

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara agraris dengan struktur kehidupan perekonomian dengan penduduk yang bekerja di dalam bidang pertanian, perkebunan, perternakan, industri serta manusia yang membutuhkan tanah sebagai dasar untuk menjalankan aktifitas kehidupan sehari-hari. Tanah merupakan suatu aspek penting bagi kehidupan manusia, termasuk bagi bangsa Indonesia (Purwaningdyah and Wahyudi, 2014).

Untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan sukses di tingkat nasional, tanah merupakan salah satu sumber daya yang sangat penting (Hilmy, 2020). Seluruh wilayah Indonesia adalah tanah air kesatuan seluruh rakyat Indonesia yang bersatu padu sebagai bangsa Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa: (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Dari sebagian perbincangan mengenai permasalahan, tanah menjadi persoalan yang sangat menarik perhatian disebabkan tanah adalah asal kehidupan yang tidak kalah penting selain air. Sengketa tanah terjadi secara hukum sebagai akibat banyaknya pengaduan dari satu pihak (orang/badan)

yang menyatakan keberatan dan permohonan hak atas tanah atas status tanah dengan harapan mendapatkan penyelesaian administratif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini merupakan tantangan yang berat untuk diatasi karena berbagai aspek, antara lain peraturan perundang-undangan yang tidak memadai, disparitas peraturan, pejabat pertanahan yang tidak kooperatif, dan kurangnya sosialisasi masyarakat atas pembangunan pertanahan di Indonesia.

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 1 dan 2 yang tertuang pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa permukaan Bumi merupakan suatu bidang yang terbatas. Tanah juga diartikan dalam hukum agraria sebagai lapisan permukaan bumi yang berfungsi untuk melakukan suatu bentuk usaha. Sehubungan dengan itu pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang sebelumnya tidak terdaftar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sesekali (Florianus, 2007).

Program pendaftaran tanah sistematis lengkap disebut juga PTSL adalah kumpulan tindakan di bidang tanah pada umumnya yang dikoordinir oleh pemerintah dengan penekanan pada pembuatan sertifikat tanah dalam jumlah besar dan penyelesaian sengketa hak milik yang timbul (Sari and Jumiati, 2020). PTSL berlaku sejak diumumkan dalam Peraturan Menteri

Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah PTSL dan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 dan akan tetap berlaku sampai dengan tahun 2025. Pendaftaran tanah sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA:

“Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”

Pendaftaran tanah diatur juga didalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018

Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan pemerintah yang sedang berlangsung, dan rutin yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan keterangan-keterangan fisik dan hukum tentang bidang tanah dan satuan rumah susun dalam bentuk peta dan daftar, serta pemberian bukti judul untuk bidang-bidang yang terdapat hak dan informasi kepemilikan bagi mereka yang berhak atas hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Sedangkan pendaftaran tanah sistematis lengkap sendiri diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 1 angka 2 menyebutkan bahwa:

“Pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah pertama kali semua obyek pendaftaran tanah di wilayah negara Republik Indonesia didaftarkan secara serentak dalam satu desa, wilayah kelurahan, atau nama lain yang dipersamakan fungsinya. Kegiatan ini meliputi pengumpulan keterangan-keterangan fisik dan hukum tentang satu atau lebih obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran.”

Dengan hal ini rakyat di Indonesia dapat dilindungi haknya atas kepemilikan tanah dengan mendaftarkan tanahnya berdasarkan kebijakan pemerintah yang telah diuraikan di atas.

Tertib administrasi pertanahan dilindungi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Ali Achmad Chomzah, ciri utama pertanahan adalah tersedianya akses dimensi fisik, penguasaan terhadap penggunaan, keragaman jenis hak, dan penerapan hukum pada berbagai sektor, yang semuanya diwujudkan melalui sistem informasi pertanahan yang komprehensif. Di bidang pertanahan, prosedur prosedural yang menggunakan prosedur kerja cepat, sederhana, dapat diprediksi dan konsisten, juga dapat digunakan (Chomzah, 2004).

Menurut pengertian penulis tentang tertib administrasi sebagaimana dikemukakan oleh Ali Achmad Chomzah, tertib administrasi pertanahan adalah upaya untuk mengembangkan kepastian hukum pertanahan sebagai sarana perlindungan hak atas tanah dan penggunaannya. Arti penting dari administrasi pertanahan adalah pemerintah dapat melaksanakan program pembangunan dan memberikan informasi pertanahan kepada masyarakat, sehingga menghasilkan kemajuan dan kesejahteraan masyarakat.

