

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar belakang**

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu "atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum". Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang Pertanahan adalah memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten, sesuai dengan ketentuan-ketentuannya. Disamping itu guna menghadapi kasus-kasus dibidang Pertanahan selain diperlukan tersedianya perangkat hukum dan tersedianya berbagai keterangan mengenai tanah yang menjadi objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Dilihat dari segi fisik tanahnya untuk memberikan hak tertentu diperlukan adanya kepastian mengenai letak, batas-batas dan luas serta pemilikan bangunan serta tanaman-tanaman yang mungkin ada di atas tanah tersebut. Berdasarkan segi data yuridisnya, diperlukan adanya status hukum tanahnya dan status pemegang

hak dan tentang ada atau tidak hak-hak pihak lain yang membebani pemegang hak dan tentang ada atau tidak hak-hak pihak lain yang membebani tanah tersebut. Dan data fisik diperlukan untuk mengetahui mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya (Fahrurrahman, 2020, hlm 2).

Pendaftaran hak atas tanah adalah hal penting yang dapat membuktikan hak milik seseorang atas tanah yang dimiliki. Untuk memperoleh hak atas tanah, pemilik tanah harus melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun, dalam praktiknya seringkali terjadi keterlambatan dalam mendaftarkan hak atas tanah setelah akta jual beli dibuat. Keterlambatan ini bisa disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kelalaian atau birokrasi yang rumit. (Asnawi A, 2017, hlm 35).

Bagi masyarakat perkotaan, sudah ada kesadaran pentingnya untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Tetapi bagi masyarakat pedesaan dimungkinkan masih banyak yang enggan mendaftarkan hak atas tanahnya karena kurangnya pengetahuan akan pentingnya mendaftarkan hak atas tanah serta adanya kekhawatiran mengenai mahal biaya yang dikeluarkan. Demi menjamin kepastian hukum dan kepastian hak, maka tanah harus didaftarkan, agar mendapatkan alat bukti yang kuat berupa sertifikat hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengatur tentang pendaftaran tanah. Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah

Nomor 24 tahun 1997 menyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Namun, jika melebihi waktu tersebut, apakah ada konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh pemilik tanah?

Seperti salah satu kasus yang terjadi pada Ibu Uni, pemilik tanah sebelumnya dengan luas 420 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bantarjati RT 006 RW 003 blok minggu, Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka. Meskipun akta jual beli tanah tersebut telah ditandatangani pada tanggal 22 Agustus 2001, namun hak atas tanah tersebut belum didaftarkan oleh pemilik tanah saat ini, yaitu Soni Setiawan.

Kasus yang sama juga terjadi pada Bapak Kiswara, pemilik tanah sebelumnya dengan luas 198 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bantarjati RT 003 RW 003 blok selasa, Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka. Akta jual beli tanah tersebut telah ditandatangani pada tanggal 26 Desember 2005, namun hak atas tanah tersebut belum didaftarkan oleh pemilik tanah saat ini, yaitu Endang Sutarno. Hal utama yang mempengaruhi situasi ini adalah kurangnya kesadaran pemilik tanah untuk mematuhi hukum dan kekhawatiran akan tingginya biaya yang harus dikeluarkan.

Oleh karena itu, dalam penelitian ini, penulis akan mengkaji Akibat Hukum Keterlambatan Mendaftarkan Status Tanah Terhadap Kepastian Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memahami dan menganalisis implikasi hukum dari keterlambatan tersebut

serta memberikan rekomendasi yang tepat bagi pemilik tanah dan pihak-pihak terkait.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang ada, dapat di beberapa masalah yang menjadi fokus penelitian, yaitu:

1. Bagaimana implementasi ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah terkait dengan keterlambatan pendaftaran status atas tanah di Desa Bantarjati Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka?
2. Bagaimana akibat hukum atas keterlambatan mendaftarkan status atas tanah setelah akta jual beli dibuat di Desa Bantarjati Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka?
3. Bagaimana upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah untuk melindungi hak-haknya jika terjadi keterlambatan dalam pendaftaran status tanah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan penelitian yang ada, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk menganalisis penerapan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah terkait dengan keterlambatan pendaftaran status tanah di Desa Bantarjati Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka.

