

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang Masalah

Manusia berdasarkan kodratnya selalu hidup bersama dengan manusia yang lain, baik dalam kelompok yang kecil maupun dalam kelompok yang besar. Seorang ahli pikir Yunani kuno bernama Aristoteles berpendapat, bahwa karena sifatnya manusia itu adalah *Zoon Politicon* yang bila diartikan merujuk pada sifat manusia yaitu "suka hidup membaur dan bermasyarakat".<sup>1</sup>

Kepastian hukum merupakan salah satu ciri khas Negara Hukum. Menurut ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Dasar tahun 1945 hasil amandemen ke III (tiga) Pasal 3 Ayat (3) "Negara Indonesia Adalah Negara Hukum".<sup>2</sup> Hal tersebut menjelaskan bahwa peranan hukum sangat penting di atas kekuasaan Negara. Konsep Negara Hukum berakar dari paham kedaulatan hukum yang pada hakekatnya berprinsip bahwa kekuasaan tertinggi dalam negara adalah hukum.

Hal ini sesuai dengan apa yang dikatakan oleh Marcus Tullius Cicero berabab-abat yang lalu mengenai *ubi societas ibi ius*<sup>3</sup> yang artinya, di mana ada masyarakat di situ ada hukum. Indonesia sebagai Negara Kepulauan (*archipelagic state*) terbesar di Dunia, yang terdiri dari ±

---

<sup>1</sup> Prof. Dr. Donald Albert Rumokoy, S.H., M.H., *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hal. 41.

<sup>2</sup> Tim Redaksi EMC, *Referensi Resmi Undang-Undang Dasar 1945 & Perubahannya*, Jakarta, EMC, 2020, Cetakan Ke-1, hlm 80.

<sup>3</sup> Lili Rasjidi dan Ida Bagus Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung, Mandar Maju, 2003. Hlm 145 -146.

18.110 pulau yang dimilikinya dan dibatasi oleh laut, dengan garis pantai sepanjang 108.000 km memiliki kekayaan alam yang melimpah, sumber daya alam yang banyak, serta keindahan alam yang begitu mempesona yang dimilikinya.<sup>4</sup>

Tanah merupakan salah satu aset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Dalam *terminologi* asing disebut *Land, Soil* (Inggris), *Adama* (Semit) dan dalam beberapa terminologi daerah disebut dengan *Siti, Bumi, Lemah* (Jawa); *Pelemahan* (Bali), *Taneuh, leumah* (Sunda); *Petak, Bumi* (Dayak); *Rai* (Tetum). Perbedaan istilah terjadi bukan sekedar karena adanya perbedaan bahasa, namun lebih dari itu karena perbedaan pemaknaan tanah oleh manusia yang menguasai atau menggunakannya.<sup>5</sup>

Dalam pengertian yuridis Tanah Juga dapat diartikan sebagai permukaan bumi yang dapat diberikan hak atas tanah, sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>6</sup> Hak-hak penguasaan tanah dapat dipandang sebagai sistem hukum.

Hak atas tanah harus dilihat sebagai nilai, karena hukum sebagai perwujudan nilai-nilai. Maka pengaturan penguasaan dan kepemilikan tanah mengandung arti bahwa kehadirannya adalah untuk melindungi dan

---

<sup>4</sup> M. Daud Silalahi, Pengaturan Hukum Lingkungan Laut Indonesia dan Implementasinya Secara Regional, Sinar Harapan, Jakarta, 1992, hal.66

<sup>5</sup> Julius Sembiring Tanah Dalam Perspektif Filsafat Hukum. Jurnal Hukum hal 3.

<sup>6</sup> Boedi Harsono, Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya, Bagian Pertama, Jilid I.Djambatan, Jakarta, 2003,hal 18.

memajukan nilai-nilai yang dijunjung tinggi oleh masyarakat, maka penguasaan dan pemilikan hak atas tanah harus dilindungi.

