

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting dan sangat dibutuhkan oleh seluruh makhluk hidup terutama manusia, hampir seluruh aspek kehidupan manusia selalu membutuhkan tanah, baik dari aspek ekonomi, sosial dan teknologi. Seiring berjalannya waktu populasi manusia selalu bertambah maka kebutuhan tanahpun akan semakin bertambah juga. Manusia juga perlu tempat untuk berlindung dari hujan, panas dan lainnya, sehingga manusia juga harus membuat rumah, dan membangun rumah tersebut harus memiliki tanah. Bahkan selain membangun rumah atau tempat tinggal manusia juga perlu membangun infrastruktur, tempat usaha dan lain sebagainya, dan harus ada tanah sebelum membangun bangunan-bangunan tersebut.

Tanah sebagai sumber daya alam yang krusial bagi negara Indonesia, begitu pentingnya setiap orang ingin mempunyai atau bahkan menguasainya. Karena hal itu terjadilah timbulah masalah-masalah maka dari masalah tersebut ada perselisihan yang menimbulkan sengketa yang ada pada masyarakat (Murad, 1991, hlm. 1).

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan akan sangat dibutuhkan sekali yaitu dengan perlu suatu aturan yang relevan dan dapat ditegakkan dengan konsisten serta dibutuhkan guna terjaminnya kepastian hukum dalam bidang

pertanahan dan terselenggarakannya pendaftaran tanah supaya memberikan kepastian hukum hak atas tanah.

Pendaftaran tanah sangat menentukan bahwa manusia dengan tanah mempunyai hubungan hukum sebagai benda tetap. Hubungan tersebut merupakan hukum pertanahan yang tidak termasuk dari bagian hukum agrarian. Hukum pertanahan merupakan suatu peraturan yang mengatur hubungan yang bersinergi dari bermacam-macam aliran hukum serta kedudukan hukum mengenai hak keperdataan seseorang mengenai tanah sebagai benda tetap, yang dikuasai oleh setiap orang, secara perorangan maupun persekutuan hidup bersama (Herman Soesangobeng, 2012, hlm. 7).

Pendaftaran tanah sudah menjadi kewajiban bagi masyarakat maupun pemerintah. Pemerintah sudah seharusnya melaksanakan pendaftaran tanah secara berkelanjutan juga teratur. Ketentuan mengenai adanya suatu kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang tercantum dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yaitu:

- (1) Untuk menjamin atau memastikan adanya kepastian hukum oleh Pemerintah dengan diadakannya 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 penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dari isi pasal tersebut, dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah maka para pemegang hak atas tanah tanpa sulit bisa mengetahui status hukum dari pada tanah tertentu yang ditempuhnya, letak, luas dan batas-batas siapa yang punya dan beban apa yang ada di atasnya (Effendi Perangin, 1991, hlm. 95). Dengan terlaksananya pendaftaran tanah maka dalam hal ini untuk pemegang hak atas tanah bisa menunjukkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki atau dikuasainya.

Dengan adanya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan bahwa pendaftaran tanah sebelum tahun 1960 alat bukti awal daftar tanah yang diidentifikasi dengan berawal dari hak alas atas tanah ulayat (*verponding*), dan jika asal muasal pengelolaan tanah upaya memperoleh hak atas tanah dengan

bukti surat yang diakui memerlukan upaya konversi yang diatur dalam Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, namun pada praktiknya seringkali terdapat sengketa hukum atau keselarasan dengan sistem kepemilikan dokumen atas dasar hak untuk membuktikan asal-usul (silsilah tanah) dan seberapa luas subjek hukumnya. (Wita Pemerhati Rasa, Subarsyah, Deden Sumantry, 2021, hlm. 58).

Adapun yang bisa menjadi obyek dalam pendaftaran tanah yang tertera pada Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- 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.

