

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah dulunya hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja. Namun seiring perkembangan zaman dengan cara pandang yang lebih strategis, tanah sudah menjadi aset penting dalam kehidupan masyarakat. Sekarang tanah tidak hanya difungsikan sebagai tempat aktivitas pertanian saja, melainkan dapat digunakan pula untuk kegiatan industri bahkan pemukiman bagi warga. Seiring dengan penambahan jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah untuk keperluan rumah tempat tinggal dan pembangunan semakin meningkat, sedangkan luas tanah adalah relatif tetap (Susanto, 2014). Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Perangin, 1994). Oleh karena itu tanah harus diberdayagunakan dan dikelola agar memberikan manfaat yang besar bagi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat (Silviana, 2012). Adanya perubahan fungsi tanah untuk kehidupan masyarakat saat ini, oleh karena itu diciptakannya peraturan dan hukum agraria tentang pertanahan.

PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 UUPA jo PP Nomor 10 Tahun 1961. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya sehingga banyak

terdapat tambahan, hal ini terlihat dari jumlah pasal yang lebih banyak dan isi PP tersebut yang lebih memberikan jaminan kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah. Salah satunya terdapat dalam Pasal 32 yang mengatur bahwa :

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2. Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu (5) lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Ayat (1) pasal ini mengandung makna bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar. Sedangkan pasal (2) lebih menegaskan lagi jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah, dimana mengandung beberapa point di antaranya:

1. Sertifikat tanah diperoleh dengan itikad baik;
2. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara fisik tanahnya selama jangka waktu tertentu yaitu sejak lima tahun diterbitkannya sertifikat tanah tersebut; dan
3. Sejak lima tahun diterimanya sertifikat hak atas tanah bila tidak adanya keberatan dari pihak ketiga maka keberadaan sertifikat tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi.

Namun faktanya masih banyak terjadi mengenai perselisihan hak atas tanah, Salah satunya seperti yang ditemukan di lapangan yaitu objek sengketa tanahnya berada di Kota Cimahi dengan Nomor Perkara 3/G/2019/PTUN.Bdg. Timbulnya sengketa tanah tersebut bermula pada tahun 1975 seorang Kepala Desa yaitu E.S yang berniat meminjam tanah/lahan kepada salah satu ahli waris yaitu D.A.W untuk dipergunakan sebagai sarana umum yaitu lapangan sepak bola dan permintaan izin tersebut disaksikan oleh anak dari ahli waris yaitu R, pada tahun 1983 setelah meninggalnya ahli waris D.A.W dan kemudian anak dari ahli waris yaitu R yang berprofesi sebagai ABRI dipindah tugaskan ke Bogor kemudian berpindah keluar negeri sehingga tidak mengetahui perkembangan tanah milik keluarganya. Pada tahun 1986 saudara E.S tersebut menyalahgunakan kewenangannya selaku Kepala Desa itu telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik ahli waris dengan cara memanipulasi data, yaitu :

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 369/Citeureup, tanggal 08-01- 1987, Gambar Situasi No. 5473/1986 tanggal 23 Juni 1986, luas 8.400 M2 terbit

pertama kalinya atas nama dirinya sendiri (E.S) dan batas-batas tanah juga ditunjukkan oleh E.S sendiri;

2. SHM 369/Citeureup tersebut Konversi Asal Persil 52 D.II Kohir Nomor1257 tercatat atas nama E.W hasil Rekayasa Pemindahan dari surat C Desa milik Ahli Waris yaitu Persil 52 DII Kohir Nomor590 tercatat atas nama P.W salah satu ahli waris;
3. Sama sekali tidak pernah ada hubungan hukum antara P.W dengan E.S tersebut, karena tidak ada hubungan kekeluargaan maupun transaksi Jual Beli sehingga adanya perpindahan di Buku Catatan C Desa, Persil 52 DII Kohir Nomor 590 tercatat atas nama P.W, menjadi Persil 52 DII Kohir Nomor 1257 tercatat atas nama E.W; dan
4. Penerbitan SHM 369/Citeureup tersebut Konversi Asal Persil52 DII Kohir Nomor1257 tercatat atas nama E.W sedangkan di Sertipikat tercatat atas nama E.S.

Kemudian pada tahun 1988 E.S tersebut telah menjual tanah tersebut kepada saudara I.K.D selaku pihak Yayasan P kemudian pada tahun 1996 terjadi kerja sama antara pihak yayasan saudara I.K.D dan lembaga pendidikan Sekolah Tinggi Keguruan dan Ilmu Pendidikan Pasundan (STKIP) untuk mendirikan bangunan untuk fasilitas belajar, perjanjian tersebut berlaku dengan jangka waktu 25 tahun sejak tahun 1996.

