

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu komponen alam yang sangat strategis dalam kehidupan manusia. Di Indonesia, tanah merupakan aset negara yang sangat berharga karena berperan sebagai faktor utama dalam meningkatkan produktivitas sektor agraria. Bagi masyarakat pedesaan, tanah merupakan sumber penghidupan utama karena sebagian besar masyarakat pedesaan bermata pencaharian sebagai petani. Oleh karena itu, tanah memiliki nilai yang lebih luas daripada wujud fisiknya, karena terkait dengan aspek ekonomi dan sosial. Dari perspektif ekonomi, tanah merupakan salah satu sumber daya agraria yang paling penting, selain sumber daya alam lainnya. Sementara itu, dari perspektif sosial, tanah memiliki fungsi sosial dan dapat menentukan status sosial seseorang. Semakin banyak tanah yang dimiliki, semakin tinggi status sosial orang tersebut.¹

Istilah "tanah" memiliki makna yang luas dan mencakup berbagai aspek. Dalam bahasa Latin, istilah "tanah" atau "sebidang tanah" digunakan untuk mengacu pada lahan pertanian. Dalam bahasa Yunani, lahan pertanian disebut sebagai "Agros". Sementara itu, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, "agraria" diartikan sebagai penggunaan dan kepemilikan tanah. Namun, dalam Undang-undang Pokok Agraria, istilah "agraria" memiliki makna yang lebih luas, mencakup ketiga unsur alam, yaitu tanah, air, dan sumber daya yang dikandungnya. Dalam konteks ini, istilah "tanah" diartikan sebagai permukaan bumi yang meliputi seluruh bagian dari lapisan tanah, baik yang digunakan untuk pertanian, pemukiman, maupun kegiatan lainnya. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa definisi tanah mencakup baik permukaan tanah

¹ Muhammad Dimas Riko Pratama Putra, "Tinjauan Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Tentang Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon." (*Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2023), 1.

maupun permukaan bumi yang terendam, serta mencakup berbagai aspek, termasuk penggunaan dan kepemilikan tanah.²

Dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menetapkan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.³ Pemerintah pusat memiliki wewenang yang luas dan terpusat dalam mengatur berbagai aspek pemerintahan, termasuk pertanahan nasional. Berdasarkan kewenangan ini, pemerintah pusat bertanggung jawab untuk membuat dan melaksanakan undang-undang serta peraturan pelaksanaannya terkait pertanahan nasional. Dalam konteks ini, pemerintah pusat memiliki kewenangan untuk mengatur kebijakan pertanahan nasional, termasuk pengaturan penggunaan tanah, pengelolaan sumber daya alam, dan penyelesaian konflik pertanahan. Kewenangan ini diperlukan untuk memastikan bahwa penggunaan tanah dan sumber daya alam dilakukan secara efektif, efisien, dan berkelanjutan. Dengan demikian, pemerintah pusat memainkan peran penting dalam mengatur pertanahan nasional dan memastikan bahwa kebijakan pertanahan nasional dilaksanakan secara efektif dan efisien.

Kantor Pertanahan sebagai bentuk pengejawantahan pemerintahan pusat di Daerah dan Kabupaten/Kota. Yang memiliki tugas serta wewenang untuk memastikan kepastian hukum atas hak tanah, mencegah sengketa serta mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Sedangkan rincian tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional (BPN) diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan sebagai berikut: 1) penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan; 2) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang Survei dan pemetaan pertanahan; 3) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang Penetapan hak dan pendaftaran tanah; 4) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu; 5) perumusan dan pelaksanaan

² Damianus Krismantoro, "Sejarah dan Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia Masyarakat Dalam Memberikan Keadilan Bagi Masyarakat," *International Journal Of Demos* 4:2 (Juni 2022): 883-884.

³ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pasal 2 ayat 1.

kebijakan di bidang Pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan; 6) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang Pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang; 7) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan; 8) pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN; 9) pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN; 10) pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan; 11) pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan 12) pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Sebagai negara konstitusional, Indonesia memiliki sistem pemerintahan yang berbasis pada hukum dan peraturan. Setiap kekuasaan memiliki batasan yang jelas dan diatur oleh undang-undang. Hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia terus mengalami perkembangan dan perubahan. Perubahan ini dilakukan untuk memperbaiki dan menyempurnakan sistem hukum di Indonesia. Beberapa dasar hukum yang mengatur hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia antara lain Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang tentang Peraturan Perundang-undangan, dan Peraturan Pemerintah tentang Hierarki Peraturan Perundang-undangan. Dengan hierarki peraturan perundang-undangan yang jelas, diharapkan dapat menciptakan sistem hukum yang lebih tertib, transparan, dan akuntabel.⁴ Di Indonesia Peraturan yang lebih tinggi mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat dan dapat mempengaruhi atau membatalkan peraturan di bawahnya jika terdapat pertentangan.⁵ Konflik agraria di Indonesia seringkali dipicu oleh berbagai permasalahan yang terkait dengan pertanahan, seperti kepemilikan, penggunaan, dan hak atas tanah. Konflik ini tidak hanya terjadi antara petani

