

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah merupakan tempat dimana manusia hidup dan berkembang, tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia. Demikian pula dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang bertitik berat pada pembangunan ekonomi dan tercapainya masyarakat adil makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, tanah memiliki peran yang sangat penting. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga tidak mengherankan apabila setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya yang berakibat timbulnya masalah-masalah pertanahan yang kerap kali dapat menimbulkan perselisihan.

Tanah mempunyai pengertian yuridis yaitu permukaan bumi dan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang paling atas.<sup>1</sup> Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memungkinkan para pihak yang berkepentingan untuk dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan diberikan penegasan terhadap kekuatan sertifikat. Dampak arti praktisnya selama belum dibuktikan yang sebaliknya data fisik dan data yuridis dalam perbuatan hukum maupun sengketa didepan pengadilan harus diterima sebagai data yang benar. Individu atau badan hukum lainnya tidak dapat menuntut tanah yang telah bersertifikat atas nama orang lain atau badan hukum lainnya jika selama 5 tahun sejak dikeluarkan tidak mengajukan gugatan di pengadilan.

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Surabaya, 2005, h. 10.

Adapun landasan konstitusional kebijakan pembangunan bidang pertanahan pada intinya bersumber pada Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.<sup>2</sup> Berdasarkan landasan konstitusional tersebut, dengan disahkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 berarti telah diletakkan landasan bagi penyelenggaraan Administrasi Pertanahan guna mewujudkan Tujuan Nasional.

Melalui Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional dibentuk Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya disingkat BPN, sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Seiring dengan perkembangan di bidang pertanahan, peraturan tersebut berbagai perubahan yang terakhir adalah Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Adapun tugas BPN dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 yaitu melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Dalam Peraturan Presiden tersebut menjelaskan tentang tertib administrasi pertanahan. Tertib administrasi pertanahan merupakan sasaran dari usaha memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. UUPA telah meletakkan kewajiban pada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah-tanah yang ada di seluruh Indonesia disamping bagi para pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>3</sup>

Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dalam Pasal 3 huruf b menjelaskan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk

---

<sup>2</sup>Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, h. 18.

<sup>3</sup>Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *tentang Undang-Undang Pokok Agraria*, Pasal 19.

Pemerintah agar dengan mudah memperoleh data dan mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah.

Diadakannya pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sebagai sertifikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat merupakan surat 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 tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>4</sup>

Oleh karena itu jelas pemberian atau penetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh Negara melalui pemerintah (dalam hal ini dilakukan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional RI), untuk itu pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok UUPA yang sudah tidak bisa ditawar lagi, sehingga Undang-undang mengintruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtskadaster* yang bertujuan menjamin kepastiaan hukum dan kepastian haknya.

Namun pada kenyataannya hingga saat ini pelaksanaan pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan sepenuhnya, bahkan disebutkan jumlah bidang tanah yang sudah didaftarkan baru sekitar 31 % dari 85 juta bidang tanah di Indonesia.

Oleh karena itu tidak mengherankan bila permasalahan di bidang pertanahan yang muncul dari hak atas tanah akan semakin banyak dan semakin beragam, karena terkadang belum terdaftar ataupun sudah terdaftar akan tetapi masih menyimpan, Pengakuan kepemilikan tanah yang dikonkretkan dengan Sertifikat sejak lama terjadi pada zaman kekhalfahan turki usmani sebagaimana dituangkan dalam pasal 1737 kitab undang-undang Hukum Perdata islam.

Salah satu alat bukti hak atas tanah adalah Sertifikat. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan otentik. Kekuatan Sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak

---

<sup>4</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 32 ayat 1.

lawan yang membuktikan sebaliknya.<sup>5</sup>Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya.

Proses sertifikat tanah merupakan sebuah proses sistematis dimana proses adjudikasi yang merupakan kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya adalah salah satu proses di dalamnya, ketika dalam proses adjudikasi terdapat masalah dalam penanganannya, seperti adanya ketidakakuratan baik itu data fisik ataupun data yuridis maka akan mengganggu secara keseluruhan proses pensertifikatan tanah. Proses adjudikasi yang merupakan kegiatan dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya, merupakan sebuah proses yang penting karena kebenaran data fisik dan data yuridis adalah yang utama agar tidak terjadi masalah pada sertifikat yang timbul dikemudian hari.