Pada tahun 2017 ahli waris P.W yaitu saudara R tersebut merasa kaget karena mengetahui di lahan milik ahli waris sudah berdiri sebuah bangunan pendidikan. Kemudian mulai saat itu ahli waris mempertanyakan dan

memperjuangkan hak mereka dengan pendekatan secara persuasif baik melalui pihak kelurahan, kantor pertanahan Kota Cimahi dan Pihak Yayasan. Namun beberapa kali diadakan pertemuan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Cimahi tidak ditemukan titik temu sampai dengan Penggugat membuat laporan di Pihak kepolisian Polda Jabar dengan tanda bukti laporan Nomor LP.B/609/VII/2018/JABAR.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, maka Penulis tertarik untuk mengkaji dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan Judul **”KEPASTIAN HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DIKAITKAN DENGAN PASAL 32 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DI KOTA CIMAHI”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan pada suatu permasalahan yang telah diuraikan dalam latar belakang penelitian tersebut, maka adapun rumusan masalah penelitian ini yakni :

1. Bagaimana Pengaturan Tentang Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dan Dokumen Apa Saja Yang Harus Disertakan Di Dalamnya ?
2. Bagaimana Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Pada Putusan Nomor 3/G/2019/PTUN.Bdg ?
3. Bagaimana Penyelesaian Permasalahan Pertanahan Jika Setelah 5 (lima) Tahun dan Bermasalah Dikaitkan Dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengkaji/menganalisis pengaturan tentang penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan dokumen apa saja yang harus disertakan di dalamnya;
2. Untuk mengkaji/menganalisis proses penyelesaian sengketa tanah pada Putusan Nomor 3/G/2019/PTUN.Bdg; dan
3. Untuk mengkaji/menganalisis penyelesaian permasalahan pertanahan jika setelah 5 (lima) Tahun dan bermasalah dikaitkan dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun penulisan ilmiah ini diharapkan dapat memberikan kegunaan antara lain sebagai berikut:

1. Secara Teoritis
  - a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan;
  - b. Sebagai wahana untuk mengembangkan wacana dan pemikiran bagi penulis beserta masyarakat;
  - c. Untuk memberikan informasi bagi pembaca dan menjadi referensi bagi yang membutuhkan khususnya dalam perbuatan melawan hukum terhadap peralihan sertifikat hak milik; dan
  - d. Menambah literature atau bahan-bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan penelitian selanjutnya.
2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan berguna untuk menambah ilmu dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang dikaitkan dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini dapat dijadikan informasi terutama dalam penyelesaian sengketa tanah yang dikaitkan dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

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

Ide negara hukum telah lama dikembangkan oleh para filsuf dari zaman Yunani Kuno. Plato, pada awalnya dalam "*the Republic*" berpendapat bahwa adalah mungkin mewujudkan negara ideal untuk mencapai kebaikan, yang berintikan kebaikan. Untuk itu kekuasaan harus dipegang oleh orang yang mengetahui kebaikan, yaitu seorang filosof (*the philosopher king*). Namun dalam bukunya "*the Statesmen*" dan "*the Law*", Plato menyatakan bahwa yang dapat diwujudkan adalah bentuk paling baik kedua (*the second best*) yang menempatkan supremasi hukum. Pemerintahan yang mampu mencegah kemerosotan kekuasaan seseorang adalah pemerintahan oleh hukum. Senada dengan Plato, tujuan Negara menurut Aristoteles adalah untuk mencapai kehidupan yang paling baik (*the best life possible*) yang dapat dicapai dengan supremasi hukum. Hukum adalah wujud kebijaksanaan

kolektif warga Negara (*collective wisdom*), sehingga peran warga Negara diperlukan dalam pembentukannya (Asshiddiqie, 2006).

Jadi, sebagai sebuah konsep bernegara, negara hukum bukanlah sesuatu yang baru dalam pembicaraan mengenai bagaimana negara dijalankan dan dikelola. Pada abad 19 muncul gagasan tentang pembatasan kekuasaan pemerintah melalui pembuatan konstitusi, baik secara tertulis maupun tidak tertulis, selanjutnya diketahui tertuang dalam apa yang disebut konstitusi.

Konstitusi tersebut memuat batas-batas kekuasaan pemerintah dan jaminan atas hak-hak politik rakyat, serta *prinsip check and balances* antar kekuasaan yang ada. Pembatasan konstitusi atas kekuasaan negara ini selanjutnya dikenal dengan istilah konstitusionalisme (Ridlwan, 2012).

