kuat dan sah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Bada Pertanangan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan Pasal 12 ayat (5)

- 2) Sengketa pertanahan diselesaikan di Kantoe Pertanahan Kota Semarang dengan hasil mediasi yang merupakan proses penyelesaian berdasarkan prinsip *win-win solution* dengan hasil kesepakatan yaitu pihak pertama bersedia melepaskan hak tanahnya dan pihak kedua bersedia untuk ganti rugi dan sepakat untuk memberikan kompensasi kepada pihak pertama dengan nilai uang nominal Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).

Berdasarkan ketiga skripsi yang telah di deskripsikan, berbeda dengan yang akan penulis teliti dalam fokus penelitian yaitu bagaimana penyelesaian sengketa sertipikat ganda hak milik atas tanah di Kabupaten Bekasi, sedangkan ketiga skripsi memiliki fokus yang berbeda yaitu sebagai berikut:

Syamsul Rijal membahas ketentuan hukum apa saja yang digunakan dalam sengketa sertifikat ganda atas tanah dan menekankan arah kebijakan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar terhadap bagaimana penertiban pelanggaran surat-surat tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar

Tika Nurjanah mencari faktor apa penyebab terjadinya sengketa sertifikat ganda atas tanah dan bagaimana bentuk penyelesaian dalam Pengadilan Tata Usaha Negara serta akibat hukumnya.

Rizki Riolita menekankan pada penyelesaian sengketa melalui mediasi dengan menunjukan dasar hukum yang sah yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Pasal 2 ayat (5).

F. BATASAN KONSEP

Dalam penulisan hukum yang berjudul Pelaksanaan dan Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Perkara Sertipikat

Ganda atas Tanah di Kecamatan Cikarang Kabupaten Bekasi, Batasan konsep yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

1. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah. (Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960)
2. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya (PP Nomor 24 Tahun 1997)
3. Sertipikat adalah bukti kepemilikan dan hak seseorang atas tanah atau lahan

G. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian penulisan hukum ini adalah empiris yaitu Penelitian yang berfokus pada fakta sosial. Penelitian ini dilakukan langsung kepada resoiden dan narasumber untuk memperoleh data primer yang didukung dengan data sekunder.

2. Data

Dalam penelitian hukum empiris ini memerlukan data hukum primer yang terdiri atas bahan hukum sekunder

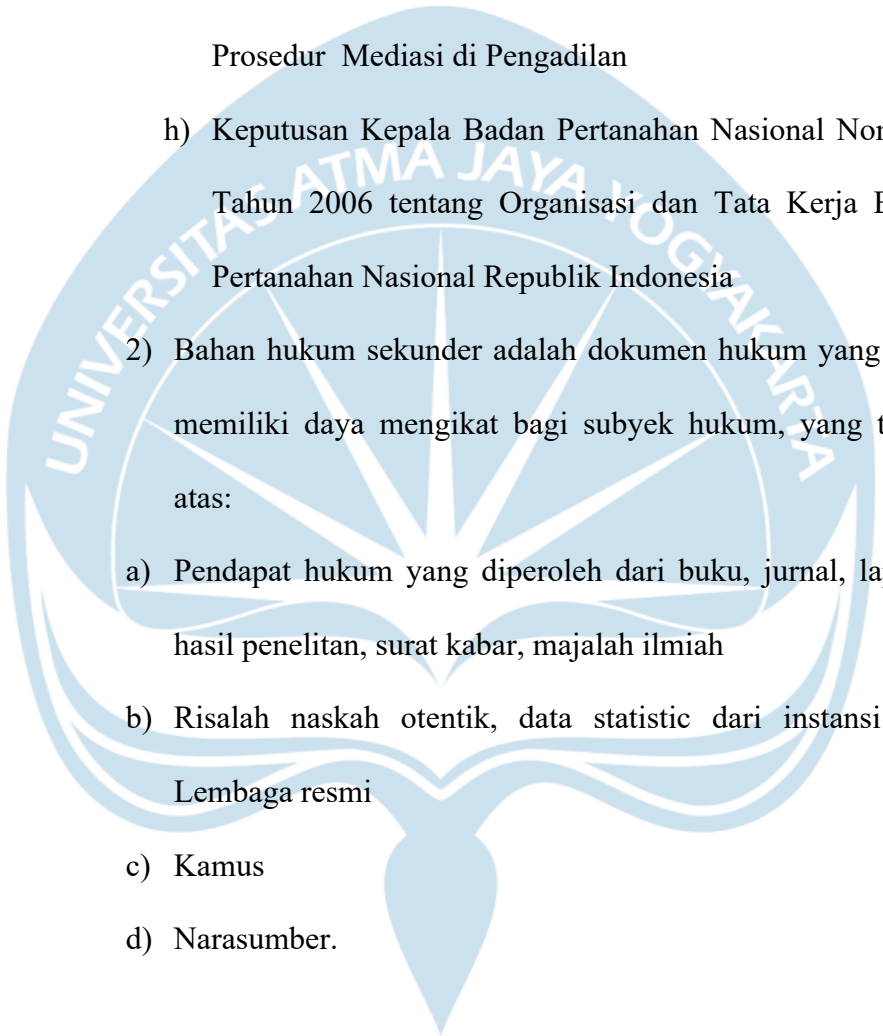
a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden tentang obyek yang diteliti. Diperoleh dari responden dan narasumber.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data pendukung dalam Penelitian ini yang terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer adalah dokumen hukum yang memiliki daya mengikat bagi subyek hukum, meliputi:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - d) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
 - e) Peraturan Menteri Agraria/Ketua Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Kasus Pertanahan