Dalam penerbitan sertifikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, Pamong Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertifikat cacat hukum.<sup>6</sup>

Penerbitan sertifikat seringkali membawa akibat hukum bagi pihak yang dituju maupun pihak-pihak yang merasa kepentingannya dirugikan, Sehingga tidak jarang terjadi perselisihan yang dibawa ke hadapan sidang pengadilan. Seperti penerbitan

---

<sup>5</sup>Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Grafindo, Jakarta,2009, h. 43.

<sup>6</sup>Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, h. 78.

sertifikat yang didasarkan pada surat keterangan pemilikan yang dipalsukan. Bentuk lainnya berupa stempel BPN dan pemalsuan data pertanahan. Adapun sertifikat ganda yaitu sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, karena itu membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pendaftaran tanah di Indonesia.<sup>7</sup>

Sekarang dalam praktek tidak jarang terjadi beredarnya sertifikat palsu, sertifikat asli tetapi palsu atau sertifikat ganda di masyarakat sehingga pemegang hak atas tanah perlu mencari informasi tentang kebenaran data fisik dan data yuridis yang tertera dalam sertifikat tersebut di Kantor Pertanahan setempat. Pada umumnya masalah baru muncul dan diketahui terjadi penerbitan sertifikat ganda, yaitu untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih, ketika pemegang sertifikat yang bersangkutan akan melakukan suatu perbuatan hukum atas bidang tanah yang dimaksud.

Dengan banyaknya berbagai kasus sengketa tanah yang terdapat di Kabupaten Bekasi, tentunya menarik perhatian terhadap kasus-kasus yang masalahnya adalah sertifikat ganda. Dimana ketika sebuah proses pendaftaran tanah telah dilakukan sesuai dengan prosedur tentunya tidak akan terjadi permasalahan. Akan tetapi banyaknya ketidaktepatan dan kesalahan dari oknum-oknum yang membuat maraknya terbit sertifikat ganda.

Seperti pada kasus yang penulis akan angkat kedalam skripsi ini mengenai sertifikat ganda yang terjadi di wilayah Bekasi didalam naungan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi. Terjadi penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 695/Pusaka Rakyat seluas 1910 m<sup>2</sup> yang tercatat atas nama Miana D yang terletak di Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi dan digugat oleh Saudara Ketut Sugianto, karena diatas sebidang tanah tersebut juga terbit sertifikat Hak Milik Nomor 887/Pusaka Rakyat dengan seluas 1450 m<sup>2</sup> atas nama Ketut Sugianto (tumpang tindih), sertifikat tanah tersebut diterbitkan pada tahun 2002.

---

<sup>7</sup>[www.sertifikatganda.com](http://www.sertifikatganda.com) tentang masalah sertifikat ganda diakses pada tanggal 24 Mei 2014 pukul 13.20 WIB

Permasalahan sebagaimana dijelaskan diatas yang melatarbelakangi penulis dalam pemilihan judul skripsi mengenai **“TINJAUAN YURIDIS PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BEKASI DALAM PENYELESAIAN SERTIFIKAT GANDA”**

## **I.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang penulis telah dikemukakan diatas, maka beberapa pokok permasalahan yang akan penulis rumuskan adalah sebagai berikut:

- a. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda?
- b. Bagaimanakah peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi dalam penyelesaian sertifikat ganda?

## **I.3. Ruang Lingkup Penulisan**

Berdasarkan judul skripsi yang telah penulis tentukan tersebut diatas, penulis ingin memberikan gambaran dan uraian secara sistematis mengenai pendaftaran tanah, faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda dan peran pemerintah dalam penyelesaian masalah sertifikat ganda.

## **I.4. Tujuan dan Manfaat Penulis**

### **I.4.1 Tujuan Penulis**

- a. Untuk mengetahui mengenai faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda.
- b. Untuk mengetahui mengenai peranan pemerintah Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sertifikat ganda.

### **I.4.2 Manfaat Penulisan**

- a. Manfaat Teoritis:
  - 1) Sebagai bahan kajian bagi para praktisi maupun akademis hukum khususnya bagi seluruh masyarakat pada umumnya.

- 2) Menambah wawasan ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum khususnya mengenai sertifikat ganda dan peranan Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikannya.
  - 3) Sebagai tambahan informasi mengenai penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah. Bagaimana prosesnya hingga mendapatkan sertifikat serta adanya sertifikat ganda.
- b. Manfaat praktis dari penulisan skripsi ini yakni sebagai bahan masukan bagi lembaga-lembaga pemerintah maupun lembaga Non-Departemen yang terkait dalam pendaftaran tanah, sertifikat tanah serta terjadinya sertifikat ganda.

