

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah artinya sesuatu karunia Tuhan yang Maha Esa yang wajib kita jaga sehingga berguna untuk kehidupan manusia. Tanah memegang peranan yang sangat berarti untuk kehidupan bermasyarakat serta bernegara. Hal ini dapat di tunjukan dengan negara kita yang adalah negara agraris, hingga tanah itu harus dikelola serta dilindungi supaya bermanfaat yang sebesar – besarnya untuk generasi dimasa kini maupun dimasa yang akan datang. Di Indonesia fungsi tanah terus akan bertambah, sebab meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah membawa dampak terhadap meningkatnya peseteruan atau permasalahan. Tanah pula merupakan asal kehidupan bagi masyakarat yang mencari nafkah lewat sumber pertanian, perkebunan, serta pertambangan.(Boedi Harsono, 2002)

Pendaftaran tanah akan berjalan jika terdapat pemahaman aturan berasal dari masyarakat, maskudnya bila masyarakat sadar akan aturan hingga secara tidak eksklusif, rakyat sudah mematuhi aturan yang berlaku. Pendaftaran tanah akan membangun produk akhir berbentuk sertifikat menjadi kepemilikan hak atas tanah. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Menggunakan pendaftaran tanah, hingga pihak – pihak yang bersangkutan menggunakan dengan mudah mampu mengenali status ataupun peran hukum dari tanah tersebut meliputi luas dan Batasan – batasanya.(Effendi Perangin, 1986).

Dengan banyaknya konflik tanah, maka makin lama makin terasa butuh jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agrarian. Untuk peraturan seperti itu pada Pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di semua wilayah Republik Indonesia dari ketentuan – ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Dasar permulaan berasal dari registrasi tanah meliputi aktivitas – kegiatan, pengukuran, pemetaan tanah, serta pendaftaran haknya untuk pertama kali. Kemudian pemeliharanya meliputi perubahan – perubahan yang terjadi, baik mengenai tanahnya maupun pihak yang mempunyainya.(Santoso, 2019)

Hubungan hukum antara orang dengan tanah dapat disebutkan sebagai dasar kepemilikan orang – orang atas tanah. UUPA mengatur dasar kepemilikan tanah ke dalam hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan serta hak – hak lainnya. Bahwa pembuktian mengenai kepemilikan hak atas tanah setelah berlakunya UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sertifikat hak atas tanah. Sertifikat adalah alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat mempermasalahkan tentang kebenaran sertifikatnya, dan apabila dapat dibuktikan sebaliknya, sertifikat dapat dibatalkan.(Deden Sumantry, Subarsyah, 2021)

Sertifikat adalah satu – satunya tanda bukti hak yang diakui dalam UUPA, tetapi UUPA masih memberikan peluang bagi tanah dengan hak lama

dapat diberikan perlindungan hukum, dengan syarat – syarat sebagaimana tercantum dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal tersebut hak atas tanah yang berasal dari konversi hak – hak lama dibuktikan dengan alat – alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti – bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan, dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat – alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut – turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan – pendahulunya, dengan syarat – syarat tertentu sebagaimana diatur dalam PP No, 24 Tahun 1997 tersebut.(Hasanah, 2013)

Klaim kepemilikan tanah dengan dasar bukti hak lama ini sering menimbulkan permasalahan yang sering menyibukkan Lembaga peradilan, baik peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara, dan baik itu terkait perkara atau sengketa klaim kepemilikan antara orang perorangan lainnya, antara orang perorangan dengan badan hukum publik maupun privat atau badan hukum baik public maupun privat dengan badan hukum lainnya.

Perkara yang menjadi objek penulisan ini, yaitu klaim perorangan atas kepemilikan tanah seluas 14.000 m², yang terletak di RT/RW. 015/004, Desa Malangnengah, Kecamatan Sukatani, Kabupaten Purwakarta (selanjutnya disebut tanah objek perkara), yang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi Jawa

Barat (Dinas Bina Marga dan PU Provinsi Jawa Barat) bahwa bukti penguasaan Dina PU Jabar atas tanah tersebut adalah:

1. Surat Sekertaris Jendral Departemen Permukiman dan Pengembangan Wilayah No.PL0505-5SJ/735 tanggal 18 Juli 2000, tentang Penyerahan Aset Eks-Departemen Pekerjaan Umum yang Ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen PU di seluruh Indonesia yang menyatakan bahwa dalam rangka pelaksanaan penyerahan asset eks Departemen PU di beberapa daerah maka, asset yang diserahkan kepada Pemeritnah Daerah TK I adalah asset operasional Kanwil, termasuk asset Balai Pengujian dan Peralatan Kanwil; penyerahan asset sebagaimana dimaksud di atas merupakan penyerahan dalam rangka penataan asset dari Departemen atau Lembaga non departemen yang dihapus/digabung/diubah statusnya, asset proyek diserahkan kepada Departemen Permukiman dan Pengembangan Wilayah yang selanjutnya akan ditata dan diserahkan kepada Pemerintah Daerah dengan Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2000 dan kesiapan Pemda;
2. Berita Acara Serah terima barang Milik/Kekayaan Negara Departemen yang digabung/dihapus/diubah statusnya No.BA/12/WA.10/BD.05/2000 tanggal 21 Agustus 2000 dari Departemen Keuangan RI kepada Pemerintah Provinsi Jawa Barat meurujuk pada Undang – Undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah;
3. Bukti – bukti lainnya yang menunjukkan penguasaan dan pengelolaan tanah objek perkara oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat, yaitu:

- a. Gambar Lampiran Izin No. 593/1311/HUK/BM tanggal 3 Juni 1996, tentang lokasi tanah yang dipakai oleh masyarakat Desa Malang Nengah Kecamatan Sukatani, Kabupaten DT II Purwakarta;
- b. Gambar Lampiran Izin No. 593/4823/HUK/BM tanggal 4 Juni 1996, tentang lokasi tanah yang dipakai oleh masyarakat Desa Malang Nengah Kecamatan Sukatani, Kabupaten DT II Purwakarta;
- c. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/1520-SKR/HUK/BM, tanggal 3 Juni 1996, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/1311/HUK/BM, seluas 146,40 m² atas nama Suhandu;
- d. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No.974/3268-SKR/HUK/BM, tanggal 4 Juni 1996, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/3268/HUK/BM, seluas 110,50 m² atas nama Anim Bin Baih;
- e. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/1398-SKR/PP/2004, tanggal 19 Agustus 2004, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/SK. 1398-PP/2004, Seluas 145,52 m² atas nama Ujang Darliman;
- f. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/4832-SKR/PP/2004, tanggal 19 Agustus 2004, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/SK.4832-PP/2004, seluas 163,85 m² atas nama Ujang Suhardi Bin Aming;

- g. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/4858-SKR/PP/2004, tanggal 19 agustus 2004, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/SK.4858-PP/2004, seluas 164,70 m² atas nama Ocid;
- h. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/4859-SKR/PP/2004, tanggal 19 agustus 2004, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/SK.4859-PP/2004, seluas 152,00 m² atas nama Ade Suryana;
- i. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/4861-SKR/PP/2004, tanggal 19 agustus 2004, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/SK.4861-PP/2004, seluas 164,70 m² atas nama Dasman;
- j. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/4866-SKR/PP/2004, tanggal 19 agustus 2004, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/SK.4866-PP/2004, seluas 164,70 m² atas nama Enang Supriatna;
- k. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/4867-SKR/PP/2004, tanggal 19 juni 2005, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/SK.4867-PP/2004, seluas 117,87 m² atas nama Cece;
- l. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/4868-SKR/PP/2004, tanggal 19 juni 2005, Berdasarkan Surat Keputusan

Gubernur Jawa Barat No. 593/SK.4868-PP/2004, seluas 48,96 m² atas nama Sayid Bin Dukan;

m. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/4866-SKR/PP/2004, tanggal 19 juni 2005, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/SK.4866-PP/2004, seluas 112,00 m² atas nama Abeh Bin Mar'at;

n. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/4935-SKR/PP/2004, tanggal 19 juni 2005, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/SK.4935-PP/2004, seluas 81,60 m² atas nama Karna Bin Asan;

o. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/4938-SKR/PP/2004, tanggal 19 juni 2005, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/SK.4938-PP/2004, seluas 81,40 m² atas nama Enjang;

p. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/4945-SKR/PP/2004, tanggal 19 juni 2005, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/SK.4945-PP/2004, seluas 85,50 m² atas nama Sukria Bin Entuy;

q. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/5014-SKR/PP/2004, tanggal 19 juni 2005, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/SK.5014-PP/2004, seluas 101,20 m² atas nama Marjuki Bin Ariya;