2. Untuk mengetahui akibat hukum atas keterlambatan dalam pendaftaran status tanah setelah akta jual beli dibuat.
3. Untuk memberikan rekomendasi atau solusi yang tepat bagi pemilik tanah dan pihak-pihak terkait dalam mengatasi atau mencegah keterlambatan pendaftaran status tanah agar tetap terlindungi.

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan manfaat bagi para pemilik tanah, pengacara, praktisi hukum, dan masyarakat umum dalam memahami akibat hukum dari keterlambatan pendaftaran hak atas tanah serta mengambil tindakan yang tepat dalam melindungi hak-hak mereka.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan yang baik secara teoritis maupun praktis, diantaranya:

1. Kegunaan secara teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan sumbangan pemikiran pada pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan dan peraturan perundang-undangan terkait. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat digunakan sebagai acuan atau referensi bagi peneliti atau mahasiswa lain yang ingin melakukan penelitian terkait topik yang sama atau serupa.

2. Kegunaan secara praktis

- a. Bagi penulis

Dapat mendapat wawasan dan pengalaman secara langsung dan meningkatkan kemampuan penulis dalam berpikir kritis dan analitis dalam menyelesaikan masalah hukum yang kompleks terutama permasalahan hukum tanah.

b. Bagi pendidik dan calon pendidik

Meningkatkan pemahaman dan pengetahuan pendidik dan calon pendidik tentang masalah-masalah hukum yang terkait dengan pendaftaran hak atas tanah dan implikasi hukum yang harus ditanggung jika terjadi keterlambatan, dan juga mendorong pendidik dan calon pendidik untuk melakukan penelitian hukum yang lebih mendalam dan terfokus pada topik-topik yang relevan dan bermanfaat bagi masyarakat.

c. Bagi masyarakat

Mendapat pemahaman dan pengetahuan yang signifikan bagi masyarakat dalam memahami hak atas tanah dan kewajiban hukum yang harus dipenuhi terkait dengan pendaftaran sertipikat tanah, sehingga dapat meminimalkan risiko dan masalah hukum yang mungkin terjadi. Selain itu, penelitian ini juga dapat membantu masyarakat untuk memperoleh pengetahuan dan informasi yang lebih lengkap tentang hukum tanah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat meningkatkan kesadaran hukum dan kepatuhan hukum di masyarakat.

## **E. Kerangka pemikiran**

Setiap penguasaan dan penggunaan hak atas tanah harus ada landasan hukumnya sehingga yang bersangkutan akan mendapatkan perlindungan hukum, terhadap gangguan dari pihak lain yang menguasai dan menggunakan tanah tanpa ada landasan haknya, baik tanah pemerintah maupun tanah kepunyaan pihak lain, dilarang. Penguasaan dan penggunaan tanah demikian disebut dengan *ocupasi illegal* (Hukum, 2007, hlm. 29).

Pancasila sebagai norma dasar negara Republik Indonesia merupakan pijakan ideologis yang menjadi landasan dalam pembentukan identitas nasional dan sistem pemerintahan Indonesia. Pancasila terdiri dari lima sila, yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang Adil dan Beradab, Persatuan Indonesia, Kerakyatan yang Dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, dan Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia (Kaelan, 2012, hlm.17).

Sebagai norma dasar, Pancasila memiliki peran penting dalam membentuk landasan moral, nilai-nilai, dan prinsip-prinsip kehidupan berbangsa dan bernegara. Pancasila menegaskan pentingnya keadilan sosial, persatuan, demokrasi, dan keberagaman dalam menjalankan kehidupan bermasyarakat. Pancasila memperkuat kerangka berpikir dan tindakan yang mengedepankan kesejahteraan dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia (Rowland Bismark Fernando, 2013, hlm 129).