⁴ Iblam, "bagaimana tingkatkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia," <https://iblam.ac.id>, (diakses tanggal 20 Oktober 2024).

⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

dan pemerintah, tetapi juga melibatkan perusahaan dan masyarakat adat, sehingga memerlukan penyelesaian yang lebih kompleks dan terintegrasi.

Penyelesaian sengketa agraria di Indonesia merupakan masalah kompleks yang terkait dengan hak atas tanah, pengelolaan sumber daya alam, tata ruang, dan kebijakan agraria. Seperti yang telah dijelaskan pada paragraf sebelumnya Kebanyakan sengketa agraria di Indonesia berhubungan dengan kepemilikan tanah oleh masyarakat adat dan lokal yang berkonflik dengan perusahaan atau pemerintah yang mengklaim hak atas tanah tersebut. Solusi untuk menyelesaikan sengketa agraria di Indonesia bisa dilakukan dengan tiga pendekatan yaitu pendekatan hukum, kelembagaan, dan partisipatif. Pendekatan hukum melibatkan proses pengadilan, sementara pendekatan kelembagaan melibatkan pihak-pihak terkait dalam forum penyelesaian sengketa agraria. Pendekatan partisipatif melibatkan masyarakat lokal dalam proses pengambilan keputusan terkait pemanfaatan tanah.⁶

Di Indonesia sendiri terdapat Beberapa Undang-Undang atau Peraturan Perundang-undangan sebagai pedoman untuk menyelesaikan kasus-kasus Pertanahan seperti: Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri dan, Peraturan Daerah. Adapun Peneliti akan lebih Spesifik Meneliti serta Membahas Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Yang terdiri dari, 14 Bab dan 58 pasal Peraturan ini merupakan penyempurnaan Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2016.⁷ Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Karena situasi Masyarakat yang dinamis Maka Peraturan Perundang-undangan sudah tentu mengalami perubahan agar senantiasa bisa relevan dengan kondisi masyarakat serta budaya setempat.⁸ Berikut ada beberapa kelebihan yang terdapat pada Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan:

⁶ Amaliyah, "Reforma Agraria dan Penanganan Sengketa Tanah," *HERMENEUTIKA* 5:1 (Februari 2021): 34-35.

⁷ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 3 ayat 1.

⁸ Fajar Laksono Soeroso, "Pembaruan Hukum Accara Pengujian Peraturan Perundang-Uundangan di Bawah Undang-Undang", *kajian* 19:4 (4 Desember 2020): 327-328.

1. Ruang lingkup yang lebih luas, Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020. mencakup tidak hanya penyelesaian kasus tetapi juga penanganan kasus pertanahan secara keseluruhan, menjadikannya lebih komprehensif.
2. Prinsip Penanganan Kasus, Penekanan pada prinsip-prinsip transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi masyarakat dalam proses penanganan kasus.
3. Mekanisme Mediasi, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 21 Tahun 2020 menekankan pentingnya mediasi dan negosiasi sebagai langkah awal dalam penyelesaian sengketa, memberikan alternatif penyelesaian yang lebih damai.
4. Monitoring dan Evaluasi, Ketentuan khusus mengenai mekanisme monitoring dan evaluasi terhadap proses penanganan kasus yang lebih terstruktur.

Dengan adanya pembaruan dalam Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020, diharapkan proses penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan menjadi lebih efektif, efisien, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Peraturan ini memberikan kerangka kerja yang lebih baik dibandingkan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 11 Tahun 2016 Tentang pertanahan.

