

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam dinamika pembangunan nasional, Badan Pertanahan Nasional menjadi semakin krusial dalam menjamin kepastian hukum dan keadilan pada bidang pengelolaan tanah. Tanah merupakan sumber daya yang memiliki nilai strategis, baik dari aspek sosial, ekonomi, maupun politik, sehingga pengelolaannya harus dilakukan secara transparan dan berkeadilan. Namun realita di lapangan menunjukkan bahwa berbagai permasalahan seperti sengketa tanah, tumpah tindih kepemilikan, alih fungsi lahan yang tidak terkendali, serta ketimpangan dalam penguasaan tanah masih menjadi tantangan utama. Dalam konteks ini, kedudukan Badan Pertanahan Nasional berperan penting dalam menjalankan kebijakan pertanahan, memastikan legalitas hak atas tanah, juga mendorong reforma agraria sebagai bagian dari upaya pemerataan dan kesejahteraan masyarakat.

Pelayanan di bidang pertanahan menjadi isu yang strategis, sehingga penggunaan tanah oleh siapa pun dan untuk keperluan apa pun harus ada landasan haknya yang diatur dalam Hukum Tanah.¹ Secara konstitusional, Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa: "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat". Konstitusi dan penjelasan yang mengatur tentang pertanahan secara khusus seperti hak-hak atas dan kepemilikan tanah yaitu diatur di Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disingkat dengan UUPA.

Tujuan diundangkannya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:²

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum tersebut termuat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

¹ Urip Santoso, 2010 *Pendaftaran dan Pengalihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm.109.

² Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 69.

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur Peraturan Pemerintah.”

Dalam konteks pertanahan, tanah memiliki nilai ekonomis bagi aspek kehidupan manusia dalam menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan manusia, sehingga dapat berpotensi menimbulkan konflik kepentingan mengenai penggunaan dan penguasaannya. Saat ini Undang-Undang Pokok Agraria masih merupakan landasan hukum dalam menyelenggarakan pengelolaan pertanahan di Indonesia. Perubahan penyelenggaraan pengelolaan pertanahan tanpa melakukan perubahan kebijakan nasional pertanahan akan mengandung implikasi hukum yang dapat menyebabkan cacatnya produk hukum yang berkaitan dengan Hak Atas Tanah dan pendaftarannya.

Hampir diseluruh pemerintah di Indonesia memiliki hak atas tanahnya masing-masing. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut, maka diberikan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat ini dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis sesuai yang termuat didalamnya.³ Untuk menghasilkan sertifikat hak atas tanah, perlu dilakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan dalam sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi mengandung unsur positif. Publikasi negatif artinya negara tidak memberikan jaminan atas kebenaran data yang disajikan, tapi bukan berarti negara tidak serius dalam proses pengumpulan datanya. Sebisa mungkin dalam hal ini negara memperoleh dan menyajikan data yang benar karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Itulah artinya bertendensi positif. Sepanjang sertifikat hak atas tanah diterbitkan dalam jangka waktu lima tahun, dan tidak ada pihak yang menggugat mengenai sertifikat hak atas tanah itu dalam jangka waktu tersebut, maka data dan informasi akan dianggap benar.⁴ Kondisi inilah yang demikian banyak menimbulkan masalah sehingga dalam praktek pendaftaran tanah banyak orang yang mendaftarkan tanah di atas tanah yang bukan miliknya pribadi namun milik bersama yang merupakan tanah warisan. Ini sama saja penyerobotan hak tanah dan penguasaan bidang tanah yang tidak sesuai dengan bukti pemilik haknya.⁵ Sehubungan dengan itu, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diharapkan agar pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilaksanakan dengan baik guna terciptanya kepastian hukum dan mengurangi terjadinya sengketa tanah.

³ Hizkia Natasha Hutabarat, Erita Wagewati Sitohang, Tulus Siambaton, 2021, *Peranan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah*, Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen, PATIK: Jurnal Hukum, Volume 10 No. 01 April, hlm. 61-68

⁴ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan dalam penjelasan umum.

Untuk melakukan pendaftaran tanah dibutuhkan instrumen hukum yang memiliki peran serta hubungan erat dengan pertanahan. Dan dalam hal ini ialah Badan Pertanahan Nasional atau disingkat BPN. Keberadaan Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga penyelenggara dalam bidang pertanahan menjadi salah satu hal penting bagi kehidupan masyarakat. Pada dasarnya Badan Pertanahan Nasional dibentuk untuk membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan atas tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.⁶

Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 3 bahwa BPN mempunyai tugas menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sedangkan pada Pasal 4 huruf (g), perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan.

