

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Manusia bergantung pada tanah karena berbagai alasan, termasuk penyediaan kehidupan dan tempat tinggal. Hubungan yang melekat antara tanah dan manusia terlihat dalam nilai yang besar dan pentingnya bagi kelangsungan hidup manusia. (M.P Siahan, 2003).

Dalam hukum agraria mengatur salah satu Hubungan antara manusia dengan tanah ini dimana tanah menjadi bagian penting dalam kehidupan manusia ini, masyarakat membutuhkan tanah untuk tempat tinggal maka dari itu peranan tanah dalam kehidupan perlu diadakannya peraturan yang mengatur tentang pertanahan demi menjaga keamanan dan kenyamanan bagi setiap pemilik tanah. Landasan yuridis yang menjadi acuan terhadap pertanahan diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat Indonesia, diberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria. Pemerintah melakukan berbagai upaya untuk menjamin kepastian hukum, termasuk penyediaan perangkat hukum yang tertulis, komprehensif, dan mudah dipahami serta

penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dikuasai untuk menerapkan kebijakan pertanahan (Urip, 2010).

Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Landasan hukum bagi pendaftaran tanah terdapat pada Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ketentuan terdapat pada Pasal tersebut menentukan bahwa pemerintah wajib untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtskadaster* (pendaftaran tanah) di seluruh wilayah Indonesia yang diatur dalam pelaksanaannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Negara berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di lingkungan masyarakat. Dalam rangka memberikan kepastian dan keamanan hukum di bidang pertanahan kepada masyarakat, pemerintah melakukan pendaftaran tanah. Kantor Pendaftaran Tanah merupakan tempat dilakukannya pendaftaran tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT) membantu Pendaftaran Tanah dalam melaksanakan tugas khusus yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka akta yang diterbitkan oleh PPAT perlu dibuat dengan baik agar dapat menjadi landasan yang kokoh dalam mencatat peralihan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk meneliti persyaratan hukum yang diperlukan untuk suatu perbuatan hukum tertentu.

Pengecekan rincian sertifikat terhadap database Kantor Pendaftaran Pertanahan juga merupakan bagian dari proses ini. Harus ada sistem penerbitan dokumen resmi. Artinya, protokol penyediaan dokumen publik harus dipatuhi tanpa penyimpangan. Terdapat akibat hukum terhadap pembuktian suatu akta apabila proses pembuatan akta autentik tidak diikuti dengan tepat. (Harsono, 2007).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini didalamnya selain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga ada yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPT) Khusus. Apabila tidak terdapat PPAT pada sebuah wilayah, maka camat yang bertanggung jawab di wilayah tertentu dalam suatu kecamatan secara *de facto* menjabat sebagai PPAT sementara di wilayah tersebut. Mengenai penerbitan Akta Jual Beli juga diatur dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan diatur oleh Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Menurut ketentuan dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa setelah terjadi pembuatan dan penerbitan Akta Jual Beli (yang selanjutnya disebut AJB) yang dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan, namun pada faktanya yang terjadi di Kecamatan

Ujungberung, Kabupaten Bandung, karena adanya pemekaran wilayah maka objek tanah yang dipermasalahkan berada dalam wilayah Kelurahan Cipadung Kidul, Kecamatan Panyileukan, Kota Bandung telah terjadi 2 kali penerbitan Akta Jual Beli (AJB) antara Akta Jual Beli No.836/PPAT/1985 yang terbit tanggal 5 juni 1985 dengan Akta Jual Beli No. 1078/PPAT/1985 yang terbit tanggal 31 Juli 1985 yang keduanya diterbitkan oleh PPAT Sementara yakni camat kecamatan Ujungberung, Kabupaten Bandung dalam hal tersebut mengakibatkan konflik kepemilikan hak atas tanah.

Bahwa permasalahan dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) kota Bandung Nomor 38/G/2020/PTUN.BDG yang terjadi di Kecamatan Panyileukan Kota Bandung ini menimbulkan akibat hukum kepastian kedua AJB yang terbit pada objek tanah yang sama di kecamatan ujungberung Kabupaten Bandung, karena terjadi pemekaran wilayah maka objek tanah yang dipermasalahkan berada di wilayah Kelurahan Cipadung Kidul, Kecamatan Panyileukan, Kota Bandung dalam pelaksanaannya tidak sesuai karna dalam penerbitan AJB seharusnya dilakukan penyelidikan riwayat bidang tanah termaksud berupa pengecekan warkah tanah yang merupakan catatan didesa atau keluarahan.