Pancasila dalam perannya sebagai norma dasar memegang peranan penting dalam membentuk hukum dan kehidupan berbangsa dan bernegara

di Indonesia. Pancasila mengatur nilai-nilai kebangsaan, prinsip demokrasi, keadilan sosial, dan persatuan dalam keragaman. Sebagai landasan ideologis, Pancasila memberikan orientasi dan arah dalam proses pembentukan undang-undang dan kebijakan publik, serta menjadi pijakan dalam menjaga harmoni sosial dan mencapai tujuan kesejahteraan masyarakat (Kaelan, 2010, hlm 93).

Pancasila sebagai norma dasar atau grundnorm menjadi landasan bagi semua pengembangan hukum, baik dalam aspek teoritis maupun praktis. Meskipun posisi Pancasila sebagai falsafah bangsa memiliki tingkat abstraksi yang sangat tinggi, namun cara dalam memahami dan menerapkan Pancasila ke dalam praktik hukum harus disesuaikan dengan situasi yang dihadapi. Oleh sebab itu, semua wujud perkembangan hukum harus dilandaskan atas nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila (Aziz, 2019, hlm 20).

Pancasila, sebagai dasar negara Indonesia, memuat prinsip keadilan sosial yang menjamin hak seluruh rakyat Indonesia untuk memperoleh manfaat yang sama dalam segala bidang, seperti kesehatan, pendidikan, dan perlindungan sosial. Prinsip tersebut sejalan dengan tujuan negara kesejahteraan untuk menciptakan kesetaraan dan solidaritas sosial dalam masyarakat. Negara Kesejahteraan (*Welfare State*) bertujuan untuk menciptakan kebahagiaan dan keamanan yang merata di masyarakat. Negara merupakan alat yang didirikan oleh rakyat guna mencapai suatu tujuan, yakni kesejahteraan serta keadilan sosial. Kranenburg berpendapat

bahwa teori *Welfare State* tidak hanya berfokus pada mempertahankan ketertiban hukum, tetapi juga berusaha aktif meningkatkan kesejahteraan warga negara. Konsep kesejahteraan mencakup berbagai bagian yang luas, sehingga seharusnya tujuan negara tersebut dinyatakan secara plural, yaitu tujuan-tujuan negara (effendi, 2017, hlm 6).

Menerapkan konsep negara sejahtera yang melindungi hak-hak warga negara, negara dapat menjamin bahwa warganya hidup dalam lingkungan yang aman, sejahtera, dan terlindungi. Ada berbagai faktor yang dapat menghambat pencapaian tujuan negara sejahtera, salah satunya adalah kurangnya kesadaran masyarakat, yang sangat penting untuk dicapai. Masyarakat yang kurang memiliki kesadaran akan pentingnya menjaga lingkungan, mematuhi hukum, dan menghargai hak asasi manusia, dapat menghambat pencapaian negara sejahtera. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk memimpin perkembangan dan pembaharuan di negara yang sedang berkembang, dengan memperhatikan kesadaran masyarakat. Dalam hal ini, hukum memainkan peran penting dalam proses pembaharuan jika ditaati oleh masyarakat (Nurhikmah, 2021, hlm 59.).

Sebagai cerminan dari nilai-nilai masyarakat, hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat. Masyarakat yang sedang mengalami perubahan dari masyarakat yang tertutup dan statis menuju masyarakat yang terbuka, dinamis, dan modern, nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat juga mengalami perubahan. Oleh karena itu, dalam pembangunan nasional, yang

paling penting bukanlah pembangunan fisik seperti bangunan dan infrastruktur, tetapi perubahan nilai-nilai dan manusia anggota masyarakat (Peter Mahmud Marzuki, 2007, hlm 57).

Tanah merupakan salah satu aset negara Indonesia yang sangat mendasar, karena negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memosisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting, karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria. Meskipun tanah dianggap sebagai sumber daya utama dalam masyarakat Indonesia, ternyata di masyarakat, nilai (*value*) tanah justru mempunyai makna yang lebih luas dibandingkan dengan wujud fisik tanah, karena nilai tanah terkait dengan aspek ekonomi, dan sosial. Dalam perspektif ekonomi tanah adalah salah satu sumber agraria yang paling penting disamping sumber daya lain, misalnya modal (*capital*) dan tenaga kerja yang berupa keterampilan (Sari Ni., 2021, hlm 5).