## **I.5. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual**

### **I.5.1 Kerangka Teori**

Menurut Boedi Harsono menyatakan Hukum Agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum didalam Hukum Agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria.<sup>8</sup>

Boedi Harsono mengemukakan dalam sistem positif, pendaftaran tanah menganut sikap bahwa apa yang sudah didaftar itu terjamin mencerminkan keadaan sebenarnya, baik mengenai subyek haknya maupun obyek haknya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang telah didaftar dan untuk keperluan tersebut pemerintah meneliti kebenarannya.

Pendaftaran tanah sendiri diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dalam Pasal 3 huruf b menjelaskan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk

---

<sup>8</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, h.8.

Pemerintah agar dengan mudah memperoleh data dan mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah.

Dalam Pasal 4 ayat 1 menjelaskan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.<sup>9</sup>

Setelah pendaftaran tanah dilakukan sesuai prosesnya maka terbitlah sertifikat tanah yang menjadi bukti akurat bagi pemilik Hak Atas Tanah yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Dalam penulisan ini penulis menggunakan empat macam teori yaitu teori:

a. Teori Perjanjian.

Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam Pasal 1320 KUHPerdata menjelaskan tentang syarat-syarat terjadinya suatu perjanjian ada 4 (empat) yaitu kesepakatan mereka mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang.

b. Teori Kesepakatan.

Kesepakatan ini dijelaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang berisi sebagai berikut:

“semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik.”

c. Teori Keadilan.

Yang dimaksud teori keadilan yaitu sudut pandangnya yang menyatakan bahwa hukum itu bertujuan semata-mata untuk mencapai keadilan antara warga masyarakat.<sup>10</sup>

<sup>9</sup>A.P Parlindungan, *Pendaftaran Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, h. 79.

<sup>10</sup> Zulfadli Barus, *Bahan Ajar Filsafat Hukum*, Jakarta, 2013, h. 11

#### d. Teori Kepastian Hukum.

Teori ini sering disebut dengan yuridis formal. Teori kepastian hukum adalah teori yang bertujuan untuk menjaga kepentingan setiap orang/manusia sehingga tidak dapat diganggu gugat.<sup>11</sup> Jadi meskipun aturan atau pelaksanaan hukumnya terasa tidak adil dan tidak bermanfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat banyak tidak menjadi masalah asalkan kepastian hukum terwujud. Ada dua pasal dalam KUHPerdara yang erat berhubungan dengan teori kepastian hukum, yaitu dalam Pasal 330 KUHPerdara dikatakan: belum cukup umur (belum dewasa) apabila belum genap 21 tahun dan belum kawin. Sedangkan dalam Pasal 1330 KUHPerdara dikatakan: yang dianggap tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum adalah orang yang belum dewasa. Apabila kedua pasal tersebut dihubungkan maka orang yang berumur 21 tahun (belum menikah) tidak dapat melakukan perbuatan hukum/membuat perjanjian, jika melakukan maka hal itu dianggap cacat hukum dan dapat dibatalkan oleh hukum.<sup>12</sup> Hal yang menjadi acuan dalam kerangka teori skripsi ini adalah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hingga diterbitkannya sertifikat dan terjadinya sertifikat ganda seperti yang terjadi dikalangan masyarakat belakangan ini.

#### II.5.2 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan pedoman yang lebih konkrit dari teori, yang berisikan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan dalam proses penelitian yaitu pengumpulan, pengelolaan, analisis dan kontruksi data dalam skripsi ini serta penjelasan tentang konsep yang digunakan. Adapun beberapa definisi dan konsep yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

<sup>11</sup> <http://dimensiilmu.com/teori-teori-hukum.html> tentang teori dan fungsi hukum, diakses pada sabtu 24 mei 2014 pukul 16.30 WIB

<sup>12</sup> Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 330 dan Pasal 1330

- a. Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang paling atas.<sup>13</sup>
- b. Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkrit.<sup>14</sup>
- c. Hak atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.<sup>15</sup>
- d. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur yang 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.<sup>16</sup>
- e. Sistem Pendaftaran Tanah adalah apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis serta bentuk bukti haknya.<sup>17</sup>
- f. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>18</sup>
- g. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya.<sup>19</sup>

---

<sup>13</sup>Urip Santoso, *Op.,cit.*, h.10.

<sup>14</sup>Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, h.195.

<sup>15</sup>*Ibid.*, h.1.

<sup>16</sup>Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 ayat 1.

<sup>17</sup><http://pendaftaran-tanah.blogspot.com/2008/08/sistem-pendaftaran-tanah.html>, diakses pada tanggal 12 Maret 2014, pukul 11.40 tentang Sistem Pendaftaran Tanah.