- r. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/5022-SKR/PP/2004, tanggal 19 juni 2005, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/SK.5022-PP/2004, seluas 103,80 m² atas nama Ali Nurdin;
- s. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar No. 974/5024-SKR/PP/2004, tanggal 19 juni 2005, Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/SK.5024-PP/2004, seluas 112,50 m² atas nama Usep Bin Ison;
- t. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar Surat Keterangan Kepala Desa Malang Nengah No. 100/480/D.2002/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017, yang menerangkan bahwa Tanah yang terkena Trease Kereta Cepat Bandung – Jakarta adalah Tanah Negara yang dikelola oleh Dinas Bina Marga dan Penataan Ruang Provinsi Jawa Barat;
- u. Surat Ketetapan Retribusi Pemakaian Tanah Wajib Bayar Surat Keterangan No. 100/239/D.2002/IV/Pem tanggal 3 Mei 2018 yang diterbitkan Kepala Desa Malang Nengah yang menerangkan bahwa tanah yang dikuasai oleh Warga Desa Malang Nengah yang tinggal di kampung Kebonkelapa, RT/RW. 015 dan 0016/004, Desa Malang Nengah Kecamatan Sukatani, Kabupaten Purwakarta adalah tanah Dinas PU Binamarga dan Penataan Ruang Provinsi Jawa Barat;
- v. Surat Pernyataan – pernyataan dari warga masyarat/penduduk setempat yang menempati bidang – bidang tanah yang dimiliki atau dikuasai Dinas

PU Bina Marga DT I Provinsi Jawa Barat yang pokoknya menegaskan bahwa tanah yang ditempati atau digunakan oleh masyarakat adalah tanah milik Dinas PU DT I Provinsi Jawa Barat.

Sementara klaim kepemilikan hak atas tanah diajukan oleh orang yang bernama Dadan Sugianto atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 7 Januari 1990. Bahwa objek lokasi yang diklaim oleh Penggugat adalah tanah darat Blok/Persil 001, SPOP/SPPT.NOP 32.16.032.032.001-1195.0 atas nama Dadan Sugianto, terletak di Kampung Kebon Kelapa RT/RW. 015/04 Desa Malang Nengah, Kecamatan Sukatani, Kabupaten Purwakarta seluas 14.000m², yang menurut klaim Dadan Sugianto tanah tersebut letaknya sama dengan tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat, sementara itu Dadan Sugianto tidak pernah mengalihkan tanah tersebut kepada siapapun, termasuk kepada Pemerintah Provinsi Jawa Barat.

Bahwa sengketa atas tanah tersebut di atas timbul karena tanah objek perkara masuk dalam objek tanah didalam pengadaan tanah diperuntukan pembangunan Trase Kereta Cepat Jakarta-Bandung, sesuai dengan:

1. Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/Kep.793-Pemksm/2017, tanggal 17 September 2017 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Api Cepat Jakarta-Bandung oleh PT. Pilar Sinergi BUMN Indonesia yang melewati tanah Bina Marga Provinsi Jawa Barat;
2. Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/Kep.763-Pemksm/2018 tanggal 6 Agustus 2018;

3. Peta Bidang Tanah Pengadaan Tanah Pembangunan Trase Kereta Cepat Jakarta-Bandung No. 171/2018 tanggal 25 Januari 2018 dan
4. Daftar Nominatif Pengadaan Tanah untuk Jalur Ketera Cepat Jakarta-Bandung di Desa Malang Nengah, Kecamatan Sukatani, Kabupaten Purwakarta.

Bahwa sengketa atas tanah ini kemudian oleh Dadan Sugianto diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Purwakarta yang deregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta dengan No. 21/Pdt.G/2019PN.PWK. sebagai Tergugat I adalah Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Purwakarta. Tergugat II adalah Direktur PT. Pilar Sinergi BUMN Indonesia sebagai Tergugat III adalah Kepala Dinas Bina Marga dan PU Provinsi Jawa Barat. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Kepala Dinas Bina Marga dan PU Provinsi Jawa Barat, pada pokoknya terkait dengan keberatan atas proses pelaksanaan pengadaan tanah, termasuk adanya penetapan Peta Bidang Pengadaan Tanah Pembangunan Trase Kereta Cepat Jakarta – Bandung No.1171/2018 tanggal 25 Januari 2018 dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Untuk Jalur Kereta Cepat Jakarta – Bandung, Desa Malang Nengah, Kecamatan Sukatani, Kabupaten Purwakarta, yang ditetapkan oleh Satuan Tugas A dan Satuan Tugas B Berdasarkan Undang – Undang No. 12 Tahun 2012. Bahwa berdasarkan peta bidang dan daftar normatif tersebut, Penggugat tidak termasuk sebagai daftar pemilik tanah yang terkena pengadaan tanah untuk Kereta Cepat Jakarta – Bandung, namun justru Dinas Bina Marga dan