Berdasarkan hak menguasai negara maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Tanah mempunyai ciri khusus yang bersegi dua, yaitu sebagai benda dan sumber daya alam. Seperti halnya air dan udara, yang merupakan sumber daya alam karena tidak dapat diciptakan oleh manusia. Tanah menjadi benda bila telah diusahakan oleh manusia, misalnya menjadi tanah pertanian atau dapat pula dikembangkan menjadi tanah perkotaan. Pengembangannya dilakukan oleh pemerintah melalui penyediaan prasarana yang akan meningkatkan nilai tanah. Tanah adalah benda yang dimiliki oleh masyarakat karena diciptakan melalui investasi dan keputusan masyarakat melalui pemerintah. Kenyataan ini telah menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan tanah sering menimbulkan masalah. Hal ini disebabkan keadaan tanah yang terbatas dengan jumlah penduduk yang semakin bertambah dan harga tanah yang meningkat dengan cepat. Seperti halnya pemilikan tanah secara absente, adanya sertipikat ganda dan perebutan tanah warisan oleh para ahli waris. Upaya dalam mengatasi permasalahan di bidang pertanahan yaitu dengan jalan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan dan agraria (Pujianto et al., 2020, hlm. 27).

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk

pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan Rumah susun serta 2 hak hak tertentu yang membebaninya.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus, dengan tujuan agar keterangan yang dihimpun selalu dalam kondisi mutakhir. Kondisi mutakhir yang dimaksud diatas merupakan salah satu asas dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dimana dalam Peraturan Pemerintah tersebut dinyatakan, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Definisi-definisi atas kelima asas tersebut, diantaranya:

a. Asas sederhana.

Asas sederhana ini berarti agar prosedur dan ketentuan-ketentuan pokoknya tidak rumit jadi dapat dengan mudah dipahami oleh pihak yang berkepentingan.

b. Asas aman.

Asas aman ini bertujuan agar menunjukkan proses pendaftaran atas tanah dilakukan dengan secara cermat dan teliti sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas terjangkau.

Asas terjangkau berarti penyelenggaraan pendaftaran tanah tidak memakan uang dengan jumlah yang besar. Ini berarti golongan

masyarakat dengan perekonomian lemah juga bisa mendaftarkan tanahnya sehingga memiliki hak atas tanahnya.

d. Asas mutakhir.

Asas mutakhir berarti data-data yang ada haruslah menunjukkan keadaan yang mutakhir. Ini berarti kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data. Nantinya perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang bisa terjadi dikemudian hari.

e. Asas terbuka.

Asas terbuka berarti agar data-data yang ada di kantor Pertanahan sesuai dengan apa yang ada dilapangan atau serta bersifat terbuka untuk publik. sehingga masyarakat dapat mengetahui data-data yang sebenarnya. (Wibowo, 2020, hlm 21).

Pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan suatu ("*Rechts Kadaster*" atau "*Legal Cadastre*"). Tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dengan mengadakan perbuatan hukum mengenai-bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Maka data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka sebagai yang dinyatakan dalam pasal 2. Karena terbuka untuk umum daftar-daftar dan peta-peta disebut “Daftar Umum”.
- d. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk

mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah wajib didaftar (Sari, A, 2018, hlm 392).

Pendaftaran suatu tanah sangat penting dilakukan, karena dengan mendaftarkan tanahnya maka seseorang dapat mengetahui keterangan-keterangan yang berkenaan dengan tanahnya tersebut, seperti: hal yang dimiliki, luas tanah, letak tanah hingga apakah tanah tersebut dibebani hak tanggungan atau tidak. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah atau hak tanah dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menggunakan asas publisitas dan asas spesialisitas. Adapun penjelasan dari kedua asas ini adalah:

- a. Asas publisitas tercermin dengan adanya pendaftaran tanah yang menyebutkan subyek haknya, jenis haknya, peralihan dan pembebanannya.
- b. Asas spesialisitas tercermin dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah tersebut seperti luas tanah, letak tanah, dan batas-batas tanah.