Pentingnya pendaftaran tanah bahwa pendaftaran tanah akan melahirkan atau adanya suatu produk hukum yaitu sertifikat tanah, yang akan memberikan kepastian hukum, dikarenakan bisa mengetahui identitas para pemilik tanah ataupun identitas mengenai tanahnya. Apabila kedepannya terjadi pelanggaran hak milik atas tanah atau bisa disebut juga sengketa tanah, maka dapat dilaksanakannya penuntutan kepada si pelanggar atas hak miliknya itu (Mustafa Bachsan, 1984, hlm. 58).

Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat adalah suatu tanda bukti hak atas tanah yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam kehidupan masyarakat di perkotaan ataupun di pedesaan banyak kasus yang di mana dua orang atau lebih memiliki sertifikat dalam satu objek tanah yang sama sehingga timbul sengketa tanah atau bahkan menguasai tanah dan membuat bangunan di atas tanah milik orang lain atau yang bukan miliknya tanpa adanya izin dari pemilik hak atas tanah dan itu merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*). Oleh karena itu tanah tidak akan bertambah luas dengan sendirinya, akan tetapi jumlah manusia yang terus bertambah sehingga persoalan sengketa tidak akan berakhir, jadi akan terus mengalami peningkatan seiring bertambah jumlah manusia itu sendiri (Murad, 1991, hlm. 7).

Pendaftaran tanah disebut juga *Recht Kadester*, yang memiliki suatu tujuan hukum guna meenjamin adanya kepastian hukum terhadap masyarakat. Dengan alat bukti yang diperoleh dari pendaftaran tanah tersebut terciptanya produk hukum seperti buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur (Adrian Sutedi, 2007, hlm. 112). Maka sertifikat adalah suatu bukti yang mutlak dan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Faktanya banyak ditemukan dalam kehidupan masyarakat problematika mengenai adanya sertifikat ganda atau tumpang tindih atas obyek tanah yang sama. Dengan keberadaannya sertifikat ganda atau tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah tentu mengakibatkan adanya

permasalahan dan para pihak saling mengklaim kepemilikan atas tanah yang tercatat dalam sertifikat.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia ini menganut sistem negatif bisa didefinisikan jika keabsahan data fisik dengan data yuridis yang termuat di dalam sertifikat harus dapat menerima selama itu tidak terdapat alat bukti lain yang dapat membuktikan kembali (Effendi Perangin, 1991, hlm. 98). Pendaftaran tanah dengan sistem negatif ini tidak adanya jaminan kepastian dan kebenaran data yang dicantumkan dalam sertifikat, dengan ini dapat mengakibatkan adanya kesempatan untuk pihak lain yang merasa atas terbitnya sertifikat hak milik atas suatu bidang tanah tertentu dapat menuntut pihak yang identitasnya tertulis di dalam tersebut, atau dalam hal ini pejabat yang mempunyai kewenangan dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

Hal ini seperti sengketa tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah yang terjadi di Kp. Melayu RT.02/RW.03 Desa Gunung Kijang Kecamatan Gunung Kijang Kabupaten Bintan Provinsi Kepulauan Riau, yang di mana Johny Lauso (Penggugat) mengajukan gugatan tertanggal 28 Juli 2020 ke Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dengan nomor register 52/Pdt.G/2020/PN Tpg. Bahwa penggugat memiliki sebidang tanah hak milik dengan luas 17.202 M<sup>2</sup> (tujuh belas ribu dua ratus dua meter persegi). Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 195/Gunung Kijang tertanggal 21 November 1996. Bahwa penggugat memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik melalui peralihan hak dengan cara mengganti rugi tanah milik Nuba, berdasarkan Surat

Perjanjian Ganti Rugi tertanggal 29 Juni 1985 yang dibuat di bawah tangan di atas kertas segel tahun 1984. Bahwa sebagian tanah milik Penggugat tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku (Tergugat III) telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00977/Gunung Kijang tanggal 2013, dengan luas tanah 19.789 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama ENA (Tergugat I), bahwa Tergugat I memperoleh tanah tersebut melalui peralihan hak dengan cara ganti rugi dari Kui Cong (Tergugat II), berdasarkan Surat Keterangan Pengoperan Dan Penguasaan Tanah tanggal 29 Agustus 2013.