Penyelesaian dan Penanganan Kasus Pertanahan di atur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 pasal 1 ayat (1) Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam aturan ini menjelaskan bahwa kasus pertanahan yang selanjutnya disebut kasus adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sengketa pertanahan atau *land dispute* yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.⁷

Sengketa di bidang pertanahan yang terjadi bisa timbul antara kedua belah pihak secara individual, komunal bahkan melibatkan banyak pihak dan Negara, dari sengketa yang sederhana sampai yang paling krusial.⁸ Adapun bentuk sengketa tanah antara sesama masyarakat seperti masalah penguasaan dan pemilikan tanah, masalah penentuan batas dan letak bidang tanah, masalah tanah ulayat. Sedangkan sengketa antara masyarakat dengan pemerintah diantaranya, kesalahan dalam pemetaan dan pengukuran yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan, ganti rugi tanah untuk kepentingan umum dan kesalahan

⁶ Meita Djohan Oe, 2015, *Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum PRANATA HUKUM, Volume 10 Nomor 1, hlm. 62.

⁷ Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

⁸ Hamidi dan Moh. Abdul Latif, 2021, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional*, dalam Yudisia: Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam, Volume 12 Nomor 1, hlm. 52.

dalam pelaksanaan pendaftaran tanah baik yang dilakukan masyarakat yang tidak jujur dalam permohonan.

Secara teoritis penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara. Cara penyelesaian sengketa pertama melalui proses litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerjasama (kooperatif) di luar pengadilan. Proses litigasi menghasilkan putusan yang bersifat pertentangan (*adversarial*) yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, bahkan cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaian, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan diantara pihak yang bersengketa.⁹ Kemudian untuk cara penyelesaian yang kedua ialah melalui jalur non litigasi yang mana penyelesaian sengketa ini dilakukan di luar pengadilan. Ada beberapa macam penyelesaian sengketa melalui non litigasi yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan penilaian para ahli.

Persoalan tanah menjadi semakin kompleks, tidak hanya ditemukan pada masalah implementasinya tetapi juga munculnya kembali permasalahan-permasalahan lama yang terpendam dan permasalahan baru yang diakibatkan oleh perkembangan kebutuhan akan tanah.¹⁰ Permasalahan seperti ini juga dapat ditemukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo. Sebelumnya penulis telah melakukan pra penelitian guna mencari data dan informasi yang relevan terkait jenis kasus dan jumlah kasus yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo. Wawancara ini dilakukan dengan salah satu pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo yaitu Bapak Zulfikar. Dari hasil pra penelitian penulis, pihak Badan Pertanahan Kabupaten Wajo menyatakan bahwa kasus yang terdaftar dan teregistrasi yaitu 3 (tiga) sampai 5 (lima) kasus. Beliau menegaskan bahwa dari tahun 2022 sampai tahun 2023 kasus yang ada mencapai lima (5) kasus pertahun. Dan untuk jenis kasus yang paling dominan adalah kasus sengketa kepemilikan. Jenis kasus ini tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat, sebab permasalahan ini sudah ada dari masa ke masa. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo sebagai pejabat pemerintah yang memiliki kewenangan dalam penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan diharapkan dapat menjadi wadah bagi masyarakat untuk memperoleh penyelesaian sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 angka 11 mengatakan mediasi adalah cara penyelesaian kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau

⁹ Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.3.

¹⁰ Achmad Sodiki, 2013, *Politik Hukum Agraria*, Jakarta: Konstitusi Press, hlm. 238.

mediator pertanahan. Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral atau biasa disebut mediator untuk mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak.¹¹

Penanganan dan penyelesaian sengketa melalui mediasi di bidang pertanahan sering juga dilakukan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Wajo. Namun untuk pelaksanaannya sendiri belum begitu optimal. Salah satu pejabat Kantor Pertanahan Kabupaen Wajo mengatakan bahwa ada beberapa pihak yang meminta kepada mereka (BPN) untuk melakukan penyelesaian secara mediasi dan ada juga yang tidak ingin di mediasi dan lebih memilih untuk menempuh jalur pengadilan atau kepolisian. Hal ini disebabkan karena salah satu dari pihak yang bersengketa tidak mau bertemu satu sama lain.

Penanganan dan penyelesaian sengketa melalui mediasi perlu dipopulerkan terutama dalam penyelesaian sengketa di bidang pertanahan. Karena penyelesaian ini dinilai sangat memungkinkan dan relevan, serta dari tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dapat mencakup penyelesaian sengketa dengan cara demikian. Mengingat bahwa mediasi ini merupakan alternatif penyelesaian sengketa tanah yang mengutamakan musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri waktu penyelesaian sengketa yang cepat, terstruktur, berorientasi kepada tugas dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama.¹²

Pada uraian diatas dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional punya peranan penting dalam menangani permasalahan pertanahan. Sebagaimana diketahui fenomena penyelesaian sengketa tanah yang terjadi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo belum begitu efektif maka diharapkan pelaksanaan mediasi ini mampu memberikan kepastian hukum terhadap sengketa tanah dengan proses yang cepat, efisien dan hemat biaya. Oleh sebab itu, penulis kemudian tertarik untuk menulis judul penelitian yang berjudul **“Efektivitas Peranan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo Dalam Penyelesaian Kasus Sengketa Pertanahan”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat diambil suatu rumusan yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Peranan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo dalam Penyelesaian Sengketa Kasus Pertanahan?