Di Indonesia setelah program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) ini berlangsung diterapkan dan terlaksana dikalangan masyarakat luas, ada dampak ataupun hambatan yang timbul salah satunya seperti: pengaruh prakarsa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL),

khususnya terhadap administrasi pertanahan. Dalam tercapai tertib administrasi dengan harapan dapat dipersiapkan dan dilaksanakan secara bersih, teratur dan sesuai dengan kaidah pada struktur seluruh penyelenggaraan pemerintahan sehingga tidak terjadi tumpang tindih dan dapat dipertanggungjawabkan serta ditangani melalui fungsi administrasi.

Tertuang dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar agar dengan mudah untuk membuktikan kepemilikannya atas hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah untuk segera memperoleh data informasi yang diperlukan untuk melakukan perbuatan hukum terkait dengan bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sertifikat tanah merupakan bukti kuat dan otentik dalam penguasaan tanah masyarakat, memberikan jaminan dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Akan tetapi, dalam hal ini pemerintah tetap menemukan tanah yang masih belum terdaftar atau belum bersertifikat di Indonesia karena hal ini sebagai landasan program PTSL. Dalam program

PTSL ini sangat membantu masyarakat dalam mendapatkan jaminan dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanahnya tersebut.

Pemerintah pertanahan menyatakan bahwa dalam praktiknya, program PTSL tidak berfungsi dengan baik dan tidak memenuhi harapan. Pelaksanaan program ini terhambat dan dipersulit oleh beberapa hal, seperti yang berkaitan dengan penggunaan hak atas tanah, administrasi pertanahan, sumber daya manusia, tanah absentee, kelebihan maksimum, dan tanah terlantar. Dikarenakan adanya hal-hal yang dapat menghambat program ini, maka secara tidak langsung dapat menghambat upaya dalam program PTSL untuk memenuhi peraturan perundang-undangan pendaftaran tanah serta proses percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Selama diberlakukannya program PTSL dan sertifikat tanah diberikan kepada masing-masing pemilik hak atas tanah, beberapa di antaranya dianggap tidak sah dan ditemukan sertifikat yang bermasalah. Diantaranya luas tanah yang tidak sesuai atas apa yang telah dikemukakan oleh pemilik tanah, identitas untuk mentransfer nama atas pemilik tanah. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum terhadap pemilik atas hak tanah tersebut.

Dapat penulis nyatakan bahwa masyarakat berhak mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum atas tanahnya berdasarkan kebijakan pemerintah yang telah diuraikan di atas. Dari sisi pemerintah, wajib

memberikan informasi kepada masyarakat umum yang menyatakan kepentingannya agar dapat segera menyelesaikan permasalahan tanah.

Masyarakat mengharapkan tertib administrasi pertanahan dalam program PTSL dapat memberikan kejelasan hukum bagi masyarakat pemilik hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan uraian latar belakang diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“AKIBAT HUKUM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, adapun hal yang akan menjadi fokus dalam kajian penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tertib administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bandung?
2. Bagaimana akibat hukum dari pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tertib administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bandung?
3. Bagaimana penyelesaian dari Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam mengatasi permasalahan hukum pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tertib administrasi pertanahan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dengan identifikasi masalah, maka tujuan dan manfaat dari Penelitian Penulisan Hukum ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji tentang proses pengaturan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tertib administrasi pertanahan di Kota Bandung.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji akibat hukum dari pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tertib administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bandung.
3. Untuk mengetahui dan mengkaji penyelesaian dari Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam mengatasi permasalahan hukum pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tertib administrasi pertanahan.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan permasalahan dari hasil penelitian ini, diharapkan dapat membawa wawasan dan bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, yang diuraikan sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Memberikan manfaat yang lebih besar bagi pendidikan, khususnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap di bidang hukum perdata.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi bahan pustaka ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata.