Pada hari Selasa, tanggal 9 Juni 2020 Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan pengukuran pengembalian batas tanah milik Penggugat seluas 17.202 M<sup>2</sup> (tujuh belas ribu dua ratus dua meter persegi), yang terletak di Kp. Melayu RT.02/RW.03 Desa Gunung Kijang Kecamatan Gunung Kijang Kabupaten Bintan Provinsi Kepulauan Riau, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 195/Gunung Kijang tanggal 21 November 1996 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Riau (sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan) bahwa hasil dari pengukuran pengembalian batas tersebut yang termuat dalam Berita Acara Pengembalian Batas SHM. No. 195/Gunung Kijang tanggal 9 Juni 2020 berikut dengan lampiran peta Situasi Lokasi Pengembalian Batas tanggal 10 Juni 2020 diketahui:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 195/Gunung Kijang tanggal 21 November 1996 terindikasi tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 977/Gunung Kijang tanggal 24 Desember 2013.

- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor. 00977/Gunung Kijang tanggal 24 Desember 2013 yang tumpang tindih dengan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 195/Gunung Kijang tanggal 21 November 1996 adalah seluas 8.379 M<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus tujuh puluh Sembilan meter persegi).

Jadi perbuatan Tergugat II yang telah menjual kepada Tergugat I tanah seluas kurang lebih  $\pm$  20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh meter persegi), sesuai Surat Keterangan Pengoperan Dan Penguasaan Tanah Nomor: 474/SKPPT/GKJ/IX/2013 tanggal 29 Agustus 2013, mengetahui Kepala Desa/Lurah Gunung Kijang Reg. Nomor: 260/GR-DGK/VIII/2013 tanggal 29 Agustus 2013 dan Camat Gunung Kijang Reg. Nomor: 374/SKPPT/GKJ/IX/2013 tanggal 06 September 2013, di mana tanah yang dijual tersebut berada di atas sebagian tanah milik Penggugat seluas 17.202 M<sup>2</sup> (tujuh belas ribu dua ratus diameter persegi), berdasarkan sertifikat hak milik Nomor: 195/Gunung Kijang tanggal 21 November 1996, Gambar Situasi Nomor: 187/91/R tanggal 01 Agustus 1991 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak keperdataan Penggugat.

Setelah melalui seluruh proses persidangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pinang pada hari Jumat tanggal 26 Februari 2021 menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat.

Judul Skripsi ini tidak pernah diteliti oleh siapapun walaupun hampir ada beberapa judul yang mirip, diantaranya adalah sebagai berikut:



Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
PENERAPAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA MAKASSAR (Studi Kasus : Putusan Nomor 26/G/2014/P.TUN.Mks	Ditulis oleh Salman, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar	2018	Dalam Penelitian ini penulis membahas mengenai Penelitian ini mengkaji dan menjawab permasalahan mengenai Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Penyelesaian Sengketa Tanah dan Proses Penyelesaian Sengketa Tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar serta Pertimbangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dalam putusan perkara nomor 26/G/2014/P.TUN.Mks.

Uraian Latar Belakang di atas penulis menarik untuk menelitinya karena banyaknya kasus seperti ini yang sering terjadi di lingkungan masyarakat, sehingga penulis menguraikan masalah ini dalam bentuk skripsi dengan judul **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGEDAAD) OLEH TERGUGAT ATAS TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DIHUBUNGAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka identifikasi masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengaturan Kepemilikan Hak Atas Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimanakah kepastian hukum terhadap pemilik hak atas tanah atas terjadinya perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) tumpang tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap tumpang tindih kepemilikan Hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun Tujuan penulis yang ingin dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Pengaturan Kepemilikan Hak Atas Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk mengetahui kepastian hukum terhadap pemilik hak atas tanah atas terjadinya perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) tumpang tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Untuk Mengetahui penyelesaian sengketa terhadap tumpang tindih kepemilikan Hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini semoga bisa berguna dan bermanfaat untuk semua orang maupun secara Teoritis ataupun secara praktis, yaitu:

##### **1. Secara Teoritis**

Hasil dari penelitian ini semoga bisa menambah pengetahuan dan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum guna memperbanyak referensi terutama pada bidang hukum perdata, khususnya mengenai tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah.