Dari beberapa pernyataan di atas, peneliti tertarik untuk mengambil judul ini karena ingin mengetahui bagaimana berjalannya kebijakan peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian dan penanganan kasus Pertanahan Khususnya di Kantor Pertanahan Kota Cirebon, serta ingin melihat apa saja dampak manfaat serta kendala dari implementasi kebijakan peraturan Menteri pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon. Maka Peneliti Mengangkat Judul: **“IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 21 TAHUN 2020 TENTANG PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN (STUDI KANTOR PERTANAHAN KOTA CIREBON)”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Identifikasi Masalah

Penelitian ini mengkaji tentang Penanganan dan penyelesaian kasus Pertanahan di Kota Cirebon Ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020. Penelitian ini tergolong kedalam wilayah kajian Politik Hukum, dengan topik kajian Politik Hukum Agraria. Kemudian metode yang digunakan oleh peneliti adalah metode kualitatif, yakni metode penelitian yang sesuai dengan kondisi objek berdasarkan pengalaman berupa fenomena-fenomena yang terjadi. Maka dari itu, masalah yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut :

- a. Dampak Kasus-kasus Pertanahan di Kota Cirebon pasca Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyesalan Kasus Pertanahan di Undangkan.
- b. Seberapa Efektif Proses Penanganan dan penyelesaian kasus Pertanahan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan tata ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus Pertanahan.
- c. Solusi yang bisa diupayakan oleh Kantor Pertanahan Kota Cirebon dalam menangani kasus pertanahan di Kota Cirebon.

2. Pembatasan Masalah

Peneliti membatasi masalah yang diteliti agar tidak terjadi perluasan masalah yang dibahas dan memberikan kemudahan dalam proses penelitian. Peneliti akan melakukan studi lapangan di KantorPertanahan Nasional Cirebon. Dengan membatasi penelitian lebih memfokuskan pada tema yang diangkat yaitu mengenai Bagaimana Pengaruh Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 pada Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Kota Cirebon.

3. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan penyelesaian Kasus Pertanahan?
- b. Kendala dan solusi yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kota Cirebon dalam Penanganan dan penyelesaian Kasus Pertanahan?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dan manfaat yang hendak dicapai peneliti dalam penelitian diantara-Nya:

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui Implementasi Penanganan dan Penyelesaian kasus Pertanahan di Kota Cirebon ditinjau Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus Pertanahan.
- b. Untuk mengetahui Kendala dan tantangan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Cirebon dalam penanganan dan penyelesaian kasus Pertanahan.
- c. Seberapa efektif solusi yang dibuat dalam menangani atau meminimalisir kasus pertanahan di kantor Pertanahan Kota Cirebon.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan referensi serta memberikan kontribusi untuk menambah ilmu bagi peneliti serta yang akan meneliti mengenai hal ini, dan memberikan pengetahuan mengenai pengaruh, Dampak, dan Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/Badan Pertanahan Nasional Tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.

b. Secara praktis

1) Bagi Peneliti

Untuk menambah pengalaman serta wawasan bagi peneliti dalam menciptakan sebuah karya ilmiah untuk akademisi maupun masyarakat pada umumnya mengenai Pengaruh, Dampak, dan Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/Badan Pertanahan Nasional Tentang penanganan dan penyelesaian kasus Pertanahan khususnya di Kota Cirebon.

2) Bagi Kantor Pertanahan Kota Cirebon.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi untuk menutupi kekurangan dalam penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, sehingga dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi Kantor Pertanahan Kota Cirebon.

3) Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi dan literatur kepustakaan terkait kajian implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kota Cirebon), menambah literatur skripsi tentang Hukum Tata Negara di Perpustakaan UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon serta dapat digunakan sebagai acuan terhadap penelitian sejenis.

D. Penelitian Terdahulu

Sebagai bahan perbandingan bagi peneliti dan untuk mendukung kelengkapan dalam skripsi ini, maka peneliti akan menyampaikan beberapa karya yang mungkin terkait dengan skripsi yang akan di bahas, adalah sebagai berikut:

1. Nurul Khoirotul Hijriah menulis penelitian yang berjudul “Eksistensi Reforma Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Agraria” Yang menjelaskan seputar pembaharuan Agraria atau yang biasa disebut Reforma Agraria dalam rangka untuk mengatasi persoalan tanah. objek dari

reforma Agraria bukan hanya sekedar pengaturan tanah, tetapi lebih luas lagi objek reforma Agraria ini menitikberatkan pada pengaturan dan pengelolaan sumber daya alam. Dikarenakan eksistensi reforma Agraria saat ini belum memenuhi tujuan-tujuan yang diharapkan Terus meningkatnya angka kasus sengketa Agraria mencerminkan perlu adanya evaluasi terhadap kebijakan-kebijakan yang disusun setelah Undang-undang Pokok Agraria.⁹ Terdapat kesamaan penelitian ini dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu mengenai masih tingginya angka kasus sengketa tanah. Sedangkan, perbedaan penelitian ini dengan penelitian peneliti adalah rujukan yang diambil oleh peneliti lebih spesifik yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang penyelesaian dan penanganan kasus Pertanahan.