Hak atas tanah dari perspektif ilmu hukum berarti membahas hak atas tanah dari aspek penguasaan dan pemilikannya. Menurut Cooke dalam bukunya *Land Law*, "Land law is about the connection between people and land. It is also about the relationship between people, jostling for space and allocatinh resources." Negara dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah kepada setiap warga Negaranya. Menurut Syahyuti, tanah merupakan sumber agraria yang mengandung 2 (dua) aspek utama yaitu: aspek kepemilikan dan penguasaan, dan aspek penggunaan dan pemanfaatan.<sup>7</sup>

Kebutuhan akan tanah merupakan kebutuhan yang melekat dan tidak dapat dipisahkan dari proses kehidupan manusia, karena itu manusia cenderung menempati tanah secara turun temurun dalam kurun waktu yang teramat sangat lama, sehingga mulai timbulnya penguasaan atas tanah. Makna dan posisi strategis tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak saja mengandung aspek fisik, tetapi juga aspek sosial, ekonomi, budaya, politik, pertahanan, keamanan dan aspek hukum.

Maraknya pembangunan di era industrialisasi mengakibatkan tanah menjadi objek yang bernilai tinggi. Kondisi seperti ini mengakibatkan kebutuhan lahan setiap orang yang tetap menanjak naik sementara

---

<sup>7</sup> Syahyuti, Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia, *Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi*, Vol 24 No. 2 Juli 2006, hal 14.

ketersediaan tanahnya terbatas, sehingga sering kali terjadi sengketa pertanahan berupa konflik kepemilikan dan sengketa yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah.<sup>8</sup>

Hukum tanah adalah seperangkat aturan yang mengatur tentang hubungan antara orang-orang dengan tanah.<sup>9</sup> Diperlukannya hukum dalam pengelolaan tanah ialah untuk mengatur tingkah laku manusia dalam mengelola tanah sebagai sumber kekayaan alam yang vital dan tidak bisa diperbaharui. Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar tahun 1945, yang menentukan prinsip dasar pengelolaan pertanahan yaitu Bahwa "Bumi air dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".<sup>10</sup> Segala sesuatu dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.

Dalam menguasai suatu tanah merupakan salah satu bentuk politik Agraria, sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan UUPA, yang berlaku pada tanggal 24 September 1960, mengatur mengenai ketentuan dasar terhadap hak pemilikan tanah, menjadi landasan dasar dalam pemanfaatan tanah demi memajukan kesejahteraan rakyat yang berkeadilan, mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan dan pengendalian pemanfaatan tanah untuk

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi ke-1, Cetakan

<sup>9</sup> Sarah Nield, *Hongkong Land Law*. Longman Group (Far East), Ltd. Hongkong, 1992, hlm. 1.

<sup>10</sup> Tim Redaksi EMC, *Referensi Resmi Undang-Undang Dasar 1945 & Perubahannya*, Jakarta, EMC, 2020, Cetakan Ke-1, hlm 106.

kemakmuran rakyat, sehingga salah satu aspek yang diperlukan untuk memastikan hal tersebut adalah ketentuan hukum yang pasti.

Dalam pasal 2 UUPA yang merupakan aturan pelaksanaan pasal 33 ayat (3) UUD 1945, menjadi pengertian hak menguasai sumber daya alam oleh negara yaitu ;

- 1) Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- 2) Hak menguasai dari Negara tersebut dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, pengaturan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti Kebangsaan,

kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur

- 4) Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Kewenangan Pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 2 Ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan<sup>11</sup> bahwa hak menguasai dari negara yang dimaksud adalah memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan kekayaan alam lainnya serta menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang terhadap sumber-sumber alam tersebut.

Dalam penjelasan Umum I UUPA No. 5 Tahun 1960 diuraikan tujuan dibentuknya UUPA sebagai hukum positifnya bidang pertanahan, salah satu tujuannya adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Atas dasar menguasai Negara yang di maksud dalam Pasal 2 UUPA 1960, ditentukan ada macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut

---

<sup>11</sup> Prof. Dr. Mhd. Yamin Lubis, S.H., Abd. Rahim Lubis, S.H., *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, CV. Mandar Maju, 2008, hlm 1.

tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan-badan hukum.

Berdasarkan yang diatur dalam Pasal 2 sebelumnya, lebih lanjut dipertegas oleh dalam Pasal 4, yang di mana menjelaskan bahwa Adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.<sup>12</sup>

Berdasarkan hak atas tanah yang diberikan, pemegang hak atas tanah dapat memanfaatkan dan atau mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi, air, ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas yang ditentukan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Macam-macam hak yang dapat diberikan kepada permukaan bumi tersebut, dalam Pasal 16 ayat (1) yang menjelaskan bahwa Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. Hak milik;
- b. Hak guna-usaha;
- c. Hak guna-bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;

---

<sup>12</sup> Urip santoso, S.H.,M.H. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah, PT Fajar Interpratama offset*, Jakarta, hlm.10.

- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Dengan Batang Tubuh UUPA 1960, tujuan tersebut kemudian di atur dalam perumusan melalui Pasal 19 UUPA telah ditetapkan ketentuan dasar pendaftaran tanah, yaitu Ayat (1) berbunyi "untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, menurut ketentuan yang di atur melalui peraturan pemerintah." Ketentuan Pasal 19 ayat (1) tersebut diatas merupakan instruksi yang di tunjukan untuk memberikan kepastian hukum (recht-kadaster), dan dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997 dalam melaksanakan amanat dari Pasal 19 ayat (1) UUPA 1960.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan



Pertanahan Nasional. Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Badan Pertanahan Nasional yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 atau Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Untuk melaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagian

wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Propinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota.

Dalam UUPA dimuat ketentuan sertifikat sebagai tanda bukti hak, yaitu: Pasal 1 Angka 20 Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat Hak Atas Tanah adalah hasil dari pendaftaran hak atas tanah yang di lakukan oleh Subjek hukum dengan tujuan untuk dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanahnya. Dokumen pertanahan tersebut dapat dipakai sebagai jaminan, dan pegangan bagi pihak yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Fungsi sertifikat hak atas tanah adalah membuat tanah yang didaftarkan dan diterbitkan sertipikat, mempunyai sifat-sifat kebendaan (*zakelijk karakter*), yaitu: (1) dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, (2) dapat dijadikan jaminan suatu hutang, dan (3) dapat dibebani hak tanggungan.<sup>13</sup>

Sertipikat hak atas tanah merupakan upaya negara dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah dan merupakan alat bukti yang kuat selama tidak ada pihak lain yang membantah kebenarannya, namun jika ada yang mebantahnya, maka dia harus dapat membuktikan sebaliknya. Amanat dari Pasal 32 ayat (1) yang secara eksplisit menyatakan bahwa

---

<sup>13</sup> Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Cet. II, Remadja Karya CV Bandung, Bandung, 1985, hlm. 39.

pendaftaran tanah merupakan hal yang wajib dilakukan, agar setiap tanah di Indonesia mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yaitu dalam bentuk sertipikat hak atas tanah.

Berkaitan dengan hal tersebut, Penulis menemukan bahwa, jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah melalui pendaftaran tanah untuk mendapat sertipikat hak atas tanah, masih belum dapat dikatakan sempurna, bila ditelaah lebih dalam lagi yaitu sebagaimana menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA 1960 yang mengamanatkan kepada seluruh Warga Negara Republik Indonesia untuk mendaftarkan hak atas tanahnya agar mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah, sedangkan di sisi lain menurut Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang pada intinya mengatur bahwa sertipikat sebagai bukti hak atas tanah, masih dapat digugat oleh pihak lain dalam kurun waktu lima tahun dari terbitnya sertipikat hak atas tanah tersebut, bila mana pihak lain memiliki kekuatan alat bukti yang lebih kuat.

Adanya konflik norma yang penulis temukan di antara peraturan perundangan-undangan yang berlaku tersebut, sehingga hal tersebut menjadi alasan yang menarik minat bagi penulis untuk perlunya dilakukan penelitian ilmiah dalam mengkaji hal tersebut melalui skripsi ini. Penulis sangat antusias dalam tujuannya mengemuka alasan di balik maksud norma yang konflik tersebut. Penulis ingin mengetahui sejauh mana kepastian hukum yang di berikan sebagai jaminan oleh negara kepada hak atas tanah warga negaranya. Bertitik tolak dari pemikiran yang di kemukakan di atas, maka penulis melakukan penelitian untuk mengkaji

permasalahan ini ke dalam bentuk tulisan berupa skripsi dengan judul.  
**“Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Diterbitkan Oleh Kantor Pertanahan”.**

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan tentang pendaftaran tanah di Indonesia?
2. Bagaimana kepastian hukum sertifikat hak atas tanah yang sudah diterbitkan oleh kantor pertanahan?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan yang hendak dicapai penulis dalam peneliti penelitian ini sebagai berikut:

### **1.3.1. Tujuan Umum**

Tujuan secara umum :