2. Kegunaan Praktis

- a. Kajian ini dilakukan dengan tujuan agar dapat bermanfaat bagi penelitian-penelitian yang akan datang mengenai berbagai aspek hukum agraria, termasuk pendaftaran tanah yang sistematis lengkap untuk administrasi pertanahan yang efisien.
- b. Kajian ini dilakukan dengan harapan dapat membantu pemerintah dan instansi terkait lainnya dalam melaksanakan tertib administrasi pertanahan.

E. Karangka Pemikiran

Indonesia merupakan salah satu negara hukum, artinya segala kehidupan masyarakat yang ada tidak dapat dipisahkan dari sistem hukum yang ada. Hal ini tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa segala tindakan dan perbuatan di Indonesia mesti berdasarkan atas hukum yang berlaku. Hal ini dilakukan untuk menghindari situasi yang dapat menimbulkan ketidakadilan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan preferensi mereka sendiri (Haposan, 2016).

Di Indonesia, konsep negara hukum secara khusus dinyatakan dalam persyaratan pada Pasal 1 ayat (3) Perubahan UUD 1945. Yang ketiga menegaskan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum. Sebagai akibat dari ketentuan UUD 1945 untuk menjaga dan mengendalikan konsep negara hukum, maka pemerintah, lembaga negara, dan aparat penegak hukum negara semua perilakunya harus dilandaskan sesuai dengan hukum.

Menurut Aristoteles menyatakan bahwa negara hukum yang menjunjung tinggi keadilan kepada warga negaranya adalah negara yang menjamin warganya diperlakukan dengan adil (Aristoteles, 2008). Sementara itu, Mochtar Kusumaatmadja menegaskan mengenai hukum bahwa “asas dan kaidah yang mengatur hubungan manusia dalam masyarakat”. Mengingat bahwa hukum juga berfungsi sebagai alat perubahan sosial yang mendasar, maka dapat dikatakan bahwa hukum memberikan kontribusi yang signifikan terhadap proses pembaharuan dan pertumbuhan sosial suatu bangsa (Mochtar, 2000).

“Hukum sebagai kaidah atau aturan norma sosial yang tidak bisa terlepas dari nilai-nilai yang berlaku di masyarakat, bahkan hukum merupakan suatu cerminan dan perwujudan atas nilai-nilai yang suatu waktu akan berlaku di masyarakat”. Dalam penerapan akan sedikit banyaknya terus mengikuti tata nilai yang akan menjadi kesadaran serta pemahaman terhadap sesama masyarakat dan hal ini akan jauh efisien dalam mengatur kehidupan masyarakat dalam mencapai tujuan negara Indonesia (Soerjono, 2014).

Pacasila dalam sila kelima menyatakan bahwa “Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia”. Pernyataan tersebut mengandung makna bahwa sistem hukum di Indonesia harus dilaksanakan secara seimbang dan proporsional dengan tetap memperhatikan asas *properity* agar sistem hukum di negara Republik Indonesia selalu berpusat pada hasil yang diinginkan, yaitu untuk tercapainya keadilan dan kemanfaatan pada kesejahteraan

masyarakat. Dengan demikian, akan tercipta suatu keadaan yang kondusif bagi pertumbuhan nasional yang akhirnya akan menciptakan, mewujudkan perlindungan pada kesejahteraan bagi masyarakat. Salah satu tujuan dari pada negara Indonesia sebagai negara hukum adalah untuk mencapai suatu keadilan. Keadilan merupakan suatu hal yang merujuk pada semua keadaan dimana warga negara Indonesia mendapat jaminan perlakuan yang sama di depan hukum dalam semua bidang, baik dalam bidang hukum, politik, sosial, maupun ekonomi.

Setiap masyarakat Indonesia akan memperoleh manfaat dari tegaknya keadilan dengan menjadi lebih aman, tenteram, dan sejahtera. Dalam mencapai kearah tersebut dibutuhkan keselarasan yang berhubungan dengan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh setiap masyarakat Indonesia tanpa adanya membedakan agama, suku, bahasa dan status sosial perekonomiannya. Dalam setiap warga negara Indonesia berhak untuk diperlakukan secara adil sesuai dengan hak dan kewajibannya sebagai warga negara Indonesia.

Dalam sila kelima Pancasila yang mengacu pada kehidupan sehari-hari, meskipun tidak selalu dengan makna yang dimaksudkan untuk dipahami dalam sila tersebut. Maka dalam hal ini jika masyarakat Indonesia bersikap tidak sesuai dengan nilai norma yang sesuai pada Pancasila yang berlaku, maka dapat akan kehilangan identitas jati diri bangsa.