Penataan Ruang Provinsi Jawa Barat yang terdaftar dalam Peta Bidang tersebut di atas.

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut telah memutus, mengabulkan eksepsi kewenangan absolut yang diajukan oleh Tergugat III dan oleh karenanya Pengadilan Negeri Purwakarta tidak berwenang mengadili perkara a quo. Bahwa putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap, namun Dadan Sugianto kembali mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Purwakarta dengan nomor perkara 03/Pdt.G/2020/PN.PWK, dengan subjek dan objek perkara sama dengan perkara No.21/Pdt.G/2019/PN.PWK yang telah diputus tersebut. Susunan Tergugat dalam perkara tersebut berubah dan posita serta petitum juga terdapat perubahan yang pada pokoknya ditujukan sebagai gugatan kepemilikan.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I (Kepala Dinas Bina Marga dan PU Provinsi Jawa Barat) dalam jawabannya mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut dan *ne bis in idem*, tetapi oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, eksepsi tersebut ditolak dan oleh karenanya pokok perkara terkait klaim kepemilikan atas tanah objek perkara akan diperiksa dan diputus.

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut perlu diteliti mengenai keabsahan penguasaan Pemerintah Provinsi Jawa Barat, serta bagaimana kekuatan hukum pembuktian Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli sebagai akta di bawah tangan menurut hukum acara perdata dan hukum pembuktian.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut di atas, dapat dikemukakan beberapa permasalahan hukum sebagai berikut:

1. Bagaimana pengakuan pembuktian kepastian hukum terhadap pengikatan jual beli hak atas tanah menurut UUPA?
2. Bagaimana kekuatan pembuktian perjanjian pengikatan jual beli (ppjb) dari surat pemberitahuan pajak terhutang sebagai bukti awal kepemilikan hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria?
3. Bagaimana SPPT PBB sebagai pembuktian terkait dengan hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan hukum tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pembuktian kepastian hukum terhadap pengikatan jual beli hak atas tanah menurut UUPA?
2. Untuk kekuatan pembuktian perjanjian pengikatan jual beli (ppjb) dari surat pemberitahuan pajak terhutang sebagai bukti awal kepemilikan hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria
3. Untuk mengetahui dan menganalisis fungsi serta kegunaan SPPT PBB dan bagaimana kekuatan pembuktiannya terkait hak atas tanah

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Kegunaan Teoritis

Dalam penelitian ini peneliti berharap dapat memberikan sumber manfaat secara teoritis, yang berguna untuk mengembangkan ilmu hukum di khususnya dalam ruang lingkup hukum perdata mengenai pengikatan perjanjian jual beli. Mengenai dikeluarkannya Putusan Perkara Perdata Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Pwk.

2. Kegunaan Praktis

Secara mudah penelitian ini berguna bagi masyarakat, sebab menggunakan adanya penelitian ini memberikan informasi dan pemahaman pada masyarakat perihal pengikatan perjanjian jual beli dalam rangka menegakkan keadilan serta jaminan kepastian hukum.

E. Kerangka Pemikiran

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa, mempunyai guna yang sangat berarti untuk kehidupan manusia serta makhluk hidup di dunia. Tanah memegang kedudukan yang sangat berarti dalam kehidupan masyarakat, berbangsa, serta bernegara, terlebih untuk negara Indonesia sebagai negara yang demokrasi serta bercorak negara agraris, hingga tanah wajib di berdayagunakan dan agar memberikan manfaat yang sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat, hal ini sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa: “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan di pergunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat”.(Effendi Perangin, 1986)

Pasal 33 UUD 1945 ialah penegasan arti demokrasi ekonomi, ialah perekonomian diselenggarakan demi kesejahteraan sosial untuk rakyat. Kepentingan rakyatlah yang utama bukan kepentingan orang – perorangan, meskipun hak setiap warga negara tetap dihormati, dimana negara mempunyai kewenangan untuk memberikan perlindungan serta mewujudkan kepastian hukum untuk warga negaranya dalam hal kepemilikan tanah.(Hernawan, 2016)

Hans Kelsen memandang hukum selaku sesuatu yang sepatutnya (*das sollen*), sehingga terlepas dari kenyataan sosial (*das seins*). Setiap orang harus menaati hukum sebagai suatu kehendak negara. Hukum itu tidak lain ialah suatu kaidah kedisiplinan yang menghendaki orang menaatinya sebagaimana sepatutnya.(Samekto, 2019)

Mochtar Kusumaatmadja berpendapat bahwa hukum sebagai sarana yang berarti untuk memelihara ketertiban harus dikembangkan dan dibina, sehingga dapat memberi ruang gerak bagi perubahan. Bukan sebaliknya, membatasi usaha – usaha pembaharuan karena semata – mata ingin mempertahankan nilai – nilai lama. Sesungguhnya, hukum harus tampil ke depan menunjukkan arah dan memberi jalan bagi pembaharuan.(Kusumaatmadja, 1976)

Hukum yang baik merupakan hukum yang cocok dengan hukum yang hidup di masyarakat. Hal ini menunjukkan terdapatnya kompromi antara hukum yang tertulis sebagai kebutuhan masyarakat hukum demi adanya kepastian hukum dan hukum yang hidup dalam masyarakat (*living law*) sebagai

perwujudan penghargaan terhadap pentingnya peranan masyarakat dalam pembentukan dan orientasi hukum.

Salah satu aspek yang penting dari tujuan hukum adalah kepastian hukum artinya hukum berkehendak untuk menciptakan kepastian dalam hubungan antar orang dalam masyarakat. Maria SW. Sumardjono menyatakan:

“secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang – undangan yang secara oprasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang – undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya”.

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap Tindakan sewenang – wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.

Sebagai tindak lanjut dari Undang – Undang Dasar 1945 terutama Pasal 33 ayat (3) maka para pendiri negeri ini, bertempat di ibukota negara yang pada waktu itu adalah Yogyakarta, telah membentuk panitia yang bertugas khusus untuk merancang serta mengundang hukum pertanahan di Indonesia, dan harapan mereka agar payung hukum tersebut cepat selesai dan segera dipergunakan.(Alting, 2010)

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas

sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Penjelasan mengenai asas – asas tersebut adalah sebagai berikut:

- b. Asas sederhana, yaitu agar ketentuan – ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak – pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.
- c. Asas aman, yaitu untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- d. Asas terjangkau, yaitu keterjangkauan bagi pihak – pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- e. Asas mutakhir, yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan – perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- f. Asas terbuka, yaitu data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh ketenangan mengenai data yang benar setiap saat.

Pada hari Sabtu, tanggal 24 September 1960 adalah hari yang sangat penting dalam perkembangan hukum bangsa Indonesia, utamanya dalam

bidang hukum Agraria. Tanggal bersejarah ini merupakan hari diundangkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara No. 104 tahun 1960) yang dikenal dengan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal secara luas dengan UUPA. Sebagaimana kita bangsa Indonesia maklum dan mengalami sendiri, bahwa sebelum diundangkan UUPA, diberlakukan Hukum Agraria warisan pemerintah kolonial Belanda khususnya dibidang pertanahan yang bersifat dualistis, yaitu Hukum adat dan Hukum Barat.

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak.

F. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto “penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada analisis dan kontruksi yang dilakukan secara sistematis, metodologis dan konsisten dan bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran sebagai salah satu manifestasi keinginan manusia untuk mengetahui apa yang sedang dihadapinya”(Soerjono Soekanto, 1986). Metode penelitian hukum adalah suatu proses untuk membentuk ketentuan aturan, prinsip – prinsip hukum guna untuk menanggapi perkara aturan yang dialami. Penelitian hukum dilakukan untuk membentuk argumentasi pada menuntaskan permasalahan yang dialami. Untuk mendapatkan bahan serta pemecahan permasalahan pada penyelesaian kepemilikan tanah terkait kepemilikan hak atas tanah.