¹¹ Herwandi, 2010, *Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 2.

¹² Priyatna & Abdurrasyid, 2002, *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa* Jakarta: Fikahati Aneska.

2. Apakah Faktor-faktor Penghambat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo dalam Penyelesaian Sengketa Kasus Pertanahan?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan peranan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo dalam penyelesaian sengketa kasus pertanahan.
2. Untuk menganalisis dan menentukan faktor-faktor penghambat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo dalam penyelesaian sengketa kasus pertanahan.

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain:

1. Secara teoritis, diharapkan penelitian ini dapat menjadi sumbangan bagi ilmu hukum khususnya dalam hukum administrasi pertanahan dan hukum agraria, terutama mengenai peran Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian kasus sengketa pertanahan, serta dapat dijadikan referensi tambahan bagi para akademisi, penulis dan kalangan yang berminat dalam bidang kajian yang sama.
2. Secara praktis
 - a. Bagi Masyarakat
Melalui penelitian ini diharapkan penelitian ini dapat menjadi dasar untuk mengatasi hambatan dalam penyelesaian sengketa pertanahan serta menjadi bahan pertimbangan bagi masyarakat khususnya bagi para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi.
 - b. Bagi Badan Pertanahan Nasional
Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bentuk nyata bagi pemangku kepentingan mengenai keefektifan peran Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Tidak saja Badan Pertanahan Nasional tapi lebih luas. Ini bisa menjadi rujukan bagi aparat penegak hukum maupun praktisi hukum serta instansi pemerintah dalam mengambil dan memutuskan penerapan mediasi di Kantor Pertanahan.

D. Orisinalitas Penelitian

Dalam hasil penulisan yang dilakukan penulis terdapat beberapa penelitian yang sama objek penelitiannya dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait Efektivitas Peranan Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Kasus Pertanahan, yaitu:

Nama Penulis	: Kristin Dwiyantri Putri
Judul Skripsi	: Implementasi Asas Kecepatan, Kemudahan dan Keterjangkauan Pelayanan Publik Terhadap Pelayanan Pendaftaran Tanah di BPN Kota Makassar
Kategori	: Skripsi
Tahun	: 2022

Perguruan Tinggi : Universitas Hasanuddin Kota Makassar		
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu Permasalahan	1. Bagaimana Implementasi asas kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam pelaksanaan prosedur pelayanan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar? 2. Bagaimana implikasi Hukum pada pelayanan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional yang bertentangan dengan asas kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan?	Efektivitas Peranan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo dalam Penyelesaian Sengketa Kasus Pertanahan.
Metode Penelitian	Penelitian Hukum Empiris	Penelitian Hukum Empiris
Hasil Pembahasan	Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah diuraikan dalam skripsi terdahulu membahas tentang sistem administrasi di Kantor Pertanahan yang faktanya belum sesuai dengan asas-asas pelayanan publik seperti asas kecepatan, kemudahan, dan juga asas keterjangkauan. Asas-asas ini dimaksudkan untuk mewujudkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara cepat, mudah dan terjangkau sehingga hasil akhirnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran itu sendiri. Namun kenyataannya, asas yang disebutkan sebelumnya nampaknya belum sesuai dengan yang terjadi di lapangan khususnya di Kota Makassar. Sedangkan pada penelitian ini, penulis akan membahas tentang Peran Badan Pertanahan Nasional khususnya di Kabupaten Wajo dalam penyelesaian sengketa kasus pertanahan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pada penelitian ini lebih fokus membahas pelaksanaan peran dari BPN itu sendiri dalam menjalankan tugas dan fungsinya di bidang pertanahan.	

Nama : Wahyu Ramadhan		
Judul Penulis : Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Kota Pekanbaru Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan		
Kategori : Skripsi		
Tahun : 2022		
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Negeri Sultan Syariel Kasim Riau		
Uraian	Penelitian Tedahulu	Rencana Penelitian

Isu Permasalahan	1. Bagaimana pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Pekanbaru berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan? 2. Apakah faktor penghambat pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Pekanbaru berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan?	Efektivitas Peranan Badan Pertanahan Kabupaten Wajo dalam Penyelesaian Sengketa Kasus Pertanahan
Metode Penelitian	Penelitian Hukum Yuridis Sosiologis	Penelitian Hukum Empiris
Hasil Pembahasan	Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah diuraikan dalam skripsi terdahulu membahas mengenai pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Pekanbaru yang belum berjalan secara optimal. Pada penelitian terdahulu yang dilakukan oleh saudara Wahyu Ramadhan lebih membahas terkait metode penyelesaian sengketa tanah yang salah satu metodenya yaitu melalui mediasi. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis akan membahas tentang efektif tidaknya peran yang dilakukan BPN khususnya di Kabupaten Wajo dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai lembaga yang memiliki peran penting dalam penanganan dan penyelesaian sengketa tanah.	