Adanya teori tujuan hukum menurut Gustav Radbruch menyatakan bahwa didalam hukum perlu adanya 3 (tiga) hal, yaitu kepastian hukum,

keadilan, dan kemanfaatan (Ida, 2021). Untuk menjadikan hukum itu positif dalam arti berlaku tanpa ragu-ragu dan harus diikuti. Seperti kepastian peraturan perundang-undangan yang dibuat dan diterbitkan. Hal ini menunjukkan bahwa tujuan hukum adalah untuk menjaga kepentingan setiap orang agar terlindungi dari tindakan sewenang-wenang pemerintah dan mengetahui kegiatan apa yang diperbolehkan dan dilarang.

Menurut Hans Kelsen, dalam teori keadilan adalah suatu tertib sosial tertentu yang dibawah lindungannya usaha untuk mencari kebenaran bisa berkembang dan subur. Karena keadilan menurutnya adalah keadilan kemerdekaan, keadilan perdamaian, keadilan demokrasi-keadilan toleransi (Santoso, 2014).

Menurut Fahrudin, menjelaskan bahwa kesejahteraan sosial diartikan suatu keadaan seseorang dapat mampu memenuhi seluruh kebutuhan serta mampu melakukan hubungan baik dengan lingkungan sekitar. Kesejahteraan sosial dapat dilihat dari beberapa aspek yaitu pendapatan yang cukup, pendidikan dan kesehatan yang terpenuhi (Fahrudin, 2014).

Dalam teori kepastian hukum Menurut Sudikno Mertokusumo (2007:160), adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan (H. Ras, 2020).

Kewenangan pemerintah dalam mengatur pada bidang pertanahan bermula karena adanya ketentuan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Amandemen Ke-IV yang menyatakan bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Penggunaan tanah dan segala kekayaan alam lainnya harus dapat menghasilkan sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan bagi seluruh penduduk Indonesia, menurut Pasal 33 ayat (3) UUD Amandemen ke-IV. Ini berarti bahwa setiap tuntutan atas tanah dan sumber-sumber agraria lainnya harus pasti tujuan, ruang lingkup, dan cara pelaksanaannya (Positum, Asean and Asean, 2016).

Ada tiga poin penting lainnya dalam Pasal 33 ayat (3) UUD Amandemen ke-IV juga: (i) Bumi, Air dan Kekayaan Alam terkandung didalamnya (ii) dikuasai oleh negara dan (iii) digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan pengertian “bumi air dan seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya” harus diartikan lebih luas lagi mencakup tanah, daratan, laut, udara beserta seluruh kekayaan yang memiliki nilai seperti yang tertuang di dalam, di bawah atau di atasnya.

Tanah merupakan salah satu anugerah Tuhan Yang Maha Esa di bumi bagi umat manusia. Manusia akan membutuhkan tanah sejak lahir sampai mati. Tanah merupakan tempat tinggal dan sumber kehidupan bagi setiap manusia di bumi, namun ketika manusia mati, tanah tetap dibutuhkan untuk menguburkan jasadnya. Karena hubungan antara tanah dan manusia

bersifat abadi, maka harus dikelola dengan tepat di masa sekarang dan di masa mendatang. Akibatnya, tanah menjadi salah satu kebutuhan manusia yang paling mendasar.

Istilah tanah (*agraria*) berasal dari bahasa latin, *agre* berarti tanah, dan tanah *agraris* berarti sawah, bercocok tanam, dan pertanian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, *agraria* merujuk pada masalah tanah atau lahan pertanian, serta masalah pemilikan tanah. Dalam bahasa Inggris, *agraria* berarti tanah dan diasosiasikan dengan kegiatan pertanian, sedangkan dalam UUPA berarti tanah, air, dan dalam batas-batas tertentu dalam ruang, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Sudiyat, 1978).

Hal ini termasuk dalam ruang lingkup tertib administrasi pertanahan pada saat merancang dan mengelola untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Administrasi pertanahan adalah usaha dan manajemen pelaksanaan kebijakan pemerintah di bidang pertanahan dengan menghimpun sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Rusmadi, 1997).

Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab atas pelaksanaan administrasi. Badan Pertanahan Nasional menjadi peran penting dalam pengaturan dan administrasi pertanahan. Menurut pengertian tersebut tertib administrasi pertanahan dalam prakteknya berkaitan dengan suatu kebijaksanaan pemerintah yang mengatur hubungan-hubungan hukum

dengan orang-orang, sebagaimana diuraikan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (Rusmadi Murad, 2013).

Pendaftaran tanah adalah salah satu proses yang menetapkan suatu ikatan hukum tetap antara seseorang dengan tanah. Hubungan hukum yang tetap antara seseorang dengan tanahnya terkandung dalam hukum pertanahan dan bukan merupakan bagian dari hukum agraria.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah sistematis adalah suatu kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilaksanakan secara serentak dengan meliputi seluruh obyek tanah yang belum terdaftar pada suatu daerah atau pada sebagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan di wilayah yang ditetapkan oleh Menteri dengan berdasarkan rencana kerja.

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali pada suatu desa atau bagian desa secara bersama-sama atau individual. Pendaftaran tanah secara sporadik terjadi atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang proses pendaftaran tanah itu sendiri. Tujuan dari pada pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas kepemilikan suatu bidang tanah dengan begitu dapat lebih mudah untuk membuktikan jika terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan.

Jika dapat terlaksananya pendaftaran tanah dengan merata, maka ini dapat bertujuan untuk:

1. Memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemilik hak terdaftar atas tanah bidang, satuan rumah susun, dan properti lainnya sehingga mereka dapat dengan mudah menetapkan kepemilikannya atas hak yang bersangkutan.
2. Memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diolah dalam penegakan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah didaftarkan.

3. Tercapainya tertib administrasi pertanahan, maka akan diberikan sertifikat hak atas tanah kepada yang bersangkutan, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan sifat-sifat fisik dan hukum bidang-bidang tanah yang telah didaftar dibuka untuk umum. Setiap sebidang tanah atau satuan rumah susun wajib didaftarkan guna tercapainya tujuan tertib administrasi pertanahan. (Ketut, 2023)

Salah satu tujuan daripada pendaftaran tanah adalah untuk kepastian hukum, adapun teori kepastian hukum menurut Utrecht menyatakan bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu yang pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan yang kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Tertuang dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka sebagai berikut:

1. Asas Sederhana merupakan ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur utama yang dengan mudah serta dapat dipahami, terutama bagi yang berkaitan dengan hak atas tanah.

2. Asas Aman untuk menunjukkan bahwa perlunya pendaftaran tanah yang cermat dan tepat sehingga hasilnya dapat menjamin kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tersebut.
3. Asas Terjangkau merupakan aksesibilitas bagi pihak-pihak membutuhkan dengan khususnya memperhatikan kebutuhan serta kemampuan pada golongan ekonomi yang lemah, pelayanan yang diberikan dalam rangka untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah yang terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.
4. Asas Mutakhir merupakan kelengkapan yang mencukupi dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan data dengan data yang tersedia mesti memperlihatkan keadaan yang mutakhir.
5. Asas Terbuka merupakan agar masyarakat dapat mengetahui atau mendapatkan informasi mengenai data fisik dan data hukum yang akurat pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dalam administrasi negara meliputi administrasi pertanahan. Untuk mencapai tujuannya, seluruh mesin pemerintah suatu negara terlibat dalam apa yang dikenal sebagai administrasi negara. Tugas utama administrasi negara adalah untuk menentukan tujuan menyeluruh yang harus dicapai dan kebijakan luas yang berlaku untuk seluruh organisasi.

Sedangkan dalam administrasi pertanahan adalah suatu usaha dan kegiatan yang menetap secara individual, mengeluarkan ketetapan yang

berisi kebijakan publik dan mengatur ketentuan hukum yang mengatur hubungan antara masyarakat dan tanah.

