

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Olehnya itu persoalan tanah perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan.

Di dalam sistem hukum nasional demikian halnya dengan hukum tanah, maka harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di negara kita yaitu Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, yang menegaskan bahwa : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Adalah sebagai dasar hukum politik pertanahan nasional dengan satu tujuan yaitu untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dengan mekanisme penguasaan oleh negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut antara lain dalam pasal 1, 2, 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-undang Pokok Agraria). Jadi

penguasaan, pengaturan dalam penggunaan dan penguasaan tanah seyogyanya tidak boleh lari jauh dari tujuan yang diamanahkan konstitusi negara kita.

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang Pertanahan. Tanah makin lama, makin banyak yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, dan tanah sebagai jaminan kredit di bank. Di dalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Rasa ingin menguasai ini sering mengakibatkan timbulnya masalah-masalah pertanahan dan perselisihan di dalam kehidupan bermasyarakat.

Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan sampai kepada ahli warisnya, yang dapat menimbulkan banyak korban. Kesemuanya bermula dari pertanyaan-pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut, sehingga para pihak berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Berhubungan dengan hal tersebut di atas, makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat

hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Kekuatan sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya. Akan tetapi seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah, banyak orang yang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah dengan memiliki sertifikat palsu, asli tapi palsu maupun sertifikat ganda dimana data yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Jumlah sertifikat-sertifikat semacam itu cukup banyak, sehingga menimbulkan kerawanan. Pemalsuan sertifikat terjadi karna tidak didasarkan pada alas hak yang benar, Seperti penerbitan sertifikat yang didasarkan pada surat keterangan pemilikan yang dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel BPN dan pemalsuan data pertanahan. Dalam praktik pemegang sertifikat tanpa jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya disebabkan gugatan pihak lain yang berakibat pembatalan sertifikat disebabkan cacat hukum administrasi. Dengan adanya cacat hukum administrasi menimbulkan sertifikat ganda karena sertifikat tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut.

Tanah-tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dikelola oleh pihak baik oleh pemegang sertifikat maupun pihak-pihak lainnya. Secara ekonomis tentu sangat merugikan, sebab tanah yang memiliki sertifikat ganda tersebut tidak produktif. Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk menanam hasil perkebunan ataupun tanaman lainnya serta dijadikan jaminan di bank. Apabila kasus-kasus sertifikat ganda tidak ditangani secara serius maka akan mengganggu stabilitas perekonomian.

Sengketa sertifikat ganda timbul karena adanya keberatan dari pihak yang dirugikan berupa tuntutan atas keputusan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan Kantor Pertanahan, pengajuan keberatan bertujuan pemilik sertifikat dapat menyelesaikan secara administrasi untuk mendapat koreksi dari Pejabat Tata Usaha Negara. Akibat sengketa sertifikat ganda kekuatan hukum sertifikat akan hilang. Untuk menyelesaikan sengketa sertifikat ganda ditempuh jalan musyawarah bila tidak ada kesepakatan dapat diselesaikan sepihak oleh Kepala Kantor Kantor Pertanahan, jika para pihak masih tidak dapat menerima keputusan tersebut dapat mengajukan gugatan pada putusan Peradilan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis sangat tertarik untuk mengkaji problematika tersebut melalui penelitian dengan harapan untuk memperoleh pengetahuan dan pendalaman yang lebih lanjut, maka penulis memilih judul: **ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN ATAS TANAH BERSERTIFIKAT GANDA (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA)**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, untuk mempermudah pemahaman dalam pembahasan permasalahan yang akan diteliti, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah faktor-faktor yang dapat menyebabkan timbulnya sertifikat ganda hak atas tanah?
2. Bagaimanakah bentuk penyelesaian terhadap sertifikat ganda hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan akibat hukumnya?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian di atas adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Objektif
  - a. Untuk mengetahui faktor-faktor yang dapat menyebabkan timbulnya sertifikat ganda hak atas tanah.
  - b. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian terhadap sertifikat ganda hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan akibat hukumnya.
2. Tujuan Subjektif
  - a. Untuk memenuhi persyaratan akademik untuk mendapatkan gelar strata 1 (Sarjana) dalam bidang ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
  - b. Untuk menambah pengetahuan dan pemahaman dibidang ilmu hukum terutama pada lingkup hukum perdata mengenai

Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Bersertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Surakarta pada khususnya dan menerapkan ilmu yang diperoleh penulis selama studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan berguna baik secara teoritis maupun praktis yaitu sebagai berikut:

##### 1. Manfaat secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tentang Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Bersertifikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangannya dibidang ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata khususnya serta dapat menjadi acuan terhadap penelitian-penelitian sejenisnya.