1. Untuk melatih Mahasiswa dalam usaha menyatakan pikiran ilmiah secara tertulis;
2. Sebagai bentuk pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi kepada mahasiswa di dalam mengkaji suatu permasalahan yang dijadikan sebagai suatu penelitian terhadap permasalahan khususnya di bidang hukum yang lebih ditekankan pada normatifnya

### **1.3.2. Tujuan Khusus**

Tujuan secara khusus yaitu :

1. Untuk mempelajari lebih dalam lagi apakah ketentuan peraturan perundang undangan, khususnya yang mengatur tentang pendaftaran tanah telah mampu untuk mewujudkan tujuan hukum dari sudut pandang normatif.
2. Untuk mempertajam pengetahuan penulis tentang bidang agraria khususnya pendaftaran tanah, sehingga di kemudian hari bisa memberikan pemahaman yang lebih tepat kepada masyarakat.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari suatu penelitian ialah untuk menemukan kebenaran dari suatu hal, agar di lain waktu pengetahuannya dapat memiliki manfaat untuk Khalayak orang orang banyak, maka dari itu penelitian ini memiliki dua manfaat yang ingin di capai, yaitu sebagai berikut :

#### **1.4.1. Manfaat teoritis**

1. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman kepada mahasiswa dan masyarakat luas pada umumnya, terkait dengan mekanisme pendaftaran tanah, manfaat dan akibat yang timbul karena pendaftaran tanah;
2. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberi sumbangan ilmu terhadap bidang hukum agraria dan dapat menjadi referensi

bagi mahasiswa terutama untuk Para Mahasiswa Fakultas mengenai kepastian hukum sertifikat hak atas tanah.

#### **1.4.2. Manfaat praktis**

1. Penelitian ini diharapkan dapat membuat mahasiswa dan masyarakat umum mengerti dengan baik terhadap proses pendaftaran tanah, dengan mengetahui apa saja persyaratan untuk mendaftarkan hak atas tanah pada kantor pertanahan sehingga dapat terbit sertifikat hak atas tanah.
2. Dengan penelitian ini di harapkan para pejabat dan praktisi dalam bidang agraria bisa saling bekerja sama untuk menciptakan sistem pendaftaran tanah yang lebih baik lagi, yang dapat memperkecil kemungkinan terjadinya sengketa hak atas tanah, lewat penerapan sistem-sistem yang lebih muktahir sehingga dapat meningkatkan kualitas dari pendaftaran tanah.

#### **1.5. Metode penelitian**

Suatu penelitian harus menggunakan metode yang tepat dan sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai oleh penulis. Sedangkan dalam penentuan metode mana yang akan digunakan, penulis harus cermat agar metode yang dipilih nantinya tepat dan jelas, sehingga untuk mendapatkan hasil dengan kebenaran yang dapat dipertanggung jawabkan dapat tercapai.

Metode adalah suatu jalan atau upaya yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan dengan menggunakan upaya-upaya tertentu. Sedangkan

penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, gejala atau hipotesa, yang diusahakan dengan menggunakan metode ilmiah.

Menurut Soekanto, penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologi, dan konsisten.<sup>14</sup> Maka, metode penelitian adalah cara yang teratur dan terpikir secara terurut dan baik dengan menggunakan metode ilmiah yang bertujuan untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran maupun ketidakbenaran dari suatu pengetahuan dan gejala hipotesa.<sup>15</sup>

### **1.5.1. Jenis Penelitian**

Sesuai dengan sifat Ilmu Hukum sebagai ilmu *Sui Generis*,<sup>16</sup> dan mengingat adanya konflik norma di antara substansi amanat ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal tersebut merupakan salah satu permasalahan pokok dalam ilmu hukum sehingga pemecahannya seyogianya mempergunakan pisau analisis dalam ilmu hukum melalui penelitian hukum normatif. Sehingga hal tersebutlah yang

---

<sup>14</sup> Soejano Soekanto, 2013, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tujuan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 1.

<sup>15</sup> Ibid

<sup>16</sup> Philipus M. Hadjon, S.H. dan Tatiek Sri Djatmiati, S.H., M.S., *Argumentasi Hukum* (Surabaya: Gadjah Mada University Press, 2005), hal 1.

menjadi dasar sehingga jenis penelitian dalam Skripsi ini adalah penelitian hukum normatif.