##### **2. Secara Praktis**

Penelitian ini semoga bisa memberikan usulan untuk pihak yang berkepentingan yaitu pemerintah yang di mana dalam hal ini Badan Kantor Pertanahan Nasional (BPN) untuk dapat memberikan bahan evaluasi dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai badan penyelenggara dalam proses pendaftaran tanah, dan berguna juga untuk masyarakat sebagai pemegang sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat dan mutlak.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Indonesia merupakan Negara Hukum. Istilah mengenai negara hukum adalah terjemahan dari istilah "*rechtstaat*" (Philipus M.Hadjon, 1987, hlm. 30). Yang dirumuskan secara tegas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3) yang menyatakan, "Negara Indonesia adalah Negara Hukum." Karena itu, jargon yang biasa digunakan dalam bahasa Inggris untuk menyebut prinsip Negara Hukum adalah '*the rule of law, not of*

*man*'. Seperti misalnya mengenai pertanahan, di Indonesia sendiri memiliki hukum atau aturan tersendiri mengenai pertanahan yang salah satunya mengatur mengenai pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Menjadi sebuah keharusan dirancangnya peraturan mengenai pertanahan, dikarenakan di Indonesia sendiri banyak sekali masalah-masalah pertanahan seperti halnya tumpang tindih kepemilikan hal atas tanah yang diakibatkan karena adanya 2 (dua) sertifikat hak atas tanah dalam suatu obyek tanah yang sama. Disini salah satunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berperan penting.

Pemikiran negara hukum sudah sangat tua, gagasan tersebut merupakan pemikiran modern yang multiperspektif dan selalu aktual. Jika kita melihat sejarah perkembangan pemikiran tentang negara hukum awal mula sejak tahun 1800 S.M. (S.F. Marbun, 1997. hlm. 9) Perkembangannya tersebut terjadi sekitar pada abad ke-19 sampai dengan abad ke-20. Menurut Jimly Ashiddiqie, gagasan pemikiran tentang negara hukum berkembang sejak tradisi Yunani Kuno (Jimly Ashiddiqie, 1994. hlm. 11).

Aristoteles mengemukakan negara hukum adalah negara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan untuk warga negaranya (Muhammad Tahir Azhary, 1992, hlm. 72-74). Keadilan yang dimaksud mempunyai makna bahwa setiap tingkah laku negara dan penguasa baik dalam melaksanakan fungsi kenegaraan maupun membuat suatu produk hukum harus mengamati keadaan masyarakat dan tidak boleh menyimpang dari sudut pandang keadilan

itu sendiri. Bagi Aristoteles yang mengatur dalam negara pada kenyataannya bukan manusia, melainkan pemikiran yang adil, sedangkan para penguasa hanya memegang hukum dan keseimbangan saja (Rozikin Daman, 1993, hlm. 166). Hubungannya dengan konstitusi, Aristoteles berpendapat bahwa jika konstitusi adalah suatu pembentukan jabatan dalam suatu negara serta memastikan apa yang dimaksud dengan badan pemerintahan dan apa akhir dari setiap masyarakat. Selain itu konstitusi adalah aturan-aturan dan penguasa harus mengatur negara berdasarkan aturan-aturan tersebut (Muhammad Tahir Azhary, 1992, hlm. 20-21).