2. Saim aksinudin menulis penelitian yang berjudul “Implikasi Pertahanan Dalam Penanganan Konflik Agraria di Indonesia” Yang menjelaskan rumitnya permasalahan Konflik Agraria Yang ada di Indonesia serta Implikasi Peraturan perundang-undangan dalam penyelesaian Konflik Agraria. Dalam penanganan konflik agraria, pemahaman mendalam tentang faktor-faktor penyebab ini menjadi penting untuk merancang solusi yang tepat dan berkelanjutan. Selain itu, pemerintah dan semua pihak terkait perlu memperhatikan aspek keadilan, partisipasi masyarakat, dan keterlibatan dalam pengambilan keputusan terkait pengelolaan sumber daya alam dan pertanahan guna mengurangi potensi terjadinya konflik agraria.¹⁰ Terdapat kesamaan penelitian ini dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu kendala serta faktor-faktor Masih tersendatnya Implementasi penanganan serta penyelesaian kasus pertanahan. Sedangkan, perbedaannya mengenai objek atau lingkup penelitiannya. Peneliti memperkecil lingkup penelitian hanya berfokus pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon.

⁹ Nurul Khoirotul Hijriah, “Eksistensi Reforma Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Agraria”, *Recital Review*, 6:1 (2024):1:14.

¹⁰ Saim Aksinudin, "Implikasi Pertahanan Dalam Penanganan Konflik Agraria di Indonesia" *Jurnal Litigasi*, 24:2 (Oktober 2023): 190-201.

3. Iqbal Ladzuardi, Sudiman Sihotang, dan R. Yuniar Anisa Ilyanawati Menulis penelitian yang berjudul “Analisis Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kota Bogor Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan tata ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020” Salah satu isu yang diangkat mengenai tumpang tindih kepemilikan lahan adapun Dampak hukum tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah berdasarkan hasil penelitian dan fakta yang terjadi bahwa, banyak masyarakat yang tidak dapat menggunakan hak atas tanahnya karena berbenturan dengan kepemilikan orang lain. Mengenai Penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah dapat dilakukan melalui litigasi dan nonlitigasi. Litigasi adalah penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah dilakukan secara format sesuai dengan hukum acara perdata. Nonlitigasi dilakukan melalui: Mengecek Keabsahan Sertifikat Ganda, Penyelesaian Sengketa di BPN, Melakukan Upaya Administratif. Terdapat beberapa dampak yaitu: 1) Pemegang hak tidak dapat memanfaatkan objek tanahnya; 2) Tidak dapat menekan; 3) Tidak dapat menjual; 3) Tidak dapat mewariskan; 4) Tidak dapat menghibahkan; 5) Tidak dapat mewakafkan;, dan 6) Tidak dapat mewasiatkan.¹¹ Terdapat kesamaan penelitian ini dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu rujukan yang diambilnya sama-sama Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus Pertanahan, yang otomatis kasus yang diangkat dalam penelitiannya relatif sama mengenai penanganan kasus tumpang tindih hak guna tanah. Sedangkan, Perbedaannya peneliti tidak hanya akan meneliti dalam satu kasus saja, tetapi dalam kasus-kasus lainnya yang diatur juga dalam Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020 seperti sengketa, konflik, dan perkara.
4. Geta Ilham Adi Prasetyo, Budi Salman Farizy, Mumtaz Mustaqim Billah, dan Ahmad Fahmi Yustirandi menulis penelitian yang berjudul “Pengelolaan Tanah Adat Keraton Kasepuhan Cirebon Dalam Bingkai

¹¹ Iqbal Lazuardi, Sudiman Sihotang, R. Yuniar Anisa Ilyanawati. "Analisis Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kota Bogor Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 21 Tahun 2020". *Karimah Tauhid* 3:6 (2024): 6300-6309.

Kebijakan Agraria Nasional Terhadap Undang-Undang pokok Agraria” yang menjelaskan kepastian hukum di bidang pertanahan untuk Menghindari ketidakpastian dan konflik yang mungkin timbul. Sebagai contoh, kasus konflik yang muncul di sekitar tanah adat Keraton Kasepuhan Cirebon menimbulkan pertanyaan tentang bagaimana perlindungan hukum terhadap hak-hak Masyarakat Adat Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.¹² Terdapat kesamaan penelitian ini dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu Mengambil tema tentang peran Undang-undang atau Peraturan perundang-undangan dalam Menjaga kepastian hukum di sektor pertanahan. Sedangkan Perbedaan Penelitian ini dengan penelitian peneliti lokasi penelitiannya Yaitu di kantor pertanahan kota Cirebon.