Kedua asas ini dimuat dalam suatu daftar guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya, sehingga yang ingin mengetahui data-data atas tanah tersebut tidak perlu lagi langsung ke lokasi tanah untuk mengadakan penyelidikan karena data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Kantor Pertanahan. Jadi peralihan hak atas tanah tersebut tidak memakan waktu yang lama sera dapat berjalan lancar dan tertib.

Menurut Soerjono Soekanto, asas kepastian hukum adalah suatu asas yang menuntut agar hukum harus bersifat pasti, tetap, dan jelas, sehingga setiap orang dapat mengetahui dan memahami hak dan kewajibannya dengan mudah dan tidak timbul keraguan dalam pelaksanaan hukum. Asas kepastian hukum ini menjadi sangat penting untuk menjaga stabilitas hukum dan mencegah terjadinya ketidakpastian hukum yang dapat menimbulkan keraguan dan ketidakadilan dalam masyarakat.. Dalam konteks penelitian " Akibat Hukum Keterlambatan Mendaftarkan Status Tanah Terhadap Kepastian Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ", asas kepastian hukum dapat dikaitkan dengan adanya keharusan untuk melakukan pendaftaran tanah dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam peraturan pemerintah. (Soekanto, 1982, hlm 38).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa setiap perubahan atas hak atas tanah harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam jangka waktu paling lama 7 hari setelah akta jual beli dibuat. Dalam hal ini, adanya ketentuan hukum yang jelas memberikan kepastian bagi pemilik tanah mengenai kewajiban mereka untuk melakukan pendaftaran tanah dalam waktu yang telah ditentukan (Soemadipradja, 2013,hlm 7).

Namun, dalam kasus dimana pemilik tanah mengalami keterlambatan dalam melakukan pendaftaran tanah setelah akta jual beli dibuat, asas kepastian hukum dapat terganggu. Hal ini dapat terjadi karena

pemilik tanah tidak mengetahui secara pasti akibat hukum dari keterlambatan pendaftaran, dan apakah mereka masih memegang hak atas tanah tersebut. Dalam konteks ini, penelitian mengenai akibat hukum keterlambatan mendaftarkan tanah setelah akta jual beli dapat memberikan kontribusi untuk menjaga kepastian hukum, sehingga pemilik tanah dapat mengetahui hak dan kewajiban mereka secara jelas, serta konsekuensi hukum yang dapat timbul akibat keterlambatan pendaftaran.

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak. Hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan: "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat" (Puijianto et al., 2020, hlm 27).

Memaknai rumusan pasal tersebut memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur pemanfaatan hak-hak atas tanah di wilayah Indonesia. Artinya negara mempunyai kewenangan untuk mengatur, merencanakan serta mengendalikan penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah. Kewenangan negara menguasai hak atas tanah diperoleh karena permasalahan pertanahan tidak semua dapat diselesaikan sendiri oleh masyarakat, sehingga hak kekuasaan negara atas tanah merupakan

pelengkap terhadap hak-hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat (Sari Ni., 2021, hlm 5).

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termasuk didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus di terima sebagai data yang benar, karena itu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Sebagai surat tanda bukti hak, maka fungsi sertipikat terletak pada bidang pembuktian. Karena itu, bila kepada hakim ditunjukkan sertipikat hak atas tanah, maka hakim harus menerima keterangan dalam sertipikat sebagai benar, bila tidak dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lain, bahwa keterangan dalam sertipikat itu salah (Wibowo, 2020, hlm 21).

## **F. Metode penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian. Maka metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian Yuridis Normatif. Metode ini digunakan untuk meneliti bahan hukum yang berkaitan dengan masalah yang diangkat dalam penelitian, seperti Undang-Undang, peraturan

perundang-undangan, putusan pengadilan, dan literatur hukum yang relevan.