Pada zaman modern, konsep Negara Hukum di Eropa Kontinental disempurnakan oleh beberapa tokoh, yaitu oleh *Immanuel Kant*, *Julius Stahl*, *Paul Laband*, *Fichte*, dan lain-lain dengan menggunakan istilah Jerman, yaitu "*rechtsstaat*". Dalam hal ini konsep negara hukum, atau yang disebut dengan istilah '*rechtsstaat*' meliputi 4 (empat) elemen penting, yaitu: Perlindungan hak asasi manusia (HAM); Pembagian Kekuasaan; Pemerintah berlandaskan Undang-undang; Peradilan Tata Usaha Negara.

Konsep Negara Hukum dalam sistem Anglo Saxon, dikemukakan oleh *Albert Van Dicey*, yang merupakan salah seorang pemikir Inggris yang sekaligus seorang penulis buku dalam hal ini ia mengemukakan, ada tiga (3) unsur utama *the rule of law*, yakni:

- 1) *Supremacy of law*,
- 2) *Equality before the law*;
- 3) *Constitution based on individual right*;

Perbedaan kedua konsep diatas jika pada civil law lebih mengutamakan pada administrasi, sementara common law mengutamakan pada yudisial. Pada konsep *rechtsstaat* ini lebih mengedepankan prinsip *wetmatigheid* yang setelah itu menjadi *rechtsmatigheid*, sementara itu *the rule of law* lebih mengedepankan *equality before the law* (Philipus M.Hadjon, 1987, hlm. 82).

Dalam negara hukum, hukumlah sebagai tombak dalam pelaksanaan negara. Pada hakikatnya, yang memimpin negara dalam penyelenggaraannya adalah hukum itu sendiri (Ni'matul Huda, 2006, hlm. 80). Kepastian merupakan keadaan yang pasti. Hukum secara mendasar perlu ada kepastian dan juga keadilan. Kepastian hukum adalah pertanyaan yang dapat dijawab secara normatif bukan secara sosiologi. Hukum secara normatif adalah ketika peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti, dikarenakan mengatur secara konstan dan Logis (Ct Kansil, 2009, hlm. 385).

Kepastian hukum merupakan suatu jaminan jika hukum itu perlu dilaksanakan secara baik. Kepastian hukum juga memperbolehkan cara pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dirancang oleh pejabat yang mempunyai kewenangan, sehingga aturan tersebut mempunyai aspek yuridis yang bisa memberikan adanya kepastian jika hukum itu berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus dilaksanakan dan ditaati (Asikin zainal, 2012, hlm. 30). Undang-undang yang berisikan aturan-aturan yang bersifat umum, dengan adanya aturan tersebut serta pelaksanaan aturannya dapat terciptanya kepastian hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2008, hlm. 58). Kepastian hukum menetapkan pemberlakuan hukum dengan jelas, tetap dan

konsisten yang di mana dalam pelaksanaannya tidak dapat di intervensi atau dipengaruhi oleh keadaan yang bersifat subjektif (Raimond Flora Lamandasa, 2011, hlm. 2).

Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan (Jan Michiel Otto terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, 2006, hlm. 85). Dengan terciptanya kepastian hukum akan menjadi suatu harapan besar bagi para pencari keadilan atas tindakan kesewenang-wenangan dari aparat penegak hukum yang arogan dalam melaksanakan tugasnya. Dengan terciptanya kepastian hukum ini masyarakat menjadi tahu mengenai hak dan kewajibannya menurut hukum.

Kepastian hukum itu sendiri mengandung dua definisi, yaitu diantaranya sebagai berikut: (Riduan Syahrani, 1999, hlm. 23).

- 1) Adanya suatu peraturan bersifat umum yang dapat menjadikan setiap individu mengetahui apa yang boleh atau tidak suatu perbuatan untuk dilakukan.
- 2) Memberikan perlindungan hukum bagi setiap individu dari adanya kekuasaan Pemerintah dikarenakan suatu peraturan yang bersifat umum. Maka setiap individu dapat mengetahui tentang yang dibebankan oleh negara terhadap setiap individu.