E. Landasan Teori

1. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Keberadaan Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa pertanahan merupakan bentuk implementasi fungsi pemerintah dalam menjalankan konsep negara hukum dalam hal ini adalah negara kesejahteraan. Berdasarkan konsep negara ini, pemerintah terlibat aktif dalam kehidupan ekonomi dan sosial masyarakat untuk mewujudkan kesejahteraan umum di samping menjaga ketertiban dan keamanan. Untuk mewujudkan hal itu, BPN diberikan kewenangan untuk bertindak aktif atas inisiatif sendiri terutama dalam hal-hal yang sifatnya penting. Melihat ketentuan demikian, maka keberadaan BPN sebagai salah satu kelengkapan negara tentunya akan bekerja sesuai dengan tugas kewenangannya dalam menjalankan fungsi pemerintah di bidang

pertanahan.¹³ Sebagai lembaga atau institusi yang secara konseptual diberi kewenangan oleh negara untuk menjalankan tugas dan fungsinya diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Pada era 1960 sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Badan Pertanahan Nasional mengalami beberapa kali pergantian penguasaan dalam hal ini kelembagaan. Tentunya masalah ini berpengaruh pada pengambilan kebijakan. Ketika dalam naungan Kementerian Agraria sebuah kebijakan diproses dan ditindaklanjuti dari struktur pimpinan pusat sampai pada tingkat Kantah, namun ketika dalam naungan departemen dalam negeri hanya melalui Dirjen Agraria sampai ke tingkat Kantah. Selain itu secara kelembagaan Badan Pertanahan Nasional mengalami perubahan struktur kelembagaan yang rentan waktunya.¹⁴

Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional memberikan pengertian Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah lembaga pemerintah yang menyelenggarakan tugas pemerintah di bidang pertanahan.¹⁵ Peraturan ini merupakan landasan hukum bagi Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan tugas dan fungsinya. Sedangkan untuk tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional terdapat pada Pasal 3 dan 4 Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan peraturan yang telah ada guna mengatur tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional sebagaimana mestinya merupakan salah satu bentuk keaktifan negara dalam rangka memastikan terwujudnya konsep negara hukum dalam hal ini negara kesejahteraan. Dengan demikian keberadaan BPN sebagai salah satu lembaga alat kelengkapan negara tentunya akan bekerja sesuai dengan tugas dan kewenangannya dalam menjalankan fungsi pemerintah khususnya di bidang pertanahan.

2. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Kasus Pertanahan

Secara normatif, Badan Pertanahan Nasional adalah satu-satunya instansi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelola bidang pertanahan. Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan

¹³ Nia Kurniati dan Efa Fakhriah, 2017, *BPN Sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016*, Jurnal Sosiohumaniora, Volume 19 No. 2 Juli, hlm. 97.

¹⁴ Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada, hlm. 38

¹⁵ Arie Sukanti, 2008, *Kewenangan Pemerintahan di Bidang Pertanahan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 15.

memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak.¹⁶

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 177 Tahun 2024 mengatur tentang peran dan fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia. Berikut adalah penjelasan mengenai peran BPN sesuai dengan peraturan tersebut:

- a. Pendaftaran Tanah dan Ruang
- b. Pengaturan Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah
- c. Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan
- d. Pelaksanaan Reforma Agraria
- e. Pengelolaan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang
- f. Pengawasan dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang
- g. Kerja Sama dan Koordinasi

Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah non kementerian memiliki peranan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah. Dalam melakukan mediasi Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan yang sah secara hukum berdasarkan undang-undang dan peraturan terkait. Badan Pertanahan Nasional memberikan aturan tertulis agar penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan secara efektif.¹⁷ Langkah tersebut dimuat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, pada Bab VI Pasal 43 ayat (1) dan (2) sebagai berikut:

Sebagai penerapan tugas dari Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan dalam bidang penanganan dan pelaksanaan pengendalian sengketa pertanahan nasional. Badan Pertanahan Nasional hanya menangani permasalahan yang bersumber pada kesalahan administratif dan prosedur. Karena status Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan mediasi tidak memiliki status *quo*, maka perlu dukungan peradilan untuk memperoleh kesepakatan perdamaian yang mengikat kedua belah pihak yang bersengketa.¹⁸

¹⁶ Vivi Delvia, Adwin Tista, Muthia Septarina, 2021, *Analisis Yuridis Penyelesaian Kasus Pertanahan Pada Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Fakultas Hukum Universitas Islam Kalimantan MAB, hlm. 5.