### **1.5.2. Jenis Pendekatan**

Penelitian ini dilakukan dengan mempergunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>17</sup> Kedua jenis pendekatan tersebut dilakukan untuk menemukan pengertian konsep-konsep yang berhubungan dengan topik permasalahan yang diteliti melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan konsep.

### **1.5.3. Sumber Bahan Hukum**

Jenis bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, sekunder. Sumber bahan hukum primer dapat ditemukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya yang berhubungan dengan topik permasalahan dalam skripsi ini yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa dalam penelitian hukum dapat dilakukan dengan mempergunakan beberapa macam pendekatan yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparatif approach*), dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Lihat dalam Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Prenada Media, 2005, hlm. 93.



Sumber bahan hukum sekunder dapat ditemukan dalam berbagai literatur yang ada hubungannya dengan permasalahan yang diteliti, sumber bahan hukum sekunder sangat diperlukan untuk membantu peneliti dalam mengkaji bahan-bahan hukum yang ditemukan dalam sumber bahan hukum primer.

#### **1.5.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpulkan dengan mempergunakan teknik mirip sistem kartu, hanya saja media yang dipergunakan tidak kartu konvensional, melainkan dengan memanfaatkan kemajuan teknologi yaitu melalui folder-folder tertentu yang disimpan dalam komputer.

Bahan hukum yang telah didapatkan kemudian ditulis pada suatu media program komputer berupa *microsoft word office*. Bahan hukum tersebut kemudian disimpan berdasarkan topik permasalahan yang dibahas. Setelah bahan hukum terkumpul, kemudian diolah dan dianalisa, selanjutnya dituangkan atau ditulis ke dalam skripsi ini, sehingga diharapkan dapat menjadi suatu karya tulis ilmiah berupa skripsi yang tersusun secara sistematis.

#### **1.5.5. Analisis Bahan Hukum**

Bahan hukum yang telah dikumpulkan terlebih dahulu dilakukan deskripsi dengan penguraian proposisi-proposisi hukum sesuai pokok permasalahan yang dikaji. Berdasarkan atas hasil deskripsi tersebut, kemudian dilakukan interpretasi atau

penafsiran secara normatif terhadap proposisi-proposisi yang ada untuk disistematisasi melalui proses analisis tentang isi-isinya, sehingga dapat diberikan argumentasi untuk mendapat kesimpulan atas pokok permasalahan yang akan diteliti dalam skripsi ini.

### **1.6. Ruang Lingkup Masalah**

Penulisan karya ilmiah ini termasuk dalam ruang lingkup bidang Hukum Agraria, dalam hal untuk menjamin kepastian hukum terhadap perlindungan hak atas tanah oleh kebijakan regulasi yang berlaku. Adapun ruang lingkup masalah guna membatasi pembahasan dalam Penelitian ini yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Penelusuran terhadap adanya konflik norma antara Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang diberlakukan oleh pemerintah pada bidang Hukum Agraria dalam proses efektifitas pendaftaran hak atas tanah

### **1.7. Sistem Penulisan**

Untuk Mempermudah Pembahasan dan Pemahaman dalam Sistematika penulisan skripsi dengan judul "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Diterbitkan Oleh Kantor Pertanahan" ini yaitu

membahas kajian yang penulis susun dalam bab-bab untuk memudahkan pemahaman dengan sistematika sebagai berikut :

**BAB I** Terdiri dari pendahuluan yang di dalamnya menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan;

**BAB II** Terdiri dari Kajian Teoritis yang di dalamnya menguraikan Teori Negara Hukum, Teori Perjenjangan Norma (*Stufenbau Theorie*), Asas Preferensi, Konsep-Konsep pendaftaran tanah dan Konsep Sertifikat Hak Atas Tanah;

**BAB III** Terdiri dari pembahasan bagaimana yang didahului oleh sejarah singkat hukum pertanahan dan dilanjutkan dengan mekanisme pendaftaran tanah Di Indonesia dengan terlebih dahulu dikaji berdasarkan teori, asas-asas hukum, dan konsep ilmu hukum yang ada;

**BAB IV** Terdiri dari pembahasan terkait Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai suatu produk hukum yang dilahirkan dari politik pertanahan dan dilanjutkan dengan pengaruh sistem publikasi yang menjadi salah satu faktor yang sangat mempengaruhi kepastian hukum sertifikat hak atas tanah;

**BAB V** Terdiri dari penutup yang di dalamnya menguraikan tentang simpulan dan saran.