Untuk melaksanakan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) Maka pemerintah membuat Undang-undang yang mengatur mengenai agraria yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan

pertanahan di Indonesia, di dalamnya terdapat aturan mengenai macam-macam hak atas tanah. Menurut Prof. Boedi Harsono Pendaftaran tanah dalam hal ini sebagai pelaksanaan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan upaya Pemerintah guna memberikan kepastian hukum yang meliputi jaminan kepastian hukum perihal individu maupun badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah, jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah hak atas tanah dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya. (Boedi Harsono, 2007, hlm. 72).

Teori hukum pembangunan merupakan Teori Hukum yang mempunyai pengaruh dalam perkembangan sistem hukum di Indonesia. Teori hukum dikenalkan oleh Mochtar Kusumaatmadja yang sampai sekarang ini masih dipandang cocok untuk digunakan di dalam sistem hukum Indonesia. Hukum mempunyai sudut pandang guna menunjang pembangunan nasional melalui perundang-undangan yang dibentuk secara khusus, untuk menggerakkan pembangunan dengan memobilisasi dan memotivasi masyarakat sebagai pelaku pembangunan, termasuk dengan aparat pemerintah terkait (Mochtar Kusumaatmadja, 2006, hlm. 13-14). Kehadiran hukum adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang satu dan lainnya (Wahyu Nugroho, 2017, hlm. 2).

Dalam Teori Hukum pembangunan ini tergambar mengenai definisi oleh Mochtar Kusumaatmadja yang menyatakan:

“Keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur mengenai kehidupan manusia dalam masyarakat melainkan terdiri dari Lembaga-



lembaga manusia (*institutions*) dan proses-proses (*Processes*) yang mewujudkan berlaku kaidah-kaidah itu dalam kenyataan.”

Mochtar Kusumaatmadja dengan cerdas mengonversikan definisi hukum sebagai alat (*tool*) menjadi hukum sebagai sarana (*instrument*) untuk membangun masyarakat. Mochtar Kusumaatmadja berpandangan jika definisi hukum sebagai sarana yang lebih luas dari hukum sebagai alat dikarenakan:

- a. Undang-undang di Indonesia mempunyai peranan dalam proses pembangunan hukum lebih mencolok, misalnya apabila dibandingkan dengan Amerika Serikat (USA) yurisprudensi ditempatkan pada tempat yang lebih utama.
- b. Konsep hukum sebagai alat akan membuat hasil yang tidak berbeda jauh dengan penerapan legisme yang pernah diadakan zaman Hindia Belanda dan di Indonesia adanya sikap uang menunjukkan kepekaan masyarakat untuk menolak konsep tersebut.
- c. Jika hukum disini masuk ke dalam hukum internasional, maka konsep hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat sudah diimpelentasikan jauh sebelum konsep ini diterima secara resmi sebagai landasan kebijakan hukum nasional (Shidarta, 2006, hlm. 415).

Secara detail Mochtar Kusumaatmadja menyatakan, bahwa:

“Hukum merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Dengan mengingat fungsi sifat hukum, pada dasarnya merupakan konservatif yang artinya, hukum bersifat memelihara dan mempertahankan yang telah tercapai. Fungsi demikian diperlukan dalam setiap masyarakat, termasuk juga masyarakat yang sedang membangun, dikarenakan di sini pun ada hasil-hasil yang harus dilindungi, dipelihara dan diamankan. Akan tetapi, masyarakat yang sedang membangun, yang dalam definisi kita berarti masyarakat yang

sedang berubah cepat, hukum tidak cukup mempunyai fungsi demikian saja. Ia juga harus bisa membantu proses perubahan masyarakat itu sendiri. Pandangan yang kolot tentang hukum yang memfokuskan fungsi pemeliharaan ketertiban dalam arti statis, dan menekankan sifat konservatif dari hukum, menganggap jika hukum tidak bisa memainkan peranan yang berarti dalam proses pembaharuan.” (Mochtar Kusumaatmadja, 2006, hlm. 14).