Karena penulis di sini tertarik pada permasalahan 2 Akta Jual Beli (AJB) dengan kepemilikan yang berbeda pada objek yang sama yang dibuat dihadapan PPAT Sementara yang sama maka dari itu penulis mendalami penulisan hukum ini, dengan judul :

**“KEPASTIAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA PADA OBJEK TANAH YANG SAMA TERLETAK DI KECAMATAN PANYILEUKAN KOTA BANDUNG DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERTANAHAN”**

**B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas dapat penulis identifikasikan masalah-masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur penerbitan Akta Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Kecamatan Ujungberung Kota Bandung?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap dua kepemilikan Akta Jual Beli pada objek tanah yang sama terjadi di Kecamatan Panyileukan Kota Bandung dalam perspektif hukum pertanahan?
3. Bagaimana kepastian hukum bagi pemilik tanah yang sebenarnya terjadi di Kecamatan Panyileukan Kota Bandung?

**C. Tujuan Penelitian**

Berikut beberapa tujuan penelitian yang sejalan dengan permasalahan yang akan diteliti:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur penerbitan Akta Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Kecamatan Panyileukan Kota Bandung.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap dua kepemilikan Akta Jual Beli pada objek tanah yang sama terjadi di Kecamatan Panyileukan Kota Bandung dalam perspektif hukum pertanahan .
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum bagi pemilik tanah yang sebenarnya terjadi di Kecamatan Panyileukan Kota Bandung.

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

Bagian penting dari setiap upaya penelitian adalah menentukan apakah temuan tersebut akan memiliki nilai teoretis dan praktis di lapangan atau tidak. Di sini, peneliti berharap bahwa hal ini akan memiliki dampak positif berikut:

1. Kegunaan penelitian secara teoritis

Penelitian ini bertujuan agar temuannya dapat memberikan kontribusi bagi kemajuan ilmu hukum terkait pertanahan, hukum perdata, hukum agraria, dan kajian sengketa kepemilikan tanah yang terjadi di Kecamatan Panyileukan Kota Bandung.

2. Kegunaan penelitian secara praktis

Hasil yang diharapkan dari penelitian ini meliputi:

- a. Kegunaan dari penelitian ini ialah untuk memberikan informasi yang diperlukan kepada Kantor Kecamatan Panyileukan dan Kecamatan Ujungberung untuk membuat serta menerbitkan AJB
- b. Bagi Masyarakat, agar kedepannya Masyarakat khususnya di Kecamatan Panyileukan Kota Bandung dapat lebih memahami mengenai proses jual beli dengan itikad baik, melihat riwayat objek tanah, serta tertib administrasi agar pada saat proses penerbitan AJB tidak terjadi sengketa kepemilikan atau akibat hukum yang dapat merugikan pihak terkait.

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

Salah satu cara untuk konsep pemikiran adalah sebagai kerangka kerja, yang dapat membantu untuk menghasilkan hipotesis atau solusi jangka pendek. Tiga teori utama membentuk kerangka teoritis ini yakni teori besar (*grand theory*) yang menjadi landasan pada teori ini ialah teori Pancasila, teori menengah (*middle range theory*) yang menjadi landasan adalah teori Kepastian Hukum dan dan teori aplikatif (*applied theory*) yang menjadi landasan adalah teori Hukum Pertanahan.

Pancasila berfungsi sebagai landasan dan pedoman utama bagi masyarakat Indonesia dalam melaksanakan berbagai kegiatan sosial, kebangsaan, dan kenegaraan (Nurgiansah, 2021). Notonegoro mengemukakan bahwa Pancasila adalah dasar falsafah Negara Indonesia yang diharapkan menjadi pandangan hidup bagi setiap warga negara. Pancasila berfungsi sebagai dasar pemersatu, lambang persatuan, dan bentuk pertahanan bangsa

dan negara. Lima sila dalam Pancasila mencerminkan ide-ide fundamental tentang manusia dan seluruh realitas, yang diyakini kebenarannya oleh bangsa Indonesia. Ide-ide ini bersumber dari watak dan kebudayaan Indonesia yang mendasari berdirinya negara Indonesia.. Kelima nilai dasar itu adalah:

1. Ketuhanan Yang Maha Esa
2. Kemanusiaan yang adil dan beradab
3. Persatuan Indonesia
4. Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan
5. Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia

Makna Pancasila sebagai dasar negara mencakup beberapa aspek penting. Sebagai dasar negara, Pancasila berfungsi sebagai landasan dan pedoman utama bagi masyarakat Indonesia dalam melaksanakan kegiatan sosial, kebangsaan, dan kenegaraan. Pancasila juga menjadi sumber dari segala sumber hukum di Indonesia, yang mencerminkan nilai-nilai khas Negara Kesatuan Republik Indonesia. (Handayani & Dewi, 2021).

Pancasila sebagai dasar negara Republik Indonesia memiliki keterkaitan yang kuat dengan prinsip kepastian hukum. Kepastian hukum adalah salah satu nilai yang tercermin dalam Pancasila, yang mendasarkan bahwa negara hukum harus mengutamakan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara.

Menurut Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum

dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. (Sudikno Mertokusumo, 2007). Sedangkan menurut Utrecht, Kepastian hukum mencakup dua pengertian. Pertama, adanya aturan yang bersifat umum memungkinkan individu mengetahui perbuatan apa yang diperbolehkan atau dilarang. Kedua, kepastian hukum juga memberikan keamanan bagi individu dari tindakan sewenang-wenang pemerintah, karena dengan adanya aturan umum tersebut, individu dapat memahami apa saja yang dapat dikenakan atau dilakukan oleh negara terhadapnya.

Kepastian hukum ini juga untuk memberikan jaminan bahwa hukum diterapkan dengan mematuhi ketentuan tertulis secara ketat, sehingga memberikan jaminan kepada masyarakat bahwa hukum tersebut dihormati dan peraturan perundang-undangan dapat dilaksanakan. (Fernando M manulang, 2007).

Kepastian hukum dalam konteks pertanahan pada dasarnya memastikan bahwa hak-hak atas tanah dapat ditetapkan dengan jelas, diperoleh, dan dilindungi secara adil dan transparan sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta memberikan dasar penting untuk menjaga stabilitas dan keadilan dalam pengelolaan dan penggunaan tanah.

Menurut Murrad, pertanahan adalah kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah untuk mengatur hubungan hukum antara tanah dan individu. Pertanahan memiliki objek yang sangat penting, yaitu tanah dan pemegang haknya. Supriadi mendefinisikan tanah sebagai hak dasar untuk menguasai tanah negara, yang meliputi hak-hak atas permukaan bumi yang dikenal

sebagai tanah. Tanah ini dapat dimiliki secara individu, diberikan kepada orang-orang, dimiliki secara bersama, atau dimiliki oleh badan hukum (Manurung, 2017).

Tanah yang telah dimiliki oleh orang-orang maupun badan hukum haruslah memiliki hak kepemilikan atas tanah yang mana hak atas tanah tersebut dapat memberikan wewenang kepada pemegang hak atas tanahnya untuk mengelola tanah tersebut agar memberikan manfaat bagi pemegang hak atas tanah tersebut.

Dalam dunia pertanahan, sistem administrasi pertanahan memegang peranan penting dalam pengelolaan hak atas tanah. Murad menyimpulkan bahwa administrasi pertanahan adalah kegiatan organisasi yang melaksanakan kebijakan-kebijakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah, khususnya dalam bidang pertanahan, dengan memanfaatkan dan mengelola sumber daya untuk mencapai tujuan perundang-undangan.

Administrasi Pertanahan harus menyediakan pelayanan berkualitas karena kegiatan yang dilakukan terkait dengan kepemilikan tanah. Dengan sistem administrasi pertanahan yang baik, masyarakat dapat memperoleh kepastian hukum dengan mudah. Tanah berfungsi sebagai wadah untuk menggambarkan karakter seseorang dalam membangun identitas yang bermoral. Hak individu atas tanah memiliki hubungan yang berkesinambungan dan tidak dapat dipisahkan (Rejekiningsih, 2016).

Kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan berarti bahwa pemegang hak harus mendapatkan kepastian mengenai hak