5. Noval Marom Hidayat menulis penelitian yang berjudul “Kajian Reforma Agraria Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan” Yang menjelaskan tentang persoalan kasus pertanahan yang disebabkan oleh minimnya regulasi yang ada sehingga rentan sekali persoalan pertanahan tersebut kembali terulang. Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria yang diharapkan menjadi formula dari persoalan kasus pertanahan, tampaknya masih jauh dari apa yang diharapkan khususnya bagi masyarakat kecil menengah. Seperti pada Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria ini tidak mengatur lebih rinci terkait tentang penyelesaian sengketa pertanahan namun hanya membentuk Lembaga Reforma Agraria yang disebut sebagai Tim Reforma Agraria dan Gugus Tugas Reforma.¹³ Terdapat kesamaan penelitian ini dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu mengenai masih tingginya angka persoalan Pertanahan, yang dimana Regulasi-regulasi yang ada belum mampu berperan efektif dalam mengantisipasi persoalan pertanahan yang ada. Sedangkan, perbedaan penelitian ini dengan penelitian peneliti adalah

¹² Geta Ilham Adi Prasetyo dkk, “Pengelolaan Tanah Adat Keraton Kasepuhan Cirebon Dalam Bingkai Kebijakan Agraria Nasional Terhadap UUPA,” *Jurnal Pertanahan* 14:1 (Juli 2024): 1-10.

¹³ Noval Marom Hidayat, “Kajian Reforma Agraria Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan.” (Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Jember, 2020), 33.

soal rujukan utama yang diambil bila pada penelitian terdahulu menggunakan Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 sedangkan rujukan utama dalam penelitian peneliti adalah peraturan menteri Agraria Nomor 21 tahun 2020. Yang dimana peran serta prosedur penyelesaian sengketa di dalam Peraturan Menteri Agraria lebih jelas dan sistematis.

6. Ahmad Ainun Najib menulis penelitian yang berjudul “Peran Perlindungan Negara Terhadap Hak Atas Tanah Warga Negara Dalam Kasus Pertanahan” yang dimana menjelaskan Perlindungan hak atas tanah merupakan bagian integral dari pengaturan sumber daya alam dan kesejahteraan masyarakat. Negara memiliki tanggung jawab untuk melindungi hak-hak warga negara atas tanah mereka, terutama dalam konteks kasus pertanahan yang sering kali melibatkan berbagai kepentingan.¹⁴ Terdapat kesamaan penelitian ini dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu Selain kedua penelitian tersebut berfokus pada isu pertanahan dan hak atas tanah, menyoroti peran negara dalam melindungi hak-hak warga negara. Juga terdapat kesamaan dalam konteks hukum, yang berkaitan dengan regulasi dan kebijakan yang diimplementasikan oleh pemerintah untuk mengelola dan menyelesaikan masalah pertanahan. Adapun perbedaannya terletak pada tujuan akhir. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis peran negara dalam perlindungan hak atas tanah secara umum. Sedangkan penelitian peneliti bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas implementasi peraturan menteri agraria nomor 21 tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan di kota Cirebon.
7. Marsella, menulis penelitian yang berjudul “Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan di Badan pertanahan Nasional” Yang menjelaskan konteks dan penyebab utama sengketa pertanahan di Indonesia, termasuk konflik antara masyarakat, perusahaan, dan pemerintah. Kemudian menguraikan fungsi dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan, termasuk prosedur yang diikuti dalam

¹⁴ Ahmad Ainun Najib, “Peran Perlindungan Negara Terhadap Hak Atas Tanah Warga Negara Dalam Kasus Pertanahan.” (Skripsi, Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2019), 19.

