

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan suatu aspek penting bagi suatu kehidupan manusia, maka dari itu banyak sekali orang yang ingin memiliki tanah sehingga menimbulkan suatu perselisihan antar perseorangan mengenai kekuasaan atas tanah atau kepemilikan atas tanah sehingga munculnya suatu permasalahan atau suatu sengketa

Manusia juga memerlukan tanah sebagai bagian yang penting dalam kehidupan karena semasa hidup hingga meninggalkan dunia ini manusia masih memerlukan tanah, dimulai dari tempat tinggal, sebagai bagian dari mata pencaharian hingga tempat peristirahatan terakhirnya. Hal ini menunjukkan bahwa tanah merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, selain itu semakin majunya suatu zaman, semakin bertambah jumlah penduduk yang ada di Indonesia ini, maka sudah menjadi hal yang wajar apabila manusia berusaha untuk mendapatkan suatu lahan atau tanah

Bangsa Indonesia yang merupakan negara agraris juga telah menganggap tanah sebagai sesuatu hal yang penting karena merupakan suatu kebutuhan yang tidak dapat dipisahkan dari kondisi masyarakat Indonesia. Banyak sekali masyarakat Indonesia yang bekerja menjadi seorang petani yang di mana dalam hal tersebut menggunakan tanah sebagai salah satu bahan utama dalam pekerjaannya.

Pemerintah Indonesia telah menyiapkan suatu peraturan perundang-undangan untuk mengatur mengenai kepemilikan dan/atau kekuasaan hak atas tanah yang telah dikeluarkan pada tanggal 24 September 1960 yaitu Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau yang selanjutnya akan disebut dengan UUPA.

UUPA merupakan implementasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Atau UUD 1945 yang berbunyi “(3) bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” dalam UUPA juga telah diatur mengenai penggunaan hak atas tanah pada masyarakat Indonesia.

Pasal 4 ayat (1) UUPA mengatur “(1) atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.” maksud dari pasal tersebut adalah setiap perorangan baik sendirian atau bersama-sama dengan orang lain dan badan hukum dapat memiliki suatu hak atas tanah.

Pasal 16 ayat (1) UUPA memiliki hubungan dengan Pasal 4 ayat (1) yang berisi tentang macam-macam hak yang bisa dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum, Pasal 16 ayat (1) berbunyi : “(1) hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah : a. Hak milik, b. Hak

guna-usaha, c. Hak guna-bangunan, d. Hak pakai, e. Hak sewa, f. Hak membuka tanah, g. Hak memungut hasil hutan, h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.” Pasal 16 ayat (1) menyebutkan bahwa setiap perseorangan ataupun badan hukum bisa memiliki suatu hak atas tanah yang salah satunya adalah hak milik.

Lahirnya UUPA ini diharapkan untuk bisa mengurangi adanya suatu sengketa atas penguasaan dan/atau hak atas tanah. Suatu permasalahan mengenai hak atas tanah merupakan sesuatu yang harus mendapatkan perhatian serta penanganan yang lebih dari segala macam pihak, hal ini diperlukan karena adanya perkembangan zaman yang menyebabkan suatu tanah menjadi sesuatu hal yang semakin vital bagi kehidupan masyarakat Indonesia, apabila tidak diperhatikan dan ditangani secara serius maka akan menyebabkan timbulnya masalah-masalah baru yang berhubungan dengan sengketa pertanahan.

Negara memiliki tanggung jawab yang besar atas penyelesaian suatu sengketa hak atas tanah, hal ini dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c yang berbunyi “menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.” seperti yang sudah disebutkan dalam pasal tersebut, negara berwenang untuk mengatur suatu hubungan hukum antar orang-orang yang

berarti negara ikut serta dalam penyelesaian suatu sengketa hak atas tanah tersebut.