¹⁷ Camila Tatya Nadida, Hanafi Tanawijaya, 2023, *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menghadapi sengketa Penguasaan Tanah*, Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, Vol 10 Nomor 1, hlm. 360-362.

¹⁸ *Ibid*, hal, 362.

3. Tinjauan Umum Tentang Kasus Pertanahan

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut dengan Permen ATR/BPN No. 21/2020) memberikan pengertian Kasus Pertanahan, yaitu kasus pertanahan yang selanjutnya disebut kasus adalah sengketa, konflik dan perkara. Sengketa pertanahan menurut Pasal 1 angka 2 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Konflik pertanahan menurut Pasal 1 angka 3 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Dan perkara pertanahan menurut Pasal 1 angka 4 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 adalah perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaian melalui lembaga peradilan.

Munculnya kasus pertanahan di Indonesia dominan terjadi karena adanya perebutan kepemilikan/penguasaan atas tanah artinya belum adanya kepastian mengenai hak atas tanah tersebut sehingga beberapa orang akan mengklaim tanah tersebut tanpa disertai adanya bukti. Salah satunya masih banyak tanah yang belum tersertifikasi, penguasaan tanah terlantar, cakupan data pertanahan yang minim dan perbedaan pemahaman hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa belum optimalnya pengelolaan pertanahan dimana hal tersebut dapat menghambat program-program pembangunan yang sedang berjalan.

4. Tinjauan Tentang Sengketa dan Konflik Pertanahan

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan tepatnya pada Pasal 1 angka 2 dan angka 3 diterangkan bahwa: Sengketa pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sedangkan Konflik pertanahan adalah perselisihan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa ialah semua hal yang dapat membuat beda pendapat, persinggungan atau pertengkaran.¹⁹ Sengketa ini merupakan perkembangan dari konflik itu sendiri, sedangkan konflik merupakan suatu pertikaian antara dua pihak tapi pertikaian tersebut

¹⁹ Departemen Pendidikan Nasional, 2014, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cetakan ke Delapan Edisi IV, Penerbit Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 643.

hanya disimpan dan tidak disampaikan atau sampai ditunjukkan. Karena jika pertikaian itu ditunjukkan kepada pihak lain maka akan memunculkan terjadinya sengketa.²⁰

Pada hakikatnya sengketa tanah banyak terjadi karena adanya sebuah benturan kepentingan antara siapa dengan siapa/gesekan kepentingan.²¹ Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu:

- a) Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau tanah yang belum ada haknya.
- b) Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata)
- c) Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- d) Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.

Maria W. Sumardjono, menyebutkan beberapa akar permasalahan konflik pertanahan secara garis besar yaitu sebagai berikut:

- 1) konflik kepentingan
- 2) konflik struktural
- 3) konflik nilai
- 4) konflik hubungan
- 5) konflik data²²

5. Mekanisme Penyelesaian Kasus Pertanahan

Secara garis besar bentuk penyelesaian sengketa dibagi menjadi dua bagian yaitu:

a. Penyelesaian sengketa secara *litigasi* (peradilan)

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi” yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan dimana kewenangannya untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana semua pihak bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Dan dari hasil penyelesaian sengketa melalui litigasi tersebut adalah putusan yang menyatakan *win-win solution*.

²⁰ Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, hlm. 1.

²¹ Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Jakarta, BP IBLAM, hlm. 1.

²² Maria S. W. Sumardjono, 2011, *Reorientasi Kebijakan Pertanahan*, Penerbit Kompas, yang dikutip oleh Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 65.

Menurut Suyud Margono berpendapat bahwa litigasi adalah gugatan atas suatu konflik untuk menggantikan konflik sesungguhnya dimana para pihak memberikan kepada seorang pengambil keputusan dua pilihan yang bertentangan. Prosedur dalam proses litigasi lebih bersifat formal dan teknis. Seperti yang dikemukakan oleh J. David Reitzel “*there is a long wait for litigants to get trial*”, karena ini untuk menyelesaikan satu perkara pada satu instansi peradilan, diharuskan antri untuk menunggu.²³

b. Penyelesaian secara *non litigasi (alternatif dispute resolution)*.