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan asas-asas dalam pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut:

a) Asas Sederhana

Asas sederhana merupakan suatu ketentuan yang pokok dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bisa mengerti oleh para pihak yang memiliki kepentingan terutama para pihak pemegang hak atas tanah.

b) Asas Aman

Asas aman merupakan pendaftaran tanah yang dilaksanakan dengan teliti dan cermat sehingga menciptakan hasil yang bisa menjamin adanya kepastian hukum kepada masyarakat.

c) Asas Terjangkau

Asas terjangkau merupakan keterjangkauannya para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi yang lemah. Juga pelayanan yang diberikan kepada masyarakat dalam upaya pelaksanaan pendaftaran tanah harus bisa dilakukan oleh para pihak yang memerlukan.

d) Asas Mutakhir

Asas Mutakhir merupakan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara terus-menerus dalam pemeliharaan

data pendaftaran tanah. Data yang sudah ada harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu ditaati kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan yang terjangkau di kemudian hari.

e) Asas Terbuka

Asas terbuka merupakan data pendaftaran tanah perlu dipelihara secara berkelanjutan maka dari itu data yang ada di Kantor Pertanahan selalu selaras dengan keadaan fakta di lapangan dan masyarakat bisa mendapatkan keterangan menyangkut data yang benar setiap saat.

## F. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan cara ilmiah supaya agar memperoleh data dengan tujuan kegunaan tertentu (Darmadi, 2013, hlm.153). Metode Penelitian pada dasarnya merupakan suatu cara ilmiah agar memperoleh suatu daya yang di mana tujuan dan kegunaan tertentu (Sugiyono, 2013, hlm.2)

Penelitian hukum selalu berkaitan dengan disiplin hukum yang merupakan suatu aturan. Adapun Metode yang penulis gunakan yaitu:

### 1. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan spesifikasi penelitian hukum normatif, selaras dengan judul beserta permasalahan yang akan ditelaah penulis dalam penelitian ini. Agar mendapatkan hasil yang bermanfaat maka penelitian ini dilakukan dengan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Dengan karenanya objek yang di analisis dengan pendekatan kualitatif adalah metode penelitian

yang berkaitan dengan norma-norma hukum yang terkandung dalam Peraturan Perundang-Undangan (Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, 2002, hlm. 23).

## **2. Metode Pendekatan**

Pendekatan yang penulis gunakan pada penyusunan penelitian ini adalah yuridis normatif, yang dilandaskan pada bahan hukum pokok dan menganalisis teori-teori, konsep-konsep dan asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini (Yadiman, 2019, hlm. 86). Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang mengkaji atau menelaah norma hukum positif sebagai objek kajiannya (E.Saefullah Wiradipradja, 2015, hlm .5). Penelitian ini tergolong penelitian normatif karena mengkaji bahan pustaka untuk data sekunder yang diperoleh dari bahan pustaka.

## **3. Tahapan Penelitian**

Tahapan-tahapan yang digunakan dalam penelitian adalah:

### **a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)**

Penelitian Kepustakaan merupakan penelitian yang dilaksanakan di ruangan perpustakaan guna untuk memperoleh dan menelaah data yang sumbernya berasal dari buku, perodikal, majalah-majalah ilmiah yang diterbitkan secara berkala dan materi perpustakaan lainnya, yang bisa dijadikan sebagai sumber referensi untuk menyusun suatu laporan ilmiah (Abdurrahmat Fathoni, 2006, hlm. 95-96).

Dalam penelitian kepustakaan pada penelitian ini, yang digunakan oleh peneliti yang di mana guna menemukan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

- 1) Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, atau bahkan risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan (Peter Mahmud Marzuki, 2005, hlm. 3). Dalam hal ini seperti Undang-undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang No. 52/Pdt.G/2020/PN Tpg. dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan hukum tanah beserta penyelesaian sengketa tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu sumber data yang didapatkan peneliti dengan cara tidak langsung melalui media perantara (Yadiman, 2019. hal 105). Yang digunakan berupa buku, artikel-artikel di internet, skripsi, jurnal dan jenis penelitian lainnya.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bertujuan untuk mendorong bahan hukum primer dan sekunder berupa kamus hukum.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan merupakan penelitian dengan cara mendapatkan data yang bersifat primer. Studi atau penelitian dilapangan yang dimaksudkan agar mendapatkan data primer dengan

menganalisa Putusan Pengadilan terkait Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) Tumpang Tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Adapun Teknik Pengumpulan Data yang saya gunakan dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Penelitian Hukum Normatif: Yaitu dengan pendekatan yang dilaksanakan berlandaskan bahan hukum yang inti, yaitu dengan cara mempelajari macam-macam teori, konsep, asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan penelitian ini.
- 2) Penelitian Hukum Normatif-Empiris: Yaitu ketentuan hukum normatif (Undang-undang) dalam pelaksanaannya digunakan setiap peristiwa hukum tertentu yang ada dan terjadi dalam masyarakat. Dalam hal ini menggunakan kategori *Judicial Case Study* yang merupakan pendekatan studi kasus hukum karena konflik dalam hal ini sehingga dapat melibatkan dengan pengadilan yang di mana untuk memberikan keputusan penyelesaian (Yadiman, 2019, hlm. 87).

#### **5. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpul data yang saya gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan merupakan teknik yang dilaksanakan dengan pengumpulan data menggunakan cara membaca, menganalisis terhadap buku, catatan, literatur dan laporan-laporan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti (Moh, 1988, hlm. 111).

Dalam penelitian ini, peneliti mengkaji data sekunder berupa:

- 1) Bahan hukum primer merupakan Bahan-bahan Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Terdiri atas beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang berkaitan dengan objek penelitian:
  - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Amandemen ke IV;
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang terdapat dalam buku-buku yang berhubungan dengan penulisan skripsi.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan arahan terhadap hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, kamus bahasa dan artikel.
- 4) Kepustakaan Elektronik, yaitu dalam penelitian ini, peneliti mencari dan mengumpulkan bahan terhadap literatur dan sumber-

sumber yang berhubungan dengan penulisan skripsi melalui internet.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan bertujuan untuk memperoleh data primer sebagai penunjang data kepustakaan, dengan cara menganalisa putusan pengadilan terkait tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah.

## **6. Analisis Data**

Peneliti menggunakan analisis data yang dilakukan penulis pada penelitian ini menggunakan cara kualitatif, yaitu dalam hal ini menelaah melalui data selepas itu diolah dalam tanggapan serta data-data sekunder yang diperoleh dari pustaka kemudian dianalisis lalu memperoleh data yang bisa menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

## **7. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian adalah tempat yang di mana seorang peneliti mendapatkan informasi mengenai suatu data yang diperlukan untuk melakukan penelitian. Dengan pemilihan lokasi peneliti diharapkan menemukan hal yang bermanfaat dan juga mendapatkan hal baru. (Al Muchtar, Suwarma. (2015). Dasar Penelitian Kualitatif. Bandung: Gelar Pustaka Mandiri. Hlm 243).

Adapun lokasi yang dimaksud yaitu:



- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata FH Kampus Universitas Pasundan (UNPAS), Jalan Lengkong Dalam No. 17, Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40261;
- 2) Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi, Jalan Surya Kencana No. 2, Kelurahan Cikole, Kecamatan Gunungparang, Kota Sukabumi, Jawa Barat 43123;
- 3) Kantor Hukum BRATA & BRATA, Jalan Sriwijaya No. 24/26 BB, Kelurahan Gunungpuyuh, Kecamatan Gunungpuyuh, Kota Sukabumi, Jawa Barat 43123