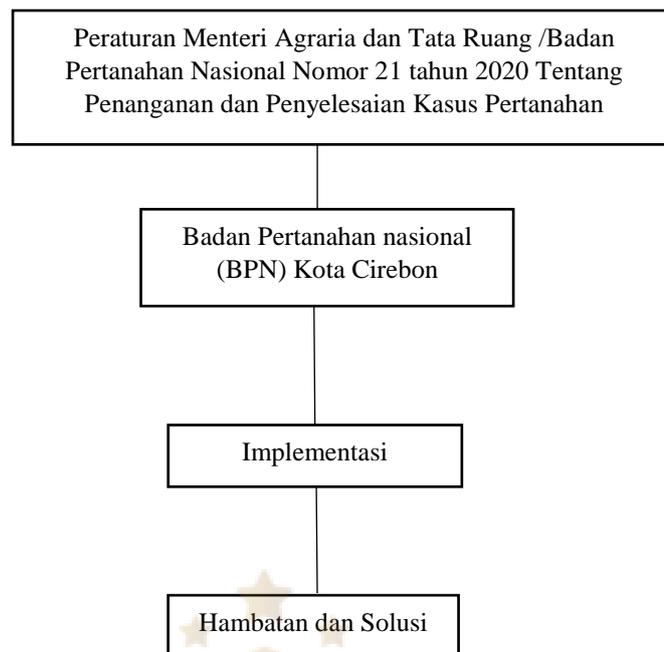
menangani kasus-kasus tersebut.¹⁵ Terdapat kesamaan penelitian ini dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu peran Badan Pertanahan Nasional dalam menangani sengketa tanah, menunjukkan bahwa lembaga ini adalah aktor kunci dalam proses penyelesaian kasus pertanahan. Sedangkan Perbedaan Penelitian ini dengan penelitian peneliti terletak pada judulnya dimana pada penelitian diatas cenderung memberikan gambaran luas tentang penanganan sengketa pertanahan, sedangkan yang penelitian peneliti lebih terfokus pada bagaimana peraturan menteri agraria diterapkan di badan pertanahan kota Cirebon.

E. Kerangka Pemikiran

Penelitian ini memerlukan kerangka berpikir yang sistematis untuk memandu proses penelitian. Dengan demikian, tujuan penelitian akan menjadi lebih jelas dan terstruktur, sehingga memudahkan peneliti dalam mencapai hasil yang diinginkan. Seluruh proses penelitian, dari awal hingga akhir, harus terintegrasi dalam kerangka pemikiran yang utuh dan koheren. Hal ini akan memastikan bahwa penelitian dilakukan secara sistematis dan terarah, sehingga menghasilkan jawaban ilmiah yang valid dan reliabel.

Kerangka pemikiran juga merupakan salah satu bagian dari tinjauan pustaka yang di dalamnya berisi rangkuman dari seluruh teori dasar yang ada pada penelitian ini. Dalam kerangka pemikiran ini digambarkan skema singkat mengenai proses penelitian yang dilakukan. Kerangka pemikiran ini dibuat untuk mempermudah proses penelitian sebab mencangkup tujuan dari penelitian itu sendiri.

¹⁵ Marsella, "Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional," *Jurnal Ilmiah* 2:2 (Desember 2015): 104.



Tabel 1. 1 Kerangka Pemikiran

F. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu aktivitas ilmiah yang melibatkan analisis dan konstruksi pengetahuan secara sistematis dan metodologis. Proses ini dilakukan melalui perencanaan dan tahapan yang jelas, serta menggunakan metode yang konsisten dan tidak bertentangan. Hasil dari penelitian ini adalah temuan ilmiah yang berupa produk, proses, analisis, atau argumentasi baru yang dapat memperkaya pengetahuan dan pemahaman tentang suatu fenomena atau masalah.¹⁶ Menemukan solusi yang valid dan dapat dipercaya melalui proses penelitian yang sistematis dan berbasis bukti ilmiah.¹⁷ Langkah-langkah penelitian adalah sebagai berikut:

a. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu pendekatan ilmiah yang mempelajari cara-cara untuk merancang, melaksanakan, dan menganalisis penelitian ilmiah yang berkualitas tinggi.¹⁸ Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yang juga dikenal sebagai metode penelitian naturalistik.

¹⁶ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press),18.

¹⁷ Depri Liber Sonata, "Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum," *Fiat Justicia Jurnal Ilmu Hukum* 8:1 (Januari 2018): 20-24.

¹⁸ Almasdi syahza, *Metode Penelitian*, (Pekanbaru: 2021), 26.

Metode ini melibatkan pengumpulan data dalam setting alamiah, sehingga memungkinkan peneliti untuk memahami fenomena yang diteliti secara utuh dan mendalam. Dengan menggunakan metode kualitatif, peneliti dapat mengumpulkan data yang kaya dan mendalam, yang mengandung makna dan nuansa yang lebih kompleks. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memahami konteks dan dinamika yang terkait dengan fenomena yang diteliti.¹⁹

