

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di dalam kehidupan ini, manusia sebagai makhluk hidup sangat bergantung pada lingkungan di sekitarnya, seperti tanah. Tanah ialah sumber kehidupan dan memiliki fungsi yang sangat penting. Manusia membutuhkan tanah sebagai tempat bercocok tanam, membangun rumah, membangun gedung perkantoran, pabrik industri, sarana transportasi (jalan umum) dan lain-lain, yang tidak terlepas dari fungsi dan penggunaan tanah.¹ Selain itu, tanah juga merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi banyak orang, yang mana hal ini telah termaktub dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menyatakan “*Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”.

Jika dilihat dari segi ekonomi, tanah akan selalu ada dan bertahan meskipun mengalami bencana, seperti banjir maupun kebakaran yang menimpa bangunan di atas tanah. Ketika banjir selesai, tanah itu akan menjadi lebih subur dari sebelumnya; begitu pula, setelah api padam, tanah itu akan tetap dalam bentuk aslinya.

Tanah sangat penting bagi kehidupan sehingga terbentuklah aturan-aturan mengenai tanah. Pemerintah Republik Indonesia telah mengakui

¹ M.P Sihan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003, hlm.1.

urgensi tanah bagi kehidupan manusia melalui Kebijakan Pertanahan Nasional dan sudah diundangkan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disingkat dengan UUPA.

Sebelum Presiden Ir. Soekarno memproklamasikan kemerdekaan Negara Indonesia, di dalam masyarakat ada telah terdapat penguasaan dan pemilikan tanah yang diatur sesuai dengan ketentuan hukum adat yang berlaku dalam masyarakat tersebut. Ketentuan yang mengatur mengenai penguasaan atas tanah yang terdapat dalam masyarakat bersifat “tidak tertulis”.²

Setelah Belanda menjajah bangsa Indonesia, Belanda membawa ketentuan-ketentuan hukum pertanahan di negerinya sendiri ke Indonesia dan memberlakukan di negara jajahnya. Dengan begitu, keberadaan hukum pertanahan, yang diperkenalkan Belanda, mengubah status hukum pertanahan yang sudah diakui dan dipatuhi oleh masyarakat adat.³ Oleh sebab itu, dengan hadirnya pemerintahan Belanda, dengan sendirinya tanah yang terdapat di Indonesia diatur oleh dua peraturan, yaitu peraturan adat tentang tanah yang tunduk pada hukum adat dan peraturan tanah yang tunduk pada hukum Belanda, misalnya hak *opstal*, hak *erfpacht*, dan hak *eigendom*. Kedua peraturan pertanahan ini melahirkan “dualisme” hukum pertanahan Indonesia.

2 Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hlm.41

3 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan: Jakarta 1994, hlm. 48

Namun, dengan lahirnya UUPA, maka terjadilah perubahan secara fundamental terhadap hukum pertanahan di Indonesia, yaitu terwujudnya suatu keseragaman hukum tanah nasional. Perubahan tersebut mendasar atau fundamental, karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarnya, maupun isinya, harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman. UUPA merupakan tonggak utama peraturan pertanahan di Indonesia yang di dalamnya mengatur tentang pertanahan termasuk mengatur berbagai macam hak atas tanah.

UUPA dalam pasal 4 menyatakan bahwa, “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Objek hukum tanah adalah hak-hak penguasaan atas tanah.

Hak-hak penguasaan tersebut dibagi dua, yaitu sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan konkret. Hak penguasaan tanah merupakan suatu lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Sedangkan hak menguasai dari negara, berarti bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh bangsa Indonesia diberikan wewenang untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah. Menurut ketentuan pasal 2 ayat (2) UUPA,

wewenang yang diberikan kepada negara untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah, adalah sebagai berikut:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa,
- 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

Sebagaimana kita ketahui bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, seperti yang dirumuskan dalam ketentuan pasal 6 UUPA. Hal tersebut mengandung maksud bahwa, hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada pihaknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

Menurut pandangan penulis masalah pertanahan di Indonesia masih belum tertib dan terarah. Hal ini dapat dilihat dari penggunaan tanah yang masih tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan rencana tata guna tanah baik secara nasional maupun regional. Selain itu ada

pula timbul kasus berupa penguasaan tanah oleh oknum-oknum tertentu yang tidak memiliki hak atas itu.

Mengingat besar dan pentingnya peranan hak-hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat ini, maka agar tanah mempunyai status hukum yang pasti diperlukan adanya landasan hukum yang baik. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan:

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten; dan
2. Penyelenggaraan pendaftaran yang efektif.⁴

Dalam rangka terwujudnya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah dilakukan pendaftaran hak atas tanah yang pelaksanaannya didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya, yang mempunyai tujuan pokok yaitu:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur,
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan,
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya,

4 *Ibid*, hlm. 69

4. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Oleh karena itu dalam Pasal 19 UUPA mengharuskan kepada masyarakat untuk mengadakan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah di seluruh wilayah Indonesia. Adapun isi dari Pasal 19 UUPA sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaranya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran tanah tersebut tidak hanya berlaku atas tanah yang dikuasai oleh perorangan, badan hukum dengan sesuatu hak tertentu, tetapi

juga atas tanah yang dikuasai oleh pemerintah dan oleh Negara sendiri. Ketentuan dari Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut adalah agar seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “*rechtkadaster*” artinya pendaftaran yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Jaminan dari kepastian hukum tersebut meliputi status hak yang terdaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Adapun hasil dari jaminan tersebut berupa sertifikat tanah sebagai tanda bukti haknya.⁵ Sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, data-data yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Yang mana data tersebut memiliki sifat terbuka untuk umum yang berarti semua orang dapat melihatnya dan dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.⁶

Pemerintah Indonesia menyelenggarakan pendaftaran tanah dengan bertumpu pada asas publisitas atau pengumuman mengenai hak atas tanah yang sedang berlangsung di proses supaya kepastian objek dan subjek hak terhadap hak-hak atas tanah dapat terjamin kepastiannya. Di Indonesia sendiri, menganut asas publisitas pada sistem hukum negatif yang memiliki unsur positif yang menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang mana berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti sertifikat. Hal tersebut telah tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

5 Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2010, hlm. 2.

6 Boedi Harsono, *Op. cit*, hlm. 190

Pokok permasalahan yang acap kali terjadi dalam pembuatan sertifikat tanah yaitu pelaksanaannya yang selama ini berjalan begitu lambat sehingga menjadi pokok perhatian pemerintah agar segera menanggulangi permasalahan tersebut. Berbagai program telah pemerintah lakukan melalui Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk mempercepat pendaftaran namun semua program dinilai belum mencapai target percepatan pendaftaran tanah yang efektif. Mulai dari program Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), *Land Management and Policy Development Project* (LMPDP) atau proyek adjudikasi, Larasasti dan Program Nasional Agraria (PRONA), semua program tersebut masih belum berhasil mencapai target yang telah diprediksikan.

Maka dari itu, ketidakberhasilan dari program sebelumnya akhirnya pemerintah meluncurkan program terbaru berupa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dan adanya program ini pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum dan hak atas tanah yang di miliki masyarakat.⁷ Program ini tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, melalui intruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Salah satu persoalan penting terkait dengan pendaftaran tanah tersebut adalah asas publisitas yang mempunyai perbedaan pengaturan antara

⁷ Admin, 2019, *Program PTSL Pastikan Penyelesaian Sertifikasi Lahan Akan Sesuai Target* (online), JDIIH Kemenko PMK, <https://jdih.kemenkopmk.go.id/berita-artikel/program-ptsl-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target> (23 Mei 2022)

Peraturan Pemerintah dengan Peraturan Menteri. Asas Publisitas dalam Pasal 24 Peraturan Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ada perbedaan dengan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi *“Alat bukri yang dituangkan dalam daftar isian serta peta bidang maupun bidang-bidang tanah tersebut yang mana merupakan hasil dari pengukuran, wajib diumumkan dalam kurun waktu 30 (tiga puluh) hari (sistematik) atau 60 (enam puluh) hari (sporadik) dengan tujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak ketiga atau pihak yang berkepentingan agar dapat mengajukan keberatan”*.

Sedangkan dalam Pasal 24 Peraturan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan *“Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan”*.

Adanya perbedaan pengaturan tersebut antara Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

memberikan ruang potensi merugikan hak subjek hukum yang lain, karena pada dasarnya dalam hierarki perundang-undangan peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.

Berdasarkan pemaparan latar belakang ini, maka penulis menggunakan judul skripsi **“Pergeseran Asas Publisitas Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali”**.

ORISINALITAS PENELITIAN

No	Nama Peneliti dan Asal Instansi	Judul dan Tahun Penelitian	Rumusan Masalah
1	<p>Nama Peneliti : Hamdani</p> <p>Asal Instansi : Universitas Bengkulu</p>	<p>Judul : Penerapan Asas Publisitas Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang</p> <p>Tahun Penelitian : 2014</p>	<p>1. Bagaimana penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang?</p> <p>2. Bagaimana hambatan penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang?</p>
2	Nama Peneliti :	Judul :	1. Bagaimana kedudukan

	<p>Yana Rismayadi</p> <p>Asal Instansi :</p> <p>Universitas Pasundan</p>	<p>Kekuatan Hukum</p> <p>Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif</p> <p>Tahun Penelitian :</p> <p>2018</p>	<p>hukum sistem publikasi negatif dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan?</p> <p>2. Bagaimana implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan sistem publikasi negatif di Indonesia?</p> <p>3. Apakah pendaftaran tanah sistematis dengan sistem publikasi negatif dapat memberikan jaminan kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan bagi pemegang hak atas tanah?</p>
3	<p>Nama Peneliti :</p> <p>Hendrasta Pijar Ramadhan</p>	<p>Judul :</p> <p>Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah</p>	<p>1. Apa ratio decidendi hakim dalam memutuskan perkara pengajuan</p>

	<p>Asal Instansi : Universitas Sebelas Maret</p>	<p>Dalam Putusan Pengadilan Di Indonesia</p> <p>Tahun Penelitian : 2021</p>	<p>sertifikat setelah lampaunya waktu 5 (lima) tahun sesuai Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?</p> <p>2. Bagaimana seharusnya bentuk pengaturan sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia?</p>
--	---	--	---

Orisinalitas penelitian merupakan keaslian sebuah karya penelitian yang mana untuk menunjukkan bahwa terdapat perbedaan dan persamaan dari penelitian sebelumnya. Dari ketiga penelitian terdahulu di atas dapat disimpulkan perbedaan dan persamaan terhadap penelitian penulis, yaitu:

1. Peneliti pertama atas nama Hamdani dengan judul penelitian “Penerapan Asas Publisitas Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang”. Penelitian tersebut fokus pada penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang dan hambatan penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang.

2. Peneliti kedua atas nama Yana Rismayadi dengan judul penelitian “Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif”. Penelitian tersebut fokus pada kedudukan hukum sistem publikasi negatif dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan sistem publikasi negatif di Indonesia, dan analisa terhadap pendaftaran tanah sistematis dengan sistem publikasi negatif dapat memberikan jaminan kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan bagi pemegang hak atas tanah.
3. Peneliti ketiga atas nama Hendrasta Pijar Ramadhan dengan judul penelitian “Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Dalam Putusan Pengadilan Di Indonesia”. Penelitian tersebut fokus pada ratio decidendi hakim dalam memutuskan perkara pengajuan sertifikat setelah lampaunya waktu 5 (lima) tahun sesuai Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan bentuk pengaturan sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia.

Dari ketiga penelitian diatas, penelitian ini memiliki kebaharuan yaitu terletak dalam permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Permasalahan dalam penelitian ini fokus terhadap akibat hukum dari pengumuman pendaftaran tanah pertama kali yang kurang dari ketentuan

perundang-undangan dan upaya hukum dari pemilik hak atas tanah apabila sertifikatnya dimohonkan oleh orang lain yang telah melewati proses pengumuman.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

- 1.2.1** Bagaimana akibat hukum dari pengumuman pendaftaran tanah pertama kali yang kurang dari ketentuan perundang-undangan?
- 1.2.2** Bagaimana upaya hukum dari pemilik hak atas tanah apabila sertifikatnya dimohonkan oleh orang lain yang telah melewati proses pengumuman?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak di capai dalam penelitian ini adalah:

- 1.3.1** Untuk mengetahui akibat hukum dari pengumuman pendaftaran tanah pertama kali yang kurang dari ketentuan perundang-undangan.
- 1.3.2** Untuk mengetahui upaya hukum dari pemilik hak atas tanah apabila sertifikatnya dimohonkan oleh orang lain yang telah melewati proses pengumuman.

1.4 Manfaat Penelitian

Dalam suatu penelitian sangat diharapkan adanya manfaat. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.4.1 Secara teoritis,

- a. Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran atau saran sebagai suatu pengembangan ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan pergeseran asas publisitas dalam pendaftaran tanah pertama kali.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat melengkapi literatur yang telah ada dan menjadi bahan penelitian lebih lanjut.

1.4.2 Secara praktis,

- a. Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan sebagai pedoman bagi masyarakat mengenai pentingnya melaksanakan pendaftaran tanah.
- b. Memberikan kontribusi kepada Pemerintah dalam upaya meningkatkan pelayanan pendaftaran tanah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan dorongan dalam membangun kesadaran hukum guna penegakan hukum dan kesejahteraan yang diidamkan.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini yaitu Yuridis Normatif. Penelitian normatif adalah jenis penelitian hasil kajian pustaka, telaah yang dilaksanakan untuk memecahkan masalah hukum secara normatif yang pada dasarnya bertumpu pada penelaahan kritis dan mendalam terhadap bahan-bahan pustaka dan dokumen-dokumen hukum yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

1.5.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum memiliki beberapa pendekatan yang dapat dipergunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang digunakan oleh peneliti adalah pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani (*statute approach*), pendekatan analisis untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang

digunakan dalam peraturan perundang-undangan (*analytical approach*) dan pendekatan konseptual untuk mengetahui penerapan norma atau kaidah hukum terhadap konsep-konsep hukum seperti sumber hukum, fungsi hukum, dan sebagainya (*conceptual approach*), yang berhubungan langsung dengan tema penelitian. Dimana pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah merupakan suatu argument untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi oleh penulis.

1.5.3 Jenis Bahan Hukum

Jenis bahan hukum dalam penelitian normatif terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat, otoritatif berupa perundang-undangan, yurisprudensi dan perjanjian. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, yang terdiri dari penjelasan peraturan perundang-undangan, notulensi pembahasan, risalah sidang, rancangan undang-undang, naskah akademik, doktrin dan pendapat ahli, serta dapat juga diperoleh dari hasil penelitian. Sedangkan bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari kamus maupun ensiklopedia.

Adapun jenis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian skripsi ini meliputi :

1. Bahan hukum Primer terdiri dari Peraturan Perundang-undangan, yaitu
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043 Tahun 1960)
 - c. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan
 - d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Staatsblaad* Nomor 23 Tahun 1847 (*Burgerlijk Wetboek*)
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
 - g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata

Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

2. Bahan hukum sekunder diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi yang dapat membantu memahami bahan hukum primer. Publikasi ini meliputi literatur ilmiah, buku-buku teks, kamus huku, jurnal hukum yang bertujuan untuk mempelajari isi dari pokok permasalahan yang dibahas. Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah buku teks, literatur lainnya yang relevan dengan isu hukum yang dibahas, tulisan-tulisan hukum baik media cetak maupun elektronik.
3. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah kamus hukum dan ensiklopedia.

Sumber bahan hukum adalah tempat ditemukannya bahan hukum yaitu dari mana bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier tersebut diperoleh. Bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier diperoleh di pusat dokumentasi dan informasi hukum atau di perpustakaan pada instansi terkait ataupun di internet.

1.5.4 Teknik Penelusuran Bahan Hukum

Pada teknik penelusuran bahan hukum merupakan penelitian terhadap aturan hukum yang diterapkan pada suatu isu hukum.

Penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data yang bersifat teoritis, yang diperoleh dengan mempelajari sumber-sumber bacaan yang erat hubungannya dengan permasalahan. Penelitian hukum normatif diperoleh melalui penelusuran bahan hukum atau studi kepustakaan (library research) terhadap bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier. Yang mana objek penelusuran bahan hukum meliputi buku, jurnal, peraturan perundang-undangan, dan berbagai bahan yang diperoleh dari internet yang memiliki kaitan dengan topik dan permasalahan yang diangkat.

Setelah semua bahan hukum berhasil dikumpulkan maka bahan hukum selanjutnya diolah secara sistematis dan dianalisis untuk mendapatkan gambaran yang jelas tentang permasalahan yang akan dikaji oleh penulis.

Penelusuran bahan hukum pada penelitian hukum normatif dapat dilakukan dengan melakukan pemilihan atau seleksi bahan hukum, selanjutnya diklasifikasi menurut penggolongannya dan menyusun penelitian hukum secara sistematis. Melakukan penelitian dilakukan dengan mencari hubungan dan keterkaitan antara satu bahan dengan bahan hukum lainnya untuk mendapatkan hasil penelitian serta menjawab isu hukum.

1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum yang didapat dari hasil studi kepustakaan yang akan dianalisis dengan menggunakan teknik analisis preskriptif, yaitu teknik dalam suatu penelitian mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum. Hal ini bertujuan untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang dilakukan.

Sebagai suatu cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisis bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat bahan hukum dengan seperangkat bahan hukum yang lain dengan sistematis, berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki dalam menganalisis bahan yang diperoleh agar dapat menjawab permasalahan yang tepat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:⁸

- 1) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan,

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Purnada Media Grup, 2010, hlm. 171

- 2) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum,
- 3) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan yang telah dikumpulkan,
- 4) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum, dan
- 5) Memberikan perskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

Hasil analisis penelitian tersebut kemudian dibahas untuk mendapatkan pemahaman atas permasalahan sehingga dari pembahasan tersebut dapat ditarik kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan dengan metode deduktif, yaitu dengan cara pengembalian kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus.

Dengan demikian, maka dapat dicapai tujuan yang diinginkan didalam penelitian skripsi ini, yaitu untuk menjawab pertanyaan yang telah dirumuskan, sehingga penulis dapat memberikan perskriptif mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.

1.5.6 Definisi Konseptual

Definisi konseptual adalah batasan konsep istilah yang digunakan dalam penyusunan skripsi. Definisi konseptual

dipergunakan untuk menegaskan konsep-konsep utama yang dipakai oleh penulis sehingga dipahami secara sama oleh orang lain.

Definisi konseptual dapat merujuk pada peraturan perundang-undangan, kamus, maupun pendapat ahli. Definisi konseptual dalam penelian skripsi ini terdiri dari :

1. Pergeseran Asas
2. Asas Publisitas
3. Pendaftaran Tanah

1.6 Sistematika Penulisan

Skripsi ini disusun secara runtut, dengan tujuan untuk mempermudah melihat dan mengetahui pembahasan yang ada pada skripsi ini secara menyeluruh. Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut :

1. Bagian Awal Skripsi

Bagian awal memuat halaman sampul depan, halaman judul, halaman pernyataan orisinalitas, lembar persetujuan, lembar pengesahan, halaman pernyataan publikasi, abstrak, abstrack, kata pengantar, form validasi output penelitian dan daftar isi.

2. Bagian Utama Skripsi

Bagian utama terbagi atas bab dan sub bab yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah,

tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka ini meliputi landasan teori yang berisi tentang pembahasan pengertian pendaftaran tanah, asas-asas pendaftaran tanah, serta sistem pendaftaran tanah di Indonesia dan kekuatan hukum pembuktian sertifikat hak atas tanah.

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini terdiri dari gambaran hasil penelitian dan pembahasan. Menganalisa seluruh permasalahan yang telah dirumuskan pada rumusan masalah.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari seluruh penelitian yang telah dilakukan. Kesimpulan dapat dikemukakan masalah yang ada pada penelitian serta hasil dari penyelesaian penelitian yang bersifat analisis deduktif. Sedangkan saran berisi jalan keluar untuk mengatasi masalah dan kelemahan yang ada. Saran ini tidak lepas dari ruang lingkup penelitian.

3. Bagian Akhir Skripsi

Bagian akhir dari skripsi ini berisi tentang daftar bacaan dan jadwal penelitian.