- 
- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
 - g) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan
 - h) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
- 2) Bahan hukum sekunder adalah dokumen hukum yang tidak memiliki daya mengikat bagi subyek hukum, yang terdiri atas:
- a) Pendapat hukum yang diperoleh dari buku, jurnal, laporan hasil penelitian, surat kabar, majalah ilmiah
 - b) Risalah naskah otentik, data statistic dari instansi atau Lembaga resmi
 - c) Kamus
 - d) Narasumber.

3. Pengumpulan data

a. Wawancara

Wawancara yang dilakukan adalah tanya jawab dengan seseorang atau lebih untuk memperoleh informasi yang mendukung Penelitian ini

b. Kuesioner

Kuesioner merupakan sebuah daftar pertanyaan yang harus diisi atau dijawab oleh responden atau orang yang akan diukur

c. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan adalah studi yang digunakan dalam mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan berbagai macam material yang ada di perpustakaan seperti dokumen, buku, majalah, kisah-kisah sejarah dan sebagainya.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang, Kelurahan Simpangan, Jawa Barat. Kabupaten Bekasi terdiri dari 23 kecamatan, dari 23 kecamatan secara Purposive Sampling yaitu Kecamatan Cikarang Utara. Alasan dipilihnya Penelitian di kecamatan ini karena terdapat beberapa permasalahan yang terjadi mengenai sertipikat ganda hak milik. Kecamatan cikarang utara terdiri dari 11 desa/kelurahan. Dari 1 desa/kelurahan ini diambil satu desa secara purposive yaitu Desa Simpangan karena di desa tersebut terdapat permasalahan yang terjadi atas tumpang tindih tanah.

5. Populasi

Populasi adalah keseluruhan obyek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa orang, benda atau tempat dengan sifat dan ciri yang

sama. Dalam Penelitian yang diteliti adalah sampel yang disertai dengan argumentasi. Populasi dalam Penelitian ini adalah 5 (lima) orang pemilik tanah yang tanahnya tumpang tindih di Desa Simpangan, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaen Bekasi Timur, Jawa Barat.

6. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi, penentuan sample ini dilakukan dengan metode purposive. Sampel dalam Penelitian ini adalah minimal 80% dari jumlah populasi. Sample pada Penelitian ini yaitu empat pemilik tanah berstatus Hak Milik yang tanahnya tumpang tindih pada tahun 2020 di Desa Simpangan, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi Timur, Jawa Barat.

7. Responden

Responden adalah subyek yang memberikan jawaban langsung atas pertanyaan penelit terkait dengan masalah hukum yang diteliti. Responden dalam Penelitian ini adalah pemegang Hak Milik yang tanahnya tumpang tindih pada tahun 2020 di Desa Simpangan, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi Timur, Jawa Barat.

8. Narasumber

Narasumber adalah seseorang yang karena jabatannya, profesi ataupun keahliannya memberikan jawabn atas pertanyaan peneliti guna

melengkapi data yang diperoleh dari responden. Dalam Penelitian ini adalah:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi
- b. Lurah Kelurahan Simpangan
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah

9. Metode analisis

Metode analisis data yang penulis gunakan adalah kualitatif, yaitu data yang diperoleh berupa pendapat, keterangan, atau penjelasan dari responden dan data lain yang tidak dapat dikuantitatifkan. Berdasarkan analisis data tersebut kemudian dilakukan penarikan kesimpulan dengan metode penalaran induktif yaitu menganalisis fakta khusus yang diperoleh di lokasi Penelitian lalu akan dibuat kesimpulan.

H. SISTEMATIKA SKRIPSI

Penulisan hukum/skripsi ini terdiri dari 3 bab, setiap bab diperinci dalam sub-sub bab yang relevan dengan pembahasan bab. Secara garis besar terdiri dari bab dengan urutan sebagai berikut:

Bab I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan ini berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Hukum.

Bab II PEMABAHASAN

Bab Pembahasan berisi Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan dan hasil penelitian

Bab III PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran