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yakni sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Metode menurut Peter R. Senn merupakan suatu prosedur atau cara mengetahui sesuatu yang memiliki langkah-langkah yang sistematis (Peter R. Senn, 2006). Adapun dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan atau penelitian data sekunder. (Ronny Hanitijo Soemitro, 1990).

Dengan kata lain penelitian aturan normatif dianggap pula penelitian hukum kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan menggunakan cara meneliti data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier buat menyusun secara sistematis bahan hukum selanjutnya, meneliti serta menarik kesimpulan, dari permasalahan yang sedang diteliti.

2. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang penulis gunakan adalah metode yuridis normatif, artinya Penelitian ini didasarkan pada kajian aspek hukum ialah perundang – undangan serta yurisprudensi. Metodologi analisis hukum dirancang untuk mengawali dengan sudut pandang dasar serta kerangka berfikir seseorang peneliti untuk melaksanakan analisis. Dalam penyusunan Skripsi ini, penulis bertujuan supaya memperoleh hasil yang ilmiah, hingga permasalahan dan analisis ini dibahas dengan menggunakan jenis atau tipe

pendekatan perundang – undangan dalam KUHPerdato terkait gugatan melawan hukum atas kepemilikan hak atas tanah dalam masalah perdata putusan Pengadilan Negeri Purwakarta.

3. Tahap Penelitian

Pada tahap penelitian yang dilakukan dengan penelitian kepustakaan dan pengumpulan bahan lain yang relevan dengan permasalahan hukum yang sedang diteliti. Kemudian peneliti melakukan analisis dan pembahasan, lalu untuk menarik suatu kesimpulan untuk menilai bagaimana kepastian hukum sengketa kepemilikan tanah berdasarkan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini, akan diteliti mengenai data sekunder dan data primer dengan demikian ada dua kegiatan utama yang dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu Bahan hokum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tesier.

a. Bahan Hukum Primer

Studi kepustakaan yaitu suatu metode yang mempelajari dan meneliti literatur tentang hal-hal yang berhubungan dengan permasalahan tersebut. Hukum primer terdiri dari, catatan – catatan resmi, perundang – undangan, dan dari putusan hakim. Peraturan perundang – undangan yang digunakan dalam penulisan Skripsi ini sebagai berikut:

1. Undang – Undang Dasar 1945
2. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
4. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.
5. Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor: 3/Pdt.G/2020/PN.Pwk

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder mengacu pada semua dokumen informasi hukum tidak resmi yang diketahui publik, termasuk buku, kamus hukum, dan jurnal hukum. Bahan pelengkap dalam penelitian ini diambil dari literatur di bidang hukum perdata, hukum pertanahan, dan berbagai artikel dan jurnal penelitian yang terkait dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum Tersier adalah bahan yang dapat memberikan penjelasan atau penjelasan bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan lain – lain. Kamus yang dimaksud adalah kamus Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia dalam bidang hukum terkait.

5. Alat Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data penulis menggunakan pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Studi Kepustakaan, merupakan pengumpulan bahan dengan membaca dokumen – dokumen resmi, literatur dan peraturan

perundang – undangan yang bersangkutan dengan permasalahan dalam penulisan ini.

- 1) Menggunakan catatan untuk memperoleh data yang dilakukan secara tertulis.
- 2) Mengumpulan data dari hasil keputusan pengadilan Negeri Purwakarta

6. Analisis Data

Berdasarkan metode pendekatan yang digunakan dalam penyusunan Skripsi ini, maka analisis data dilakukan dengan cara yuridis kualitatif yaitu penyusunan data secara kualitatif untuk memperoleh kejelasan tentang masalah yang di bahas dengan analisis non statistic dengan bertitik tolak kepada asas, norma, dan peraturan perundang-undangan yang ada sebagai norma hukum positif tanpa menggunakan rumus dan angka. Sehingga perundang-undangan yang satu dan perundang-undangan yang lain tidak bertentangan satu sama lain guna mencapai kepastian hukum.

7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Pemerintah Provinsi Jawa Barat, alasannya karena peneliti tertarik memilih lokasi penelitian di Pemerintah Provinsi Jawa Barat, karena adanya kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah yang di gugat oleh perorangan ke pada Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Selain itu penelitian juga dekat dan mudah dijangkau dengan tempat tinggal peneliti jadi dalam melakukan penelitian dapat menghemat waktu dan biaya.