Menurut ahli hukum Soerjono Soekanto, metode yuridis normatif adalah metode penelitian yang bertujuan untuk menganalisis dan menafsirkan peraturan perundang-undangan serta dokumen hukum lainnya secara sistematis dan logis. Metode ini biasanya dilakukan dengan cara mengumpulkan data atau bahan hukum yang relevan, kemudian melakukan analisis terhadap bahan hukum tersebut untuk mencari jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian (Soekanto, 2020, hlm 146).

Dalam penelitian ini, metode yuridis normatif akan digunakan untuk meneliti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dokumen hukum lainnya yang berkaitan dengan masalah keterlambatan mendaftarkan tanah setelah akta jual beli. Metode ini akan membantu penulis dalam menemukan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian dan memberikan rekomendasi mengenai penyelesaian masalah tersebut

#### 1. Spesifikasi penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis, yaitu menguraikan secara jelas untuk kemudian dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang dihubungkan dengan penelitian yang dilakukan. (Sunaryati Hartono, 2006, hlm.13).

## 2. Metode pendekatan

Pendekatan yang digunakan yaitu yuridis normatif. Pendekatan ini bertujuan untuk menganalisis dan menafsirkan peraturan perundang-undangan dan norma hukum yang berlaku terkait dengan masalah yang diteliti. Dalam penelitian ini, pendekatan yuridis normatif akan digunakan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan keterlambatan pendaftaran tanah setelah akta jual beli, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendekatan yuridis normatif juga akan digunakan untuk menafsirkan norma hukum yang berkaitan dengan masalah tersebut.

## 3. Tahap penelitian.

Tahap penelitian yang akan digunakan yakni analisis data. Pada tahap ini, penulis akan menganalisis data yang telah dikumpulkan dari bahan hukum yang relevan dengan masalah yang diteliti. Data yang telah dikumpulkan akan dianalisis dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan. Pada tahap analisis data, penulis akan mencari jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian dan membuat kesimpulan berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan. Selain itu, penulis juga akan memberikan rekomendasi mengenai penyelesaian masalah yang muncul akibat keterlambatan pendaftaran hak atas tanah. Ada beberapa sumber data sekunder yang dapat penulis gunakan, antara lain:

- a. Data dari instansi pemerintah terkait seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka, Kantor Pemerintahan Desa Bantarjati terkait dengan permasalahan pendaftaran hak atas tanah dan akta jual beli.
  - b. Jurnal atau publikasi ilmiah terkait dengan hukum properti, hak atas tanah, dan akta jual beli.
  - c. Buku-buku referensi mengenai peraturan perundang-undangan terkait dengan hak atas tanah dan akta jual beli, hukum properti.
  - d. Studi kasus atau penelitian sejenis yang telah dilakukan sebelumnya dan tersedia secara online atau dalam bentuk publikasi ilmiah.
4. Teknik pengumpulan data
- a. Studi kepustakaan yakni salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menginventarisir literatur yang ada. Dalam konteks penelitian penulis, studi kepustakaan dapat dilakukan dengan cara-cara berikut:
    - 1) Identifikasi sumber literatur yang relevan. Pertama, penulis melakukan identifikasi sumber literatur yang relevan dengan topik penelitian. Sumber literatur ini dapat berupa buku, jurnal, artikel, dokumen, dan sumber lainnya yang berkaitan dengan permasalahan hukum tanah dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- 2) Seleksi sumber literatur yang tepat. Setelah mengidentifikasi sumber literatur yang relevan, penulis melakukan seleksi terhadap sumber literatur tersebut. Seleksi ini dilakukan dengan mempertimbangkan kriteria seperti kredibilitas, relevansi, dan validitas dari sumber literatur tersebut.
- 3) Pengumpulan data. Setelah melakukan seleksi sumber literatur, penulis mengumpulkan data dari literatur yang relevan dengan topik penelitian. Data yang dapat diambil dari literatur tersebut dapat berupa informasi mengenai peraturan perundang-undangan terkait hak atas tanah dan pendaftaran hak atas tanah, kasus-kasus hukum terkait keterlambatan pendaftaran hak atas tanah, dan teori-teori hukum terkait masalah ini.
- 4) Analisis data. Setelah mengumpulkan data, penulis melakukan analisis terhadap data tersebut. Analisis ini dapat dilakukan dengan membandingkan data dari berbagai sumber literatur, memilih data yang paling relevan dan valid, serta menyusun data tersebut dalam sebuah kerangka pemikiran yang terstruktur.