F. Metode Penelitian

Metode merupakan tahapan-tahapan yang akan direncanakan secara matang untuk menciptakan pengetahuan melalui pembelajaran. Penelitian merupakan suatu cara untuk melakukan suatu penelitian. Hal ini mengarah pada kesimpulan bahwa tahapan-tahapan untuk memperoleh pengetahuan yang disusun secara sistematis dengan tujuan melakukan penelitian itulah yang dimaksud dengan istilah “metode penelitian”. Hal pertama yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu dengan menentukan metode penelitian pada penulisan dengan permasalahan yang akan dibahas, yaitu:

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini ialah metode deskriptif analitis. Penelitian yang bersifat deskriptif analitis didasarkan pada perundang-undangan yang berlaku dan berkenaan dengan teori hukum dan praktik penegakan hukum positif secara rinci dan sistematis. Informasi yang digunakan untuk menggambarkan masalah pendaftaran tanah yang bersifat sistemik yang bertentangan dengan tertib administrasi pertanahan dikumpulkan melalui pengamatan bahan hukum dari literatur.

2. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan merupakan suatu perencanaan yang digunakan untuk melaksanakan suatu proses penelitian. Metode pendekatan yang dilakukan oleh penulis bersifat yuridis normatif berdasarkan norma atau kaidah hukum yang berlaku dimasyarakat. Metode penelitian dengan perspektif hukum normatif adalah dengan melihat bahan pustaka dengan penelusuran bahan-bahan informasi dari buku, literatur, artikel, dan jurnal.

3. Tahapan Penelitian

Tahap penelitian ini tujuan untuk mempermudah dalam pengelolaan data, yaitu:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Data sekunder biasanya digunakan dalam penelitian kepustakaan. pengumpulan dan penyiapan bahan pustaka untuk disajikan kepada umum sebagai layanan edukatif, informatif, dan rekreatif. Data sekunder untuk penelitian ini dikumpulkan melalui buku-buku terkait, undang-undang yang berlaku, dan literatur yang relevan. Adapun sumber data yang menjadi objek penelitian bagi penulis, yaitu:

1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat dengan penelitian ini, yaitu:

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Ke-IV.

- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - d) Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- 2) Sumber hukum sekunder adalah sumber yang menjelaskan bagaimana data primer diperoleh. Berbagai media, termasuk buku, artikel, jurnal hukum, kajian ilmiah, teori ahli, dan referensi terkait, digunakan untuk membuat sumber hukum sekunder.
- 3) Sumber hukum tersier adalah sumber informasi yang dirancang untuk melengkapi sumber hukum primer dan sekunder. Contohnya adalah kamus hukum, kamus bahasa Indonesia lengkap, dan internet.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan suatu metode yang diaplikasikan untuk penyajian kajian tersebut. Adapun teknik dalam pengumpulan data yang diperlukan oleh penulis, yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Buku, jurnal, artikel ilmiah, literatur hukum, dan bahan legislasi, serta informasi tentang teori-teori yang terkait dengan

masalah yang dibahas dalam penelitian ini, merupakan studi literatur yang digunakan penulis sebagai alat penelitian.

b. Studi Lapangan

Data yang dikumpulkan dari hasil wawancara antara penulis dan informan digunakan sebagai alat dasar dari studi lapangan yang digunakan sebagai alat penelitian.

5. Alat Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dari hasil wawancara antara penulis dan informan digunakan sebagai dasar studi lapangan yang digunakan sebagai alat penelitian. Dalam alat pengumpulan data yang digunakan yaitu:

a. Studi Dokumen

Studi Dokumen yang digunakan berupa data-data yang didapat dari hasil wawancara antara informan dengan penulis.

b. Pedoman Wawancara

Pedoman Wawancara yang digunakan berupa acuan atau pegangan penulis untuk mewawancarai informan, pedoman wawancara berisi berbagai pertanyaan secara terstruktur yang mempunyai keterkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

6. Analisis Data

Penulis menggunakan pendekatan yuridis kualitatif untuk menganalisis data berdasarkan studi ini dengan mengumpulkan informasi yang relevan dengannya. Tanpa menggunakan metode

statistik, penulis akan menilai data terlebih dahulu menggunakan sumber primer dan sekunder sebelum menarik kesimpulan.

7. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini, lokasi penelitian yang akan dilakukan oleh penulis dilokasi:

- a. Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Univeritas Pasundan, Jalan Lengkong Dalam Nomor 17, Bandung.
- b. Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Hukum Univeristas Padjajaran, Jalan Dipatiukur Nomor 35, Bandung
- c. Dinas Arsip dan Perpustakaan Kota Bandung (Disarpus), Jalan Seram Nomor 2, Bandung
- d. Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung, Jalan Soekarno Hatta Nomor 589, Bandung