##### 2. Manfaat secara Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan jawaban atas permasalahan yang akan diteliti dan memberikan gambaran serta informasi terhadap penelitian sejenis ini. Selain itu juga bermanfaat bagi masyarakat umum maupun bagi mahasiswa sebab dengan adanya penelitian ini dapat memberikan wawasan dan pemahaman terkait dengan Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Bersertifikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

## E. Kerangka Pemikiran

Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang sudah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.<sup>1</sup> Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) yang menegaskan bahwa : “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 sertifikat sebagai 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.”

Disini kata-kata “rangkaian kegiatan” menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata “teratur” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Sehingga dikatakan bahwa, Pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang merupakan kewenangan dari kantor pertanahan untuk

---

<sup>1</sup> Jimmy joses Sembiring “ Panduan mengurus Sertifikat Tanah”, Jakarta : Visimedia,2010. Hal.21

menghasilkan sebuah sertifikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah.

Lebih lanjut menurut Suhadi dan Rofi Wahanisa pengertian dari pendaftaran tanah adalah suatu 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 sertifikat sebagai 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.<sup>2</sup>

Dari definisi-definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan salah satu sarana bagi pemerintah untuk melakukan pendataan atas hak suatu tanah. Pendataan ini mutlak diperlukan agar semua tanah yang berada di wilayah Republik Indonesia jelas kepemilikannya dan tidak menjadi tanah terlantar juga tidak terjadi kekacauan dalam hal penguasaan hak atas tanah.<sup>3</sup>

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa : “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis

---

<sup>2</sup> Sri Wijayanti.,”Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah”, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang, 2010

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, S.H.,M.H, Sertifikat Hak Atas Tanah,Jakarta : Sinar Grafika,2012



tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”<sup>4</sup> Dikatakan demikian, karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan, sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya.

Karena sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan, maka sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain. Jaminan kepastian hukum tidak hanya ditujukan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat sebagai pemilik tanah, tetapi juga merupakan kebijakan pemerintah dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan yang meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah-tanah yang ada di seluruh Indonesia.

Adapun yang dimaksud dengan sertifikat ganda, yaitu sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap kantor pertanahan dibuat, dan

---

<sup>4</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah

atau gambar situasi/ surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertifikat ganda akan kecil sekali. Namun bila terjadi sertifikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Hal ini bisa berlangsung lama, apabila terjadi gugatan sertifikat ke pengadilan, untuk meminta pembatalan bagi pihak yang dirugikan.

Namun demikian, sertifikat ganda harus dilihat kasusnya, karena bisa disebabkan berbagai hal, apakah digandakan oleh pihak luar atau karena sudah terbit diterbitkan lagi. Lahirnya sertifikat ganda, tidak lepas dari tindakan pejabat kantor pertanahan itu sendiri, seperti membatalkan sebuah sertifikat yang lama dan menerbitkan sertifikat yang baru untuk dan atas nama orang lain tanpa sepengetahuan pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah yang lama. Bahkan penerbitan sertifikat yang baru dilakukan oleh Pejabat kantor Pertanahan tanpa prosedur hukum. Disamping itu sertifikat ganda biasa juga disebabkan oleh tidak dilaksanakannya UUPA dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab, disamping adanya orang yang berusaha untuk memperoleh keuntungan pribadi.

Adanya sertifikat ganda ini berawal dari seseorang yang melakukan kebohongan. Dusta atau bohong di dalam Islam adalah merupakan perbuatan yang haram dan terlarang, bahkan dapat menjauhkan si pelakunya menjauh dari keimanan. al-Hafizh Ibnu Hajar al-Asqalani rahimahullah membawakan riwayat al Baihaqi, dari Abu Bakar ash -Shiddiq radhiyallahu anhu, beliau berkata : Dusta akan menjauhkan keimanan. (Fathul Bari X/508).