<sup>18</sup>Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, h. 21.

<sup>19</sup>*Ibid.*, h. 21.

- h. Sertifikat ganda adalah dua buah sertifikat atau lebih dimana obyek tanahnya sebagian atau seluruhnya sama, tetapi data subyeknya bisa sama atau bisa juga berlainan.<sup>20</sup>
- i. Badan Pertanahan Nasional adalah sebuah lembaga Pemerintah Non-Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.<sup>21</sup>

## I.6. Metode Penelitian

Didalam mengungkapkan permasalahan dan pembahasan yang berkaitan dengan materi penulisan dan penelitian, data atau informasi yang akurat. Maka dari itu digunakan sarana penelitian ilmiah yang berdasarkan pada metode penelitian. Penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### a. Metode Penelitian Kepustakaan

Penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan yaitu yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder yang akan dikumpulkan serta dianalisa dan diteliti. Penelitian ini mengandung teori-teori yang diperoleh dari bahan pustaka.

### b. Sumber Data

Mengenai sumber data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder. Menurut kekuatan mengikatnya, data sekunder dapat digolongkan menjadi tiga golongan, yaitu:

#### 1) Sumber Hukum Bahan Primer

Sumber bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu bahan-bahan yang membahas atau menjelaskan sumber bahan hukum primer yang mengikat berupa Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

<sup>20</sup><http://hanyarepost.blogspot.com/2011/07/sertifikat-ganda.html>, diakses pada tanggal 12 Maret 2014, Pukul 11.33 tentang sertifikat ganda.

<sup>21</sup>*Ibid.*, h. 19.

## 2) Sumber Hukum Bahan Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu bahan-bahan yang membahas atau menjelaskan sumber bahan hukum primer yang berupa buku teks, jurnal hukum, majalah hukum, pendapat para pakar serta berbagai macam referensi yang berkaitan mengenai sertifikat tanah, sertifikat ganda serta pendaftaran tanah.

## 3) Sumber Hukum Bahan Tersier.

Sumber hukum bahan tersier yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu bahan-bahan penunjang yang menjelaskan dan memberikan informasi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus-kamus hukum, media internet, buku petunjuk atau buku pegangan, ensiklopedia serta buku mengenai istilah-istilah yang sering dipergunakan mengenai tanah, pendaftaran tanah, sertifikat tanah serta sertifikat ganda.

### c. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen atau berkas yang diperoleh dari instansi dimana penelitian ini dilakukan, selain itu juga melakukan studi lapangan yakni mengumpulkan data-data yang diteliti dalam hal ini dilakukan melalui wawancara dengan Pejabat Badan Pertanahan Nasional dan pejabat yang terkait mengenai skripsi ini.

## **I.7. Sistematika Penulisan**

Dalam suatu karya ilmiah ataupun non ilmiah diperlukan suatu sistematika untuk menguraikan isi dari karya ilmiah ataupun non ilmiah tersebut. Dalam menjawab pokok permasalahan penulis menyusun penelitian ini dengan sistematika sebagai berikut:

**BAB I            PENDAHULUAN**

Dalam bab I ini terdiri dari uraian mengenai latar belakang, perumusan masalah, ruang lingkup penulisan, tujuan dan manfaat penulisan, kerangka teori dan kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II            TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH, SERTIFIKAT TANAH DAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Dalam bab II ini terdiri dari uraian mengenai tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, system pendaftaran tanah, sertifikat tanah, sertifikat ganda, dan Badan Pertanahan Nasional.

**BAB III           KASUS SERTIFIKAT GANDA DIDALAM PENYELESAIAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BEKASI**

Dalam bab III ini penulis akan menguraikan tentang gambaran umum lokasi penelitian, serta mengkaji subyek dan obyek peranan BPN dalam penyelesaian sertifikat ganda dan tentang akta perdamaian.

**BAB IV           ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA SERTIFIKAT GANDA DAN PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BEKASI DALAM PENYELESAIAN SERTIFIKAT GANDA**

Dalam bab IV ini terdiri dari uraian mengenai penyebab terjadinya sertifikat ganda dan peran BPN Kabupaten Bekasi dalam penyelesaian sertifikat ganda.

**BAB V            PENUTUP**

Dalam bagian akhir penulisan ini penulis berusaha untuk menyimpulkan pembahasan-pembahasan pada bab-bab terdahulu. Kemudian penulis juga akan mencoba memberikan saran-saran yang kiranya dapat dijadikan masukan bagi berbagai pihak yang berkepentingan.