Penyelesaian sengketa dengan menggunakan cara *non litigasi* atau *Alternatif Dispute System* sebenarnya merupakan model penyelesaian sengketa yang sangat cocok dengan karakter kekeluargaan. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan sering menjadi jalur utama yang ditempuh untuk menyelesaikan sengketa pertanahan. Apalagi penyelesaian ini dinilai cenderung lebih mudah dan cepat, selain itu tidak mengeluarkan terlalu banyak biaya dibandingkan melalui jalur pengadilan. Untuk itu masyarakat lebih sering menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur ini, selain alasan diatas ada juga pemikiran bahwa penyelesaian melalui jalur pengadilan mengandung unsur kecurangan yang tinggi dimana pihak yang memiliki kekuasaan yang dapat memenangkan sengketa.²⁴

Dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, *Alternatif Dispute Resolution* adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan. Alternatif dalam penyelesaian sengketa diantaranya sebagai berikut:

a) Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 menjelaskan bahwa, “Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”.²⁵

b) Negosiasi

Negoisasi merupakan salah satu strategi penyelesaian sengketa, dimana para pihak setuju untuk menyelesaikan persoalan mereka melalui proses musyawarah atau perundingan. Kelebihan

²³ Prasetyo Aryo Dewandaru, dkk, 2020, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional*, dalam Jurnal Notarius, Volume 13 Nomor 1, hlm. 159.

²⁴ Fingli A. Wowor, *Op. Cit.*

²⁵ Siswanto Sunarno. 2016. *Hukum Pemerintahan Daerah Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 159-160.

penyelesaian sengketa melalui negosiasi adalah pihak-pihak yang bersengketa sendiri yang akan menyelesaikan sengketa tersebut.²⁶

c) Mediasi

Mediasi adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengordinasikan aktivitas mereka sehingga lebih efektif dalam proses tawar-menawar.²⁷ Penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui jalur mediasi dapat dilakukan di Badan Pertanahan Nasional. Pada pokoknya mediasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa antara dua (dua) pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak ketiga yang netral dan tidak memiliki kewenangan memutus. Pihak ketiga tersebut disebut dengan tugas memberikan bantuan prosedural dan substansial.²⁸

d) Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator yang mana konsiliasi berwenang menyusun dan merumuskan penyelesaian untuk ditawarkan kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator menjadi resolution. Kesepakatan ini juga bersifat final dan mengikat para pihak.²⁹

6. Teori Efektivitas Hukum

Untuk mengkaji aspek-aspek hukum yang berkenaan dengan gejala sosial, maka penilaian yang harus dilakukan adalah mengarah pada efektivitas hukum. Efektivitas hukum memiliki arti bahwa orang berbuat harus sesuai dengan norma-norma atau aturan-aturan hukum yang ada. Aturan itu harus dipatuhi dan benar-benar diterapkan.³⁰ Teori efektivitas hukum yangn dituangkan oleh Soerjono Soekanto menggunakan besaran efektivitas yang menegakkan hukum pada lima hal:³¹

a. Faktor Hukum

Isu utama yang paling sering ditemukan di dalam faktor ini adalah pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Karena pada dasarnya keadilan merupakan suatu rumusan yang bersifat abstrak,

²⁶ Nurnaningsih Amriani. 2011. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Jakarta: PT Rajawali Pers, hlm. 24.

²⁷ *Op.cit.* hlm. 28.

²⁸ Hamidi dan Moh. Abdul Latif. *Op.Cit.*, hlm. 56

²⁹ Nurnaningsih Amriani. *Op.Cit.*, hlm. 34.

³⁰ Nur Fitriyani Siregar, 2018, *Efektivitas Hukum*, Al-Razi: Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Masyarakat, hlm. 2

³¹ Soerjon Soekanto, 2007, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, hlm. 5.

sedangkan kepastian hukum merupakan suatu prosedur yang telah ditentukan secara normatif. Hukum sendiri memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, karena hukum bukan hanya sebagai parameter untuk keadilan, keteraturan, ketentraman dan ketertiban, tetapi juga untuk menjamin adanya kepastian hukum di tengah-tengah masyarakat.³²

b. Faktor Masyarakat

Faktor masyarakat juga merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi penegakan hukum. Berikut beberapa faktor masyarakat yang bisa menjadi penghambat dalam penegakan hukum: 1) Banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya hukum dan sistem penegakan hukum, sehingga tidak memiliki rasa tanggung jawab untuk mematuhi hukum; 2) Masyarakat sering merasa tidak puas dan tidak percaya pada sistem penegakan hukum, karena prosesnya yang lambat, diskriminasi dan praktik-praktik yang tidak baik dari aparat penegakan hukum.; 3) Terkadang ada kelompok-kelompok masyarakat yang melakukan kekerasan dan intimidatif terhadap aparat penegakan hukum dan masyarakat lain yang mematuhi hukum, sehingga membuat masyarakat takut untuk melaporkan kejahatan dan mematuhi hukum; dan 4) Banyak masyarakat yang tidak memiliki pendidikan yang memadai, sehingga kurang memahami hukum dan sistem penegakan hukum.