Selanjutnya al-Hafizh Ibnu Hajar rahimahullah menukil perkataan Ibnu Baththal rahimahullah, “Apabila seseorang mengulang-ulang kedustaannya hingga berhak mendapat julukan berat sebagai pendusta, maka ia tidak lagi mendapat predikat sebagai mu’min yang sempurna, bahkan termasuk berpredikat sebagai orang yang bersifat munafik.

Karena itulah, setelah mengetengahkan hadits Ibnu Mas’ud Radhiyallahu anhu tersebut, Imam Bukhari melanjutkannya dengan mengetengahkan hadits Abu Hurairah Radhiyallahu anhu tentang tanda-tanda orang munafik.” al-Hafizh Ibnu Hajar al-Asqalani rahimahullah kemudian menjelaskan, “Hadits Abu Hurairah Radhiyallahu anhu tentang tanda-tanda orang munafik yang dimaksud di sini mencakup perbuatan dusta, baik dengan kata-kata maupun dengan perbuatan.

Tanda pertama, dusta dalam perkataannya; Tanda kedua, dusta dalam amanahnya; Tanda ketiga, dusta dalam janjinya. Berikutnya Imam Bukhari mengetengahkan hadits tentang jenis ancaman hukum di akhirat bagi para pendusta, yaitu mulutnya akan disobek sampai ke telinga, karena mulutnya itulah yang menjadi lahan kemaksiatannya.

Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam menyebutkan dosa berdusta mengiringi dosa syirik dan durhaka kepada orang tua. Ini menunjukkan bahwa berdusta termasuk dosa-dosa besar yang paling besar. Dari Abdurrahman bin Abi Bakrah, dari bapaknya Radhiyallahu anhu, dia berkata, Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “Perhatikanlah (wahai para Sahabat), maukah aku tunjukkan kepada kalian dosa-dosa yang paling besar?” Beliau Shallallahu ‘alaihi wa sallam mengatakannya tiga kali. Kemudian para

Sahabat mengatakan, “Tentu wahai Rasulullah.” Beliau Shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “Syirik kepada Allah, durhaka kepada kedua orang tua.” Sebelumnya Beliau bersandar, lalu Beliau duduk dan bersabda, “Perhatikanlah! dan perkataan palsu (perkataan dusta)”, Beliau selalu mengulanginya sampai kami berkata, “Seandainya Beliau berhenti”. (HR. Al-Bukhârî, no. 2654, 5976, dan Muslim, no. 143/87)

## F. Metode Penelitian

Penelitian Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Bersertifikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dilakukan dalam penelitian hukum doktrinal, penelitian hukum doktrinal ialah penelitian-penelitian hukum yang dikonsepsikan dan dikembangkan dengan dasar doktrin yang dianut pengonsep dan/atau pengembangnya.<sup>5</sup>

### 1. Metode Pendekatan

Metode penelitian hukum normatif-empiris, pada dasarnya penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan penambahan berbagai unsur empiris. Metode penelitian normatif-empiris mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Dalam penelitian jenis ini terdapat tiga kategori yakni :<sup>6</sup>

#### a. *Non-Judicial Case Study*

<sup>5</sup>M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal 25.

<sup>6</sup>Parta Setiawan, *Metode Penelitian Hukum – Pengertian, Macam, Normatif, Empiris, Pendekatan, Data, Analisa, Para Ahli*, 11 September 2019, <https://www.gurupendidikan.co.id/metode-penelitian-hukum/> diakses pada tanggal 01 Maret 2021 pukul 19.00 WIB.

Adalah pendekatan pembelajaran suatu kasus hukum yang tidak ada konflik sehingga tidak ada campur tangan dengan pengadilan.

b. *Judicial Case Study*

Pendekatan *judicial case study* adalah pendekatan pembelajaran kasus hukum karena adanya suatu permasalahan sehingga akan melibatkan pengadilan untuk memberikan penyelesaian.

c. *Live Case Study*

Pendekatan *live case study* merupakan pendekatan pada peristiwa hukum yang prosesnya sedang berlangsung atau belum berakhir.

2. Lokasi Penelitian

Dalam penulisan ini, penulis memilih lokasi di Kantor Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Hal ini dikarenakan Kota Surakarta merupakan tempat domisili penulis, jadi dalam hal ini memudahkan penulis untuk melakukan penelitian.