Dengan melakukan studi kepustakaan menggunakan inventarisir literatur yang ada, penulis dapat memperoleh data yang lengkap dan akurat mengenai topik penelitian. Selain itu,

studi kepustakaan juga dapat membantu penulis untuk memahami teori-teori dan peraturan perundang-undangan terkait masalah yang sedang diteliti.

- b. Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data lapangan yang akan digunakan adalah observasi dan wawancara. Observasi dilakukan dengan cara mengamati secara langsung objek yang diteliti, yaitu hak atas tanah yang belum didaftarkan. Observasi dilakukan untuk mengetahui kondisi dan karakteristik hak atas tanah yang belum didaftarkan, serta kondisi lingkungan dan situasi di lapangan yang berkaitan dengan masalah tersebut. Sedangkan untuk teknik wawancara, dilakukan dengan cara melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait, seperti pemilik hak atas tanah, pihak Kantor Pertanahan, pihak Kantor Desa dan pihak-pihak lain yang terkait. Tujuan wawancara adalah untuk memperoleh informasi dan pandangan dari berbagai perspektif mengenai masalah keterlambatan mendaftarkan hak atas tanah, termasuk faktor penyebabnya dan dampak hukumnya.

Dengan menggunakan kedua teknik pengumpulan data tersebut, diharapkan peneliti dapat memperoleh data yang lengkap dan akurat mengenai permasalahan yang diteliti, sehingga dapat memberikan hasil penelitian yang bermanfaat dan relevan dengan masalah yang ada di lapangan.

## 5. Alat pengumpulan data

Alat yang digunakan dalam penelitian meliputi:

### a. Kepustakaan

Untuk ,mendapatkan data kepustakaan penulis menggunakan inventaris data yang merupakan alat pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan, mengorganisasi, dan menganalisis data yang sudah tersedia dalam dokumen tertulis, rekaman audio maupun video, arsip, dan data yang lainnya.

### b. Lapangan

Untuk mendapatkan data lapangan penulis membuat daftar pertanyaan yang disusun untuk wawancara secara lisan dan sesuai dengan pedoman wawancara kemudian ditunjang oleh alat perekam suara berupa handphone.

## 6. Analisis data

Data yang terkumpul disajikan secara deskriptif dan analisis secara yuridis kualitatif, yaitu data yang terkumpul disajikan secara deskriptif dan analisis secara kualitatif, yakni lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan serta dinamika hubungan antar fenomena yang diamati menggunakan logika ilmiah. Artinya bahan hukum yang sudah dikumpulkan, di uraikan dan di tata secara deskriptif dan dianalisa secara kualitatif yaitu dengan penelitian sesuai dengan permasalahan penelitian kemudian disistematiskan yang selanjutnya dijadikan dasar dalam pengambilan kesimpulan.

## 7. Lokasi penelitian

Dalam hal ini penelitian untuk penulisan hukum ini berlokasi di tempat yang mempunyai korelasi dengan masalah yang di kaji oleh peneliti, adapun lokasi penelitian di bagi menjadi 2, yaitu :

### 1) **Kepustakaan**

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jl. Lengkong Besar No.68, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40261
- b. Perpustakaan Pusat Universitas Pasundan Bandung, Jl. Tamansari No.6-8, Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat 40116

### 2) **Lapangan**

- a. Desa Bantarjati Kecamatan Kertajati RT 006, RW 003 Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat.
- b. Kantor Kecamatan Kertajati Jl. Raya Kadipaten, Jatitujuh, Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka, Jawa Barat.
- c. Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka Jalan Gerakan Pramuka No. 41 Majalengka Wetan Provinsi Jawa Barat.