Indonesia merupakan negara yang khas, karena karakteristik dari Indonesia adalah 'kekeluargaan dan gotong-royong'. Nilai 'kekeluargaan dan gotong-royong' ini sangat berbeda dengan model individualistis-liberal Barat. Pemikiran gaya Barat yang rasional, linear, dan diskriminatif, mulai tergeser dengan pikiran intuitif, holistik, dan tidak-linier Timur. Suatu kebudayaan memang benar yang mengasah sebuah negara. Dominasi pemikiran gaya Barat sudah berlalu, karena Barat mengidap 'budaya pembodohan jiwa/rasa'. Nilai luhur suatu bangsa memang harus dipertahankan. Indonesia boleh saja mengikuti arus perubahan dunia, tapi Indonesia tidak boleh hanyut secara total dalam perubahan tersebut (Rahardjo, 2009).

Indonesia adalah negara hukum memiliki tujuan yang tertulis dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.



Salah satu tujuan Indonesia adalah untuk mewujudkan kesejahteraan umum untuk seluruh masyarakat Indonesia. Pencapaian kesejahteraan tersebut memerlukan adanya upaya untuk melindungi, memperbaiki, mengembangkan, dan memberi kepastian hukum terhadap objek-objek yang dapat dimanfaatkan untuk menghidupi hajat hidup seluruh masyarakat Indonesia. Hal ini dipertegas oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa tanah, air, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.

Menurut Van Apeldoorn, “Kepastian Hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu” (Apeldoorn, 1990).

Teori kepastian hukum Menurut Jan Michael Otto (2003), yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
2. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;

4. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
5. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk mewujudkan adanya kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah republik Indonesia sebagaimana yang di cita-citakan oleh UUPA yaitu pada Pasal 19. Dengan adanya pasal ini membawa akibat hukum dari pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah dengan diberikannya surat tanda bukti yang lazim disebut sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.

Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA yang memuat data yuridis maupun data fisik obyek yang didaftarkan hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Data yuridis diambil dalam buku tanah sedangkan data fisik diambil dari surat ukur. Sehubungan dengan hal tersebut dapat diketahui bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah

tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat menuntut pelaksanaan tanah tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun yang tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Dalam penjelasan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah cara dalam mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut UUPA, walaupun pada dasarnya UUPA tidak menganut sistem publikasi negatif yang murni karena menggunakan sistem pendaftaran hak dimana salah satu cirinya adalah kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah dilakukan dengan seksama oleh pejabat pendaftaran tanah agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai alat buktinya dan pihak yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan juga tidak diabaikan, karena jangka waktu 5 tahun dipandang sudah cukup untuk berusaha mempertahankan haknya, baik langsung maupun melalui pengadilan. Tetapi di satu sisi lain dengan adanya Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini tampak ada suatu perubahan dalam pemberian jaminan kekuatan sertipikat yang mengarah pada kekuatan yang mutlak dimana hal ini

pada dasarnya bertentangan dengan sistem yang dianut oleh UUPA yaitu pada Pasal 19 ayat (2) huruf c.

Dalam Pasal 13 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikenal 2 (dua) macam bentuk Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Secara Sistematis yaitu pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Sedangkan secara Sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah dan bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Sistem Pendaftaran Tanah di Negara Indonesia menganut sistem publikasi pendaftaran tanah negatif bertendensi positif. Dalam sistem publikasi pendaftaran tanah negatif petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yang artinya hanya menerima akta dan melakukan pendaftaran atas akta tersebut. Petugas tidak berkewajiban untuk melakukan pengecekan terhadap kebenaran isi akta yang didaftarkan, sehingga kebenaran informasi pada akta tersebut bisa jadi benar namun bisa juga salah. Hal ini dapat menjadi celah bagi oknum-oknum yang beritikad tidak baik untuk menguasai tanah yang bukan menjadi haknya. Publikasi negatif bertendensi positif maksudnya adalah sertifikat adalah alat bukti yang kuat sepanjang data fisik dan data

yuridis yang termuat di dalamnya adalah benar. Dari pengertian tersebut, dapat diartikan bila data fisik dan data yuridis yang termuat dalam suatu sertifikat dapat dibuktikan cacat hukum atau tidak benar lewat putusan pengadilan ataupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan. Hal ini tentu saja tidak mencerminkan asas kepastian hukum seperti yang telah menjadi tujuan dari pendaftaran tanah dalam UUPA (Dimas, 2021).