3. Jenis Penelitian

Penulisan penelitian ini, penulis memakai jenis penelitian deskripsi. Penelitian deskripsi merupakan penelitian yang pada umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat terhadap suatu populasi atau daerah tertentu mengenai sifat-sifat, karakteristik-karakteristik atau faktor-faktor tertentu.<sup>7</sup>

4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan penulis antara lain:

---

<sup>7</sup> Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hal 36

a. Data Primer

Data ini diperoleh dengan melakukan wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang merupakan responden terkait dengan permasalahan dalam penelitian.

Di sini, peneliti melakukan wawancara mendalam, **Wawancara-Mendalam (*In-depth Interview*)** adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara dimana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama.<sup>8</sup>

b. Data Sekunder

Data ini membuat peneliti lebih mudah dalam memahaminya ketika peneliti harus membaca terlebih dahulu bahan-bahan hukum sekunder yang mengulas bahan-bahan yang akan dijadikan sumber penelitian.<sup>9</sup> Data ini digunakan untuk memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi buku-buku, undang-undang, jurnal hasil penelitian atau pendapat pakar hukum.<sup>10</sup>

5. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber data sekunder, yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari objek

---

<sup>8</sup>Sutopo HB, 2006, *Metode Penelitian Kualitatif*, Surakarta: UNS Press, hal 72.

<sup>9</sup>Dyah Ochthorina Susanti dan A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 89

<sup>10</sup>Amirudin dan Zainal Asikin, *op.cit.*, hal 32.

penelitian, tetapi melalui sumber lain baik lisan maupun tulisan. Contohnya perundang-undangan, jurnal, teks, buku, majalah, dokumen, peraturan, koran dan sebagainya.<sup>11</sup> Data didapatkan dari bahan kepustakaan yang terdiri dari 3 (tiga) sumber bahan hukum yaitu primer, sekunder, dan tersier.

#### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan berupa peraturan perundang-undangan, risalah atau catatan-catatan resmi dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan hakim.<sup>12</sup> Dalam penulisan penelitian ini bahan-bahan primer, antara lain :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer);
- c) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, antara lain buku-buku, hasil penelitian, literatur, peraturan

---

<sup>11</sup>M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal 99.

<sup>12</sup>Zainudin Ali, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal 41.

pelaksana dan lain-lainnya yang dapat mendukung penulisan ini.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan – bahan hukum yang mendukung penjelesan terhadap bahan hukum primer berupa literatur – literatur, jurnal, dan makalah – makalah yang berkaitan dengan Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Bersertifikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum yang menunjang bahan – bahan sekunder seperti kamus bahasa dan kamus hukum.

## b. Wawancara

Wawancara merupakan suatu situasi peran antara pribadi yang bertatap muka, ketika pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang sudah disusun untuk mendapatkan jawaban yang relevan dengan masalah yang diteliti kepada responden. Dengan wawancara, *interviewer* dapat menanyakan tentang pribadi responden, fakta yang ada dan pendapat maupun persepsi diri responden serta saran-saran dari responden.<sup>13</sup>

## 6. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini analisa deskriptif adalah metode yang digunakan untuk menganalisa data, analisa deskriptif adalah analisis yang hanya sampai pada tingkat deskripsi, yaitu menganalisa dan

---

<sup>13</sup>Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 57.



menyajikan fakta secara sistematis sehingga lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Kesimpulan yang diberikan selalu jelas dasar faktualnya sehingga semuanya selalu dapat dikembalikan langsung pada data yang diperoleh.<sup>14</sup>

### **G. Sistematika Penulisan**

Guna mempermudah dan menganalisis, menjabarkan dan mendapatkan gambaran secara menyeluruh terkait isi penelitian ini, maka hasil penelitian ini akan disusun dalam format 4 (empat) bab. Adapun sistematika penyusunan penulisan ini sebagai berikut:

Bab I yaitu Pendahuluan yang terdiri dari Pendahuluan, penulis akan menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II yaitu Tinjauan Pustaka, dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang tinjauan umum tentang Tanah, Sertifikat Tanah, Sengketa Kepemilikan Sertifikat Tanah, Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

Bab III yaitu Pembahasan, dalam bab ini penulis akan menjabarkan hasil penelitian dan pembahasan yang berisi jawaban tentang apa yang menjadi rumusan masalah sebelumnya.

---

<sup>14</sup>M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal 100.

Bab IV yaitu Kesimpulan dan Saran, dalam bab ini penulis akan menguraikan kesimpulan yang diambil dari hasil penelitian dan saran sebagai tindak.