Pemegang hak atas tanah wajib melakukan pendaftaran atas hak atas tanahnya untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap obyek tanah yang tertulis dalam sertipikat hak atas tanah sesuai yang telah diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pemerintah juga telah menyiapkan Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah guna mengatur tata cara dan ketentuan mengenai kepastian hukum hak atas tanah. PP No. 24 Tahun 1997 tersebut menjelaskan mengenai suatu kepastian hukum dalam hak atas tanah sesuai dengan UUPA yang meliputi suatu obyek dan subyek hak atas tanah. Obyek yang dimaksud adalah kesesuaian lokasi suatu lahan atau tanah yang tercantum dalam sertipikat secara fisik, subyek adalah suatu pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam sertipikat tersebut dan dalam data BPN. Sertipikat hak atas tanah juga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dan kuat apabila suatu saat terjadi sengketa dalam tanah yang tercatat dalam sertipikat tersebut.

Masyarakat yang telah mendaftarkan hak atas tanahnya kepada BPN sehingga telah terbitnya suatu sertipikat yang merupakan bukti otentik atas kepemilikan atau pemegang hak atas tanah. Suatu permasalahan akan timbul apabila terdapat pihak lain yang juga memiliki sertipikat hak atas tanah yang sama dengan pihak lainnya dengan obyek yang sama. Hal ini akan menyebabkan suatu sengketa hak atas tanah karena adanya dua sertipikat

yang sama dengan nama pemegang hak yang berbeda namun dengan satu obyek tanah atau lahan yang sama.

Sengketa bisa terjadi karena adanya suatu konflik kepentingan antara 2 pihak yang mengklaim atau mengakui kepemilikan atas sesuatu hal yang sama. Para pihak tersebut merebutkan suatu obyek yang mereka anggap bernilai . Sengketa hak atas tanah bisa terjadi karena suatu kesalahan oleh BPN dalam melakukan pendataan terhadap pemegang hak atas tanah sehingga bisa terjadi munculnya dua sertipikat hak atas tanah dalam satu obyek tanah yang sama namun subyek yang berbeda.

Sewajarnya, hanya ada satu pemilik atau pemegang hak atas tanah dalam satu obyek tanah atau lahan, namun berdasarkan kenyataannya terdapat kekeliruan yang menyebabkan adanya sertipikat ganda yang bisa membuat para pemilik sertipikat merasa tidak tenang. Sengketa sertipikat tanah ganda ini menyebabkan orang yang bukan pemilik asli dari hak atas tanah tersebut bisa menjaminkan sertipikatnya ke bank sehingga pemilik aslinya tidak bisa mendapatkan hak atas tanahnya secara penuh, hal ini perlu diluruskan agar tidak terjadi kerugian yang berdampak pada pemilik asli dari sertipikat hak atas tanah tersebut.

Permasalahan ini diawali ketika Pengembang akan memecah sertipikatnya menjadi beberapa sertipikat kemudian namun sertipikat induk awalnya tetap dikembalikan kepada Pengembang. Sertipikat yang telah dipecah tersebut dijadikan jaminan di Bank yang kemudian telah diberikan

hak tanggungan. Sertipikat induk yang dikembalikan lagi kepada Pengembang kemudian dilakukan pemecahan lagi kepada BPN karena pada saat itu sistem pendaftaran tanah belum sempurna seperti sekarang sehingga bisa dilakukan pemecahan dua kali. Hasil dari pemecahan sertipikat yang kedua tersebut kemudian dijual oleh pengembang kepada orang lain yang kemudian terjadi kemacetan pada pembayaran oleh Pengembang terhadap Bank sehingga menyebabkan Bank bertindak untuk melakukan eksekusi terhadap tanah yang telah dijadikan jaminan tersebut, namun pada saat melakukan eksekusi terdapat pihak lain yaitu pembeli dari tanah tersebut yang tidak terima karena tanahnya akan dieksekusi yang kemudian diketahui sertipikat tersebut ganda atas tanah yang sama. Hasil akhir dari permasalahan ini adalah Pengembang harus melakukan kewajibannya terhadap Bank dan mengembalikan uang milik pembeli dengan mengkonversikan harga tanah pada saat ini.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis akan meneliti secara lebih lanjut mengenai apa penyebab adanya sertipikat ganda terkait jaminan Bank dan bagaimana penyelesaiannya.