Penelitian ini juga menerapkan pendekatan Yuridis Normatif, yang melibatkan analisis terhadap bahan hukum primer, termasuk teori, konsep, asas, dan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik penelitian. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pendekatan Yuridis Empiris, yang melibatkan pengumpulan data primer melalui observasi langsung dan studi wawancara dengan objek penelitian. Pendekatan ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam tentang masalah yang diteliti.²⁰ Penelitian tentang penanganan dan penyelesaian kasus Pertanahan di Kota Cirebon menggunakan pendekatan studi kasus, yang mana pendekatan ini merupakan penelitian kualitatif yang mengkaji konteks kehidupan yang nyata, baik terdiri dari satu ataupun beberapa kasus yang kontemporer dari masa ke masa. Berdasarkan definisi tersebut, metode studi kasus bertujuan mempelajari dan memaparkan kasus yang ada pada objek penelitian. Dari penyelidikan tersebut, peneliti dapat mengungkap latar belakang penyebab, dampak yang ditimbulkan dan mengusulkan solusi Mengatasinya.

b. Lokasi Penelitian

Studi Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Cirebon, Adapun rujukan yang digunakannya yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang penanganan dan penyelesaian kasus Pertanahan.

¹⁹ Zuchri Abdussamad, “*Metode Penelitian Kualitatif*”, (Makassar: syakir Media Press, 2021), 42.

²⁰ Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani, dan Farkhani. *Metodologi Riset Hukum* (Madiun-Surakarta: Oase Pustaka, 2020), 29.

c. Sumber Data

Dalam memilih topik penelitian, ketersediaan sumber data merupakan salah satu pertimbangan penting. Penelitian kualitatif bertujuan untuk memahami fenomena sosial secara mendalam. Sumber data dalam penelitian ini adalah subjek atau entitas yang menjadi sumber informasi. Data sendiri diartikan sebagai fakta atau kenyataan yang digunakan sebagai bahan untuk membangun pendapat, kesimpulan, atau penjelasan yang akurat. Oleh karena itu, sumber data dapat dipahami sebagai subjek penelitian yang menjadi sumber informasi atau data yang diperlukan.

a. Sumber data Primer

Penelitian ini mengumpulkan data primer secara langsung dari Kantor Pertanahan Kota Cirebon, dengan mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020. Data primer diperoleh melalui observasi dan wawancara. Kelebihan data primer adalah tingkat akurasi yang lebih tinggi dibandingkan dengan data sekunder, karena data diperoleh langsung melalui pengalaman peneliti. Namun, data primer juga memiliki kekurangan, seperti memerlukan biaya yang cukup besar untuk sumber daya manusia, transportasi, dan peralatan pengumpulan data. Selain itu, pengumpulan data primer juga memerlukan waktu yang lama, karena kesulitan mencari narasumber yang sesuai dan memadai. Proses wawancara dan observasi juga memerlukan waktu yang cukup lama untuk mendapatkan hasil yang optimal.

b. Sumber Data Sekunder

Data pendukung yang diperoleh dari sumber kepustakaan dan literatur terkait membantu memperkaya pemahaman tentang masalah yang diteliti. Sumber-sumber ini meliputi buku, jurnal, dan skripsi yang relevan. Data sekunder, yang umumnya telah diolah dan disusun menggunakan metode statistik, memiliki kelemahan dalam hal spesifisitas. Meskipun data sekunder terlihat rapi dan lengkap, namun tidak selalu memenuhi kebutuhan spesifik peneliti. Oleh karena itu, data sekunder tidak dapat dijadikan sebagai patokan utama dalam

menentukan kualitas penelitian. Namun, data sekunder dapat berfungsi sebagai pelengkap data primer, sehingga memberikan gambaran yang lebih lengkap tentang masalah yang diteliti.

Data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis menggunakan pendekatan kualitatif untuk menghasilkan kesimpulan yang mendalam dan komprehensif. Hasil analisis ini kemudian disajikan dalam bentuk naratif yang deskriptif, sehingga memudahkan pembaca memahami hasil penelitian secara jelas dan terarah.²¹

d. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengambilan data merupakan tahap kunci dalam proses penelitian, karena data yang akurat dan relevan merupakan fondasi bagi kesimpulan yang valid. Dalam rangka mengumpulkan data yang diperlukan, peneliti menggunakan berbagai teknik pengumpulan data, termasuk wawancara, observasi, dan dokumentasi.

1. Dalam upaya mengumpulkan data yang akurat dan relevan, penelitian ini menggunakan teknik observasi. Melalui pengamatan langsung terhadap beberapa Partai Politik di Cirebon, peneliti dapat mengumpulkan informasi yang dibutuhkan untuk penelitian. Observasi ini dilakukan dengan cara yang sistematis dan objektif, sehingga hasilnya dapat dipercaya dan konsisten. Peneliti berusaha untuk mengumpulkan data yang faktual, berdasarkan keadaan objek yang sebenarnya, tanpa dipengaruhi oleh pendapat atau bias pribadi. Dengan demikian, hasil observasi ini dapat menjadi dasar yang kuat untuk analisis dan kesimpulan penelitian.
2. Wawancara adalah metode pengumpulan data yang dilakukan melalui dialog langsung dengan pihak terkait, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Cirebon. Tujuan wawancara adalah untuk memperoleh informasi yang akurat dan faktual melalui tanya jawab langsung dengan petugas yang berwenang. Informasi yang diperoleh dari wawancara dapat direkam dalam bentuk tulisan, audio, visual, atau audio visual.