c. Faktor Penegakan Hukum

Dalam penerapan hukum, cara berpikir atau kepribadian sipir penjara memegang peranan penting, jika peraturannya baik tetapi kualitasnya tidak baik, maka terdapat masalah di dalamnya. Hingga saat ini, masyarakat memiliki kecenderungan yang kuat untuk menginterpretasikan undang-undang menurut aparat atau petugas kepolisian, artinya undang-undang disamakan dengan polisi atau perilaku pejabat yang sebenarnya. Sayangnya, permasalahan dalam pelaksanaan kekuasaan seringkali muncul dari sikap atau perlakuan yang dianggap berlebihan, atau tindakan lain yang dapat mencoreng nama baik dan kewibawaan lembaga kepolisian. Ini disebabkan karena buruknya kualitas aparat penegak hukum tersebut.

d. Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung

Menurut Soerjono Soekanto, unsur atau fasilitas pendukung berupa software dan hardware yang penegak hukum tidak dapat berfungsi dengan baik kecuali dilengkapi dengan kesadaran dan sarana komunikasi yang memadai. Oleh karena itu, lembaga dan fasilitas

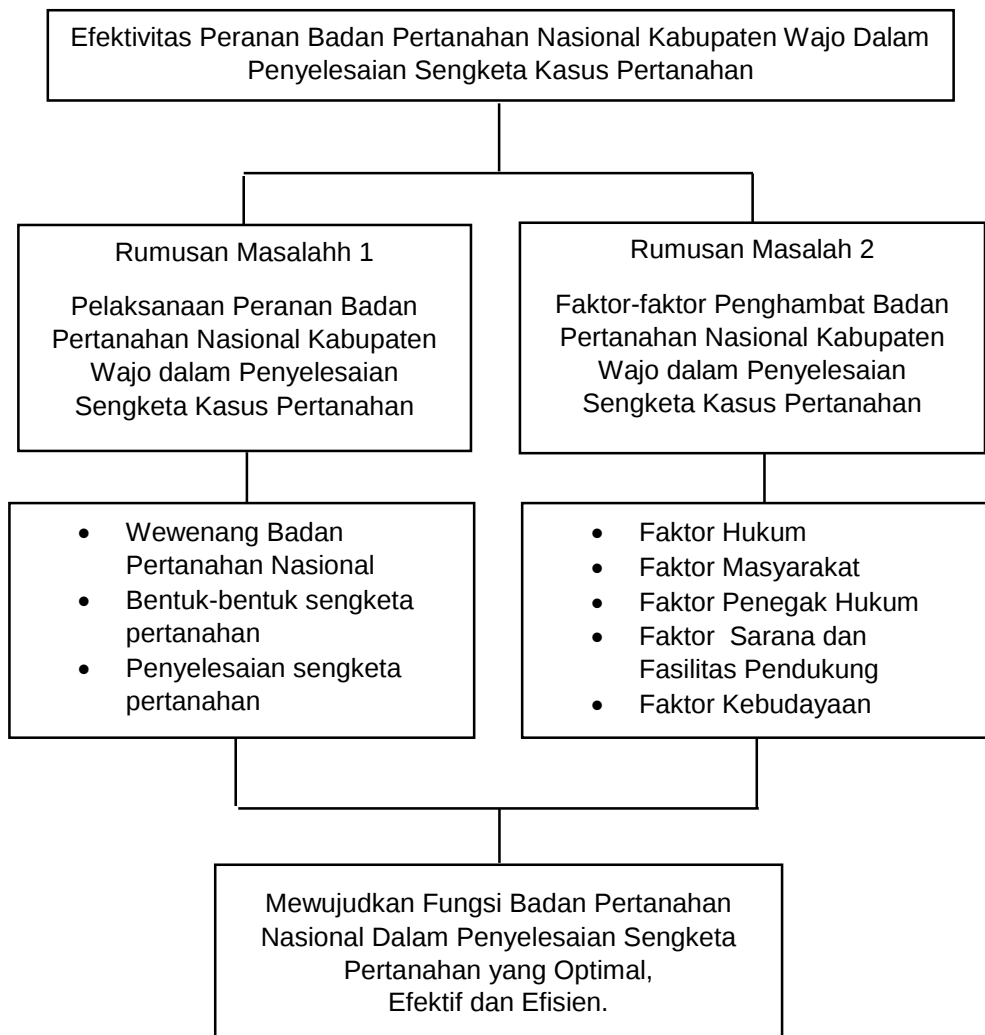
³²Ayu Veronika, dkk, 2020, *Penegakan Hukum Pidana Terhadap Penyeludupan Baby Lobster*, PAMPAS Law Journal Of Criminal Law, hlm. 47.

memainkan peran yang sangat penting dalam penegakan hukum. Tanpa nasihan dan perlengkapan tersebut, lembaga penegak hukum tidak akan bisa menyelaraskan peraturan yang seharusnya sesuai dengan tugas mereka yang sebenarnya.

e. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan pada hakekatnya terdiri dari nilai-nilai yang mendasari hukum-hukum yang berlaku, yaitu pengertian-pengertian abstrak tentang apa yang dianggap baik maka dipatuhi dan apa yang dianggap buruk maka dihindari. Dengan demikian, kebudayaan Indonesia ialah landasan atau dasar hukum adat yang berlaku. Berlaku juga dalam hukum tertulis yang dibentuk oleh kelompok sosial tertentu yang memiliki kekuasaan oleh kelompok sosial tertentu yang memiliki kekuasaan dan otoritas atas mereka.