## **B. Rumusan masalah**

Rumusan masalah dari skripsi ini adalah bagaimana penyelesaian sengketa sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah sebagai eksekusi jaminan bank BTN Syariah di Kabupaten Magelang.

### **C. Tujuan penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa sertifikat Hak Guna Bangunan terkait dengan eksekusi jaminan bank BTN Syariah di Magelang.

### **D. Manfaat penelitian**

Berdasarkan dari rumusan masalah yang telah dijelaskan di atas, penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat yang dikelompokkan menjadi dua yaitu :

#### **1. Manfaat teoritis**

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan suatu hasil yang dapat berkontribusi dalam penyelesaian sengketa tanah khususnya terkait adanya sertifikat ganda pada sertifikat hak guna bangunan atas tanah.

#### **2. Manfaat praktis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa menjadi suatu pertimbangan dan bisa digunakan oleh banyak pihak, termasuk dalam pemerintah, maupun pihak-pihak lainnya dalam upaya penyelesaian sengketa dalam sertifikat hak atas tanah terutama sengketa sertifikat ganda pada hak guna bangunan atas tanah.

### **E. Keaslian penelitian**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa penulisan skripsi dengan judul adalah studi kasus penyelesaian sengketa sertifikat ganda hak atas tanah terkait

dengan eksekusi jaminan bank di kabupaten Magelang merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain.

Hal ini dibuktikan dengan hasil penelitian dari :

1. a. Judul : Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Terhadap Kepastian Kepemilikan Tanah

b. Identitas :

Nama : Petrus R. G. Sinaga

Nomor mahasiswa : 090711648.

Fakultas : Fakultas Hukum

Universitas : Universitas Sam Ratulangi

Tahun penelitian : 2014

c. Rumusan masalah :

1) Bagaimana mekanisme pembuatan sertipikat tanah menurut undang-undang?

2) Apa saja yang menjadi implikasi pengurusan pemilikan sertipikat hak atas tanah?

d. Tujuan penelitian :

1) Untuk mengetahui mekanisme pembuatan sertipikat tanah menurut undang-undang.

2) Untuk mengetahui implikasi pengurusan pemilikan sertipikat hak atas tanah

e. Hasil penelitian :

- 1) Sesuai sistem pelayanan kantor pertanahan yang sudah dipadukan di seluruh Indonesia, mekanisme pendaftaran tanah meliputi proses:
  1. Pengajuan permohonan/pendaftaran hak atas tanah melalui loket ii
  2. Pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan/pendaftaran oleh petugas loket ii
  3. Penerbitan TTBP (tanda terima berkas permohonan/pendaftaran) oleh petugas loket ii, yang biasanya berisi tentang:
    - a. Penerimaan berkas permohonan, dan surat-surat kelengkapan permohonan
    - b. Rincian biaya.
    - c. Perintah pembayaran dan pengambilan tanda bukti pendaftaran di loket iii.
  4. Pembayaran oleh pemohon/pendaftar di loket iii
  5. Penerbitan kuitansi pembayaran dan surat tanda bukti pendaftaran dan pembayaran oleh petugas loket iii, yang diserahkan kepada pemohon/pendaftar.
  6. Proses pendaftaran tanah dari pengukuran, pengumuman, pembukuan, serta penerbitan sertipikat.
  7. Pengambilan sertipikat di loket iv oleh pemohon/pendaftar, dengan menunjukkan surat keterangan pendaftaran tanah.
- 2) A. Implikasi positif berdasarkan penjelasan di atas, maka pengurusan sertipikat hak atas tanah berimplikasi terhadap kepemilikan tanah. Adapun implikasi ini, ada yang bersifat positif, dan ada juga yang bersifat negatif. Implikasi yang positif sertipikat hak atas tanah terhadap kepemilikan tanah, antara lain:
  1. Adanya kepastian hukum hak atas tanah
  2. Sistem layanan pendaftaran

tanah yang bersih dan tertib 3. Terhindarnya konflik atau pertikaian akibat status sertipikat 4. Tercipta kepercayaan masyarakat terhadap negara (BPN). Implikasi negatif adapun implikasi negatif yang bisa terjadi, antara lain: 1. Produk hukum sertipikat yang salah akibat kelalaian 2. Adanya kriminalisasi dalam pendaftaran tanah 3. Pemalsuan sertipikat.