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatakan:

“Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka”

Penjelasan lebih lanjut mengenai asas Pendaftaran Tanah dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :

1. Asas sederhana dalam Pendaftaran Tanah yang dimaksud sederhana dalam pelaksanaannya agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya, dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama Hak Atas Tanah;
2. 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;
3. 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 pihak yang memerlukan;

4. Asas mutakhir yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan, dan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas ini menuntut di peliharanya data Pendaftaran Tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka; dan
5. Asas terbuka yaitu asas yang dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota (Hermit, 2004).

#### **F. Metode Penelitian**

Dalam penulisan skripsi ini, Penelitian yang baik akan membutuhkan suatu interpretasi terkait definisi dari penelitian, Soerjono Soekanto menjelaskan terkait definisi penelitian hukum merupakan, Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum. Hukum tersebut

untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan (Soekanto, 1995).

Untuk mengetahui serta untuk memahami suatu permasalahan, maka memerlukan pendekatan dengan menggunakan metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah. Langkah-langkah yang dapat dilakukan dalam penyusunan penelitian hukum ini menggunakan spesifikasi metode penelitian sebagai berikut :

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan peneliti adalah Deskriptif Analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan. Permasalahan tersebut yaitu tentang kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah yang dikaitkan dengan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **2. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan adalah Yuridis Normatif, karena didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu dengan tujuan mempelajari suatu data yang akurat dan relevan dengan penganalisaan yang teliti maka penulis menggunakan metodologi hukum normative dengan pendekatan studi kepustakaan (*library research*) yang menggunakan bahan pustaka (Marzuki, 2006). Sumber data sekunder yang digunakan di antaranya sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat sebagai berikut :

- 1) Undang - Undang Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Hukum Acara Pengadilan Tata Usaha Negara
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah
- 7) Peraturan Perundang-undangan sebagai Pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961
- 8) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 9) Putusan Perkara Nomor 3/G/2019/PTUN.Bdg

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan - bahan hukum yang tidak mengikat namun memberikan penjelasan mengenai bahan Primer dan membantu proses Pemahaman dan penganalisaan bahan primer, diantaranya sebagai berikut:

- 1) Buku - buku yang berkaitan dengan penelitian ini; dan



- 2) Jurnal hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.
- c. Bahan Hukum Tersier, yang digunakan adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu Kamus Hukum.

### 3. Tahapan Penelitian

Penelitian yang digunakan penulis yaitu beberapa tahap yang terdiri dari:

#### a. Penelitian Kepustakaan

Yang dimaksud dengan penelitian kepustakaan menurut Ronny Hanitijo Soemitro yaitu, Penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder dalam bidang hukum dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi tiga bagian yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier (Sumitro, 1994).

Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder yaitu :

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan (Soekanto & Mamudji, 2001);
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa buku-buku yang berhubungan dengan penelitian ini; dan

3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum.

b. Penelitian Lapangan

Untuk menunjang dan melengkapi data sekunder dengan cara wawancara, penelitian lapangan akan dilakukan di tempat dan instansi terkait berhubungan dengan objek penelitian sehingga berbagai data yang sudah ada dapat di analisis fakta yang terjadi.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk teknik pengumpulan data dalam pelaksanaannya dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu :

- a. Studi dokumen, yaitu melaksanakan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur yang berhubungandengan cara menginventarisasi penelitian ini
- b. Wawancara, yaitu prosesnya secara lisan dimana berhadapan secara fisik antar penanya dengan pemberi informasi atau responden.

#### 5. Alat Pengumpulan Data

Sarana pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Alat adalah sarana yang dipergunakan. Alat pengumpulan data yang dipergunakan oleh Studi Dokumen adalah catatan hasil telaah dokumen, dan *log Book* (catatan selama proses penelitian

berlangsung), dan juga wawancara dari narasumber atau responden; dan

- b. Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan sebagai pedoman wawancara berdasarkan identifikasi masalah, alat perekam, kamera. *Flashdisk*, laptop.

## **6. Analisis Data**

Analisis data dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu. Metode analisis data yang digunakan penulis adalah normatif kualitatif. Normatif karena penelitian bentuk tolak pada norma-norma, asas-asas dan peraturan perundang-undangan yang ada sebagai norma hukum positif, sedangkan Kualitatif merupakan analisis data dan informasi-informasi yang diperoleh secara kualitatif dari sudut pandang ilmu hukum.

## **7. Lokasi Penelitian**

- a. Kepustakaan

Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan di Jl. Lengkong Dalam No. 17 Bandung

- b. Instansi yang berhubungan dengan pokok penelitian terkait sebagai berikut :

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi di Jl. Encep Kartawiria No.21A, Citeureup, Kecamatan Cimahi Utara