²¹ Rini Ardiyanti, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemberlakuan Asas *Rechtsverwerking* (Pelepasan Hak) Di Kabupaten Lembaga NTT," (*Skripsi: Fakultas Hukum Universitas Hasanudin Makassar* 2020), 48.

Wawancara merupakan salah satu kegiatan utama dalam penelitian, dan dapat dilakukan secara langsung atau tidak langsung, tergantung pada kebutuhan dan situasi penelitian.

3. Dokumentasi merupakan salah satu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis dokumen-dokumen yang relevan, seperti gambar, arsip, dan dokumen lainnya. Selama penelitian di Kantor Pertanahan Kota Cirebon, peneliti mengumpulkan dan menganalisis dokumen-dokumen yang dapat mendukung penelitian dan memberikan informasi yang akurat dan relevan.

e. Teknik Analisis Data

Penelitian yang penulis ambil yakni menggunakan kualitatif deskriptif berbasis studi kasus, sehingga dalam analisisnya terdapat tiga alur kegiatan diantaranya sebagai berikut:

a) Reduksi Data

Reduksi data adalah proses menyederhanakan data yang telah dikumpulkan dengan cara memilih dan merangkum informasi yang paling penting dan relevan. Tujuan reduksi data adalah untuk mengidentifikasi tema dan pola yang muncul dari data, sehingga memudahkan penulis untuk memahami dan menganalisis data tersebut. Dengan demikian, data yang telah direduksi menjadi lebih terstruktur dan mudah diakses, sehingga mempermudah proses penelitian selanjutnya.

b) Penyajian Data

Penyajian data dilakukan dengan cara yang jelas dan sistematis, meliputi uraian singkat, bagan, dan analisis hubungan antar kategori. Dalam penelitian ini, penulis menyajikan semua data yang diperoleh dalam bentuk laporan yang terperinci dan terstruktur, sehingga memudahkan pembaca untuk memahami dan menganalisis data tersebut.

c) Verifikasi

Verifikasi adalah penarikan kesimpulan. Kesimpulan ini diharapkan dapat menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan Sejak awal.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan dan penulisan skripsi ini, maka peneliti Menyusun skripsi ini dengan sistematika sebagai berikut:

a. BAB I PENDAHULUAN

Bab 1 ini memuat tentang pendahuluan, diuraikan secara gambaran umum beberapa permasalahan penelitian yakni latar belakang masalah; perumusan masalah yang terdiri dari identifikasi masalah; pembatasan masalah serta pertanyaan penelitian; manfaat penelitian yang mana di dalamnya mencangkup manfaat bagi peneliti, akademik dan bagi tempat penelitian; penelitian terdahulu; kerangka pemikiran; metodologi penelitian yang terdiri dari lokasi penelitian, pendekatan dan jenis penelitian, sumber data, serta teknik pengumpulan data, instrumen penelitian, dan teknik analisis data; serta sistematika penulisan.

b. BAB II KAJIAN TEORI TENTANG KONSEP HUKUM AGRARIA

Bab ini membahas tentang kajian teori yang mendasari terbentuknya konsep Hukum Agraria di Indonesia. Konsep Hukum Agraria yang ada saat ini merupakan hasil dari proses panjang yang melibatkan kebijakan-kebijakan terdahulu, perkembangan sosial dan ekonomi, serta dinamika politik.

c. BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

Bab ini membahas hal yang mendasari Lahirnya Badan Pertanahan Nasional, Visi dan Misi, serta Struktur organisasi Kantor pertanahan Kota Cirebon, gambaran umum daerah Cirebon.

d. BAB IV ANALISIS IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 21 TAHUN 2020 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA CIREBON

Bab ini menjelaskan hasil dari penelitian yaitu analisis mengenai Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi kasus Kantor Pertanahan Kota Cirebon).

e. BAB V PENUTUP

Bab ini memuat tentang penutup yang terdiri dari kesimpulan yang merupakan uraian jawaban atas pertanyaan-pertanyaan penelitian dan saran-saran yang merupakan rekomendasi penulis dari hasil pembahasan.