2. a. Judul : Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda

Hak Milik Tanah Di Kelurahan Kuranji

Oleh Kantor Pertanahan Kota Padang

b. Identitas :

Nama : INTANIA

Nomor mahasiswa : 1710113110

Fakultas : Fakultas Hukum

Universitas : Universitas Andalas Padang

Tahun penelitian : 2020

c. Rumusan masalah :

- 1) Bagaimana faktor yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda di Kelurahan Kuranji?
- 2) Bagaimana penyelesaian sengketa sertipikat ganda hak milik tanah di Kelurahan Kuranji oleh Kantor Pertanahan Kota Padang?

d. Tujuan penelitian :

- 1) Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda di Kelurahan Kuranji.

2) Untuk mengetahui penyelesaian sengketa sertipikat ganda hak milik tanah di Kelurahan Kuranji oleh Kantor Pertanahan Kota Padang.

e. Hasil penelitian :

1) Faktor yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda disebabkan oleh ketidaktahuan masyarakat tentang obyek tanah yang ternyata telah memiliki sertipikat kembali dimohonkan untuk diterbitkan sertipikatnya lagi. Adapun penyebab munculnya sertipikat ganda yang terjadi di Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji karena pemilik tanah setipikat A yang tidak menggarap/memanfaatkan tanah dan dibiarkan tinggal sehingga diambil alih oleh pihak pemilik sertipikat B dan belum ada peta digital pada saat itu, pemetaan masih dilakukan secara manual, sehingga terjadilah penggambaran ditempat yang sama, oleh karena itu keluarlah dua atau lebih sertipikat yang berbeda di tempat yang sama.

2) Penyelesaian sengketa sertipikat ganda melalui mediasi menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 ada beberapa tahap yaitu pengaduan, data dan analisis data, dan upaya mediasi. Namun prakteknya dilapangan terhadap sengketa yang terjadi di Kelurahan Kuranji jika dibandingkan dengan aturan tersebut ada beberapa tindakan yang tidak dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan seperti Pemanggilan para pihak yang

dilaksanakan oleh pihak pembeli dan proses penyelesaian dilaksanakan di luar Kantor Pertanahan, Proses Mediasi hanya dihadiri oleh para pihak yang bersengketa dan pihak pembeli, Pihak mediator dalam sengketa ini adalah si pembeli, Tidak ada surat 2 Perjanjian Perdamaian yang ada akta pelepasan hak sebagai bukti perdamaian antara kedua pihak. Adapun akhir dari proses penyelesaian ini adalah kesepakatan perjanjian damai dilaksanakan di Notaris PPAT Ibu Lusi Fatmasari S.H.,M.H dengan dibuat akta pelepasan hak atas tanah, tanah dijual kepada pak IIsupardi selaku pembeli dan dibalik namakan atas nama pembeli, membagi dua hasil penjualan tanah.

3. a. Judul : Akibat Hukum Terbitnya Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Bersifat Ganda ( Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan )
- b. Identitas :
- Nama : Ferdy Ananda Harahap
- Nomor mahasiswa : 0606200212
- Fakultas : Fakultas Hukum
- Universitas : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan
- Tahun penelitian : 2016

c. Rumusan masalah :

- 1) Apakah faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertipikat ganda?
- 2) Bagaimana kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam pembatalan sertipikat ganda?
- 3) Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam pembatalan sertipikat ganda?

d. Tujuan penelitian :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis serta mengetahui penyebab terjadinya sertipikat ganda.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis serta mengetahui akibat hukum dari sertipikat hak milik ganda.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis serta mengetahui upaya penyelesaian terhadap sertipikat ganda.

e. Hasil penelitian :

- 1) Prosedur pemberian Sertipikat Hak Milik atas tanah meliputi pengukuran, pemetaan, pendaftaran dan peralihan hak-hak atas tanah, dan pemberian surat- 76 surat tanda bukti. Kemudian melakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik terhadap tanah-tanah yang sudah ada surat ukurnya. Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan menurut pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara. No.39/G.TUN/2006/PTUN.MDN telah melanggar prosedur

penerbitan Sertipikat, karena tidak sesuai dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah, yaitu ketidakcermatan dan ketidaktelitian BPN yang menerbitkan sertipikat tersebut sebagaimana yang dipersoalkan Penggugat seyogianya diperlukan pemeriksaan lanjutan dengan meneliti data-data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah sehingga dapat diperoleh kebenaran materil siapa pemilik yang sebenarnya.