F. Kerangka Berfikir



BAB II

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Empiris. Penelitian Hukum Empiris merupakan suatu metode penelitian hukum yang melihat hukum sebagai bentuk nyata dalam mengamati cara kerja hukum dilingkungan masyarakat. Artinya penelitian hukum empiris, tidak hanya dipahami sebagai norma, tetapi juga sebagai perilaku masyarakat dan aparat hukum dalam praktiknya.³³

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian pada penelitian ini akan dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo. Pertimbangan memilih lokasi penelitian ini karena berdasarkan pra penelitian yang telah dilakukan masih terdapat beberapa sengketa tanah yang belum terselesaikan di Kabupaten Wajo seperti sengketa kepemilikan. Selain itu, untuk melakukan penyelesaian sengketa pertanahan oleh masyarakat Kabupaten Wajo yang bersengketa, Kantor Pertanahan menjadi salah satu tempat untuk melaksanakan penyelesaian sengketa tersebut.

C. Populasi dan Sampel

Populasi merupakan sumber informasi dalam suatu penelitian yang mencakup keseluruhan pihak yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dalam penelitian ini.³⁴ Populasi dari penelitian ini adalah pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo.

Dalam penelitian ini, teknik pengambilan data dilakukan dengan cara *purposive sample*. *Purposive sample* adalah metode pengambilan sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan/penelitian subjektif peneliti. Sehingga dalam hal ini menentukan sendiri responden atau narasumber mana yang dianggap dapat menjadi sumber data yang dibutuhkan sebagai sampel yang mewakili populasi.

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi.³⁵ Sampel dalam penelitian ini adalah Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo (1 orang).

D. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

³³ Irwansyah, 2020. *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta. hlm. 174.

³⁴ Bambang Sunggono, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, hlm. 118.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 119.

1. Data primer yaitu data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari objeknya.³⁶ Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo yang dilakukan melalui wawancara, observasi dan alat lainnya.
2. Data sekunder adalah data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari objeknya, tetapi melalui sumber lain baik lisan maupun tulisan. Misalnya, buku-buku, jurnal, majalah, koran, dokumen, peraturan prundang-undangan dan sebagainya.³⁷

E. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang akan dilakukan dalam peneltian ini adalah:

1. Studi lapangan (*Study Research*)
 Studi lapangan adalah pengumpulan data yang dilakukan secara langsung dari pihak-pihak terkait dengan melalui informasi dan pendapat dari responden. Adapun teknik pengumpulan data yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:
 - a. Observasi
 Observasi adalah teknik pengumpulam data yang dilakukan melalui suatu pengamatan langsung terhadap situasi atau kondisi yang terjadi di lapangan disertai dengan pencatatan-pencatatn terhadap kadaan atau perilaku objek yang didasarkan³⁸.
 - b. Wawancara
 Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah. Penggunaan teknik ini bertujuan untuk menggali lebih dalam lagi hal-hal penting yang belum dapat dijangkau dari hasil observasi.
 - c. Dokumentasi
 Pengumpulan data ini digunakan melalui studi kepustakaan dengan memanfaatkan data-data berupa buku, catatan (dokumen) untuk mengumpulkan data tertulis yang belum didapatkan melalui pengumpulan data lainnya.
2. Studi kepustakaan (*Library Research*)
 Studi Kepustakaan adalah sumber yang dikumpulkan dari sumber buku-buku atau referensi yang berkaitan dengan masalah penulis yang akan diteliti. Informasi tersebut dapat diproleh dari buku-buku, karya ilmiah seperti skripsi, tesis, maupun disertai ensiklopedia, internet dan sumber-sumber lain.

³⁶ M. Syamsuddin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 99.

³⁷ *Ibid*

³⁸ Abdurrahman Fatoni, 2011, *Metologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 104.

F. Analisis Data

Berdasarkan hasil pengumpulan data, maka peneliti menganalisa secara kualitatif yakni menjelaskan dan menggambarkan mengenai masalah yang terjadi di lapangan guna menjawab rumusan masalah yang telah ada, kemudian diambil suatu kesimpulan dan menuangkannya dalam bentuk kalimat yang tersusun secara rinci dan sistematis.