- 2) Ada beberapa faktor penyebab terbitnya sertipikat ganda atas tanah yang dikuasai pihak lain yaitu faktor Intern dan Ekstern. Faktor Intern diantaranya terjadi karena tidak dilaksanakannya undang-undang pokok agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab di samping masiha danya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi. Sedangkan faktor ekstern karena ketidak jujuran pemohon dalam memberikan data teknis atau data yuridis.
- 3) Bahwa oleh karena pemegang Sertipikat Hak MilikNo.1961/Helvetia Timur tidak menguasai secara fisik tanahnya dan adanya ketidak jujuran dari Yusriati Parinduri pada saat mengajukan permohonan karena tidak memberikan data 77 yuridis dan data fisik secara lengkap, menunjukkan adanya itikad tidak baik dariYusriati Parinduri untuk menguasai dan memiliki

tanah tersebut, sehingga mengakibatkan Sertipikat Cacat hukum administratif dan pemegang hak tidak mendapat perlindungan hukum. Namun untuk membuktikan adanya itikad tidak baik haruslah berdasarkan putusan Peradilan Umum yang telah berkekuatan hukum tetap

#### **F. Batasan konsep**

1. Hak atas tanah adalah hak yang bisa memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan yang termasuk dalam bagian dari bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya untuk menggunakan tanah-tanahnya dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan-peraturan hukum lain.<sup>1</sup>
2. Hak milik yang dimaksud di sini sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa hak milik merupakan hak yang bersifat turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas suatu tanah namun tetap memiliki fungsi sosial sesuai dengan Pasal 6 UUPA
3. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan, hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

---

<sup>1</sup> Pasal 4 ayat (3) UUPA

4. Ganda, arti ganda berdasarkan KBBI adalah berbayang, berpasangan dua, atau berlipat. Makna dari arti ini merupakan adanya dua hal yang sama dalam satu waktu yang bersamaan.<sup>2</sup>
5. Sertipikat ganda merupakan dampak dari ketidakcermatan dan ketidaktepatan atas badan pertanahan nasional atau BPN dalam melakukan suatu pembuatan sertipikat.
6. Sengketa adalah konflik atau perselisihan antara individu atau kelompok yang memiliki hubungan dan kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan yang menyebabkan timbulnya akibat hukum antara satu dengan yang lainnya.

## **G. Metode penelitian**

### **1. Jenis penelitian hukum**

Jenis penelitian hukum yang akan digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum empiris. Penulisan hukum empiris adalah metode penelitian hukum yang melihat hukum secara langsung dan meneliti bagaimana masyarakat mengimplementasi hukum di tengah kehidupan mereka. Penelitian hukum ini menggunakan suatu fakta yang ada dalam lingkungan masyarakat, badan pemerintahan, dan badan hukum.

### **2. Sumber data**

Penelitian hukum empiris menggunakan data primer dan data sekunder dan data tersier dalam meneliti suatu permasalahan hukum.

---

<sup>2</sup> Moch Rizky Prasetya Kurniadi, "8 Arti Ganda di Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)," KBBI, 26 Juni 2022, <https://kbbi.lektur.id/ganda>.

- a. Data primer adalah suatu data yang didapatkan secara langsung dari responden mengenai suatu obyek yang diteliti, dalam hal ini adalah dengan mendapatkan data dari responden dan narasumber
- b. Data sekunder yang berisi atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder
  1. Bahan hukum primer adalah dokumen hukum yang memiliki ikatan hukum bagi suatu subyek hukum. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer berupa undang-undang, putusan pengadilan, dan sertipikat. Bahan hukum primer tersebut adalah :
    - 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 Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
  2. Bahan hukum sekunder adalah suatu dokumen hukum yang tidak memiliki ikatan hukum bagi suatu subyek hukum. Bahan yang akan digunakan dalam penelitian ini berupa buku, jurnal, kamus, dan narasumber.

### 3. Cara pengumpulan data

a. Metode pengumpulan data primer yang akan dilakukan untuk memperoleh data dalam penelitian ini adalah dengan cara :

1. Wawancara. Wawancara yang dilakukan adalah tanya jawab dengan seseorang atau lebih untuk memperoleh informasi yang mendukung Penelitian ini
2. Kuisisioner. Kuisisioner merupakan sebuah daftar pertanyaan yang harus diisi atau dijawab oleh responden atau orang yang akan diukur
3. 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.

b. Data sekunder diperoleh melalui studi pustaka yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

### 4. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat/wilayah terjadinya permasalahan hukum yang diteliti. Penelitian ini dilakukan dilokasi terjadinya sertipikat ganda pada satu bidang tanah di Perumahan Bumi Gemilang

### 5. Populasi

Populasi adalah keseluruhan obyek dengan ciri yang sama. Populai 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 3 (tiga) orang pemilik tanah yang memiliki sertipikat ganda di perumahan di wilayah Kabupaten Magelang, Kecamatan Mertoyudan, Desa Banjarnegoro

#### 6. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi, penentuan sample ini dilakukan dengan metode purposive. Sample dalam penelitian ini yaitu tiga pemilik tanah berstatus Hak Guna Bangunan yang tanahnya tumpang tindih di perumahan di Kabupaten Magelang, Kecamatan Mertoyudan, Desa Banjarnegoro

#### 7. Responden

Responden adalah subyek yang memberikan jawaban langsung atas pertanyaan peneliti terkait dengan masalah hukum yang diteliti. Responden dalam Penelitian ini adalah pemegang Hak Guna Bangunan di perumahan di Kabupaten Magelang berjumlah 3 Orang

#### 8. Narasumber

Narasumber adalah seseorang yang karena jabatannya, profesi ataupun keahliannya memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti guna melengkapi data yang diperoleh dari responden. Dalam Penelitian ini adalah:

1. Kepala BPN, Bapak Triyono
2. Seksi Sengketa BPN, Bapak Dwi Handoyo

3. Sekertaris Desa. Bapak Sarjoko

4. Pihak BTN Syariah, Ibu Zaskia dan Bapak Fadil

9. Analisis data

- a. Data primer, berupa data kualitatif yang berisi pendapat, keterangan atau penjelasan dari seorang responden dan data lain yang tidak dapat dijadikan kuantitatif atau data kuantitatif yang berisi suatu pendapat, keterangan atau penjelasan dari responden dan data lain yang dapat dikuantitatifkan dalam bentuk tabel, diagram, atau grafik. Data primer dijelaskan atau dipaparkan dengan menggunakan kalimat-kalimat yang bisa menjelaskan tentang data tersebut.
- b. Data sekunder adalah data yang merupakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dijelaskan atau dipaparkan dengan menggunakan kalimat yang bisa menjelaskan data tersebut.
- c. Data primer dan data sekunder kemudian dianalisis dengan memberikan interpretasi atau memberikan makna dengan suatu argumentasi hukum. Analisis data dilakukan dengan metode kualitatif yang berarti analisis tersebut perlu dipertimbangkan dalam mengolah data seperti adanya kecenderungan, kesesuaian, disharmoni, atau inkonsistensi.

- d. Berdasarkan analisis data yang telah dilakukan kemudian dilakukan penarikan kesimpulan dengan metode penalaran induktif atau deduktif.

## H. Sistematika Skripsi

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

Bab I:                   PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

Bab II:                   PEMBAHASAN

Bab ini berisi mengenai konsep/variabel pertama, konsep/variabel kedua, dan hasil penelitian berdasarkan analisis data.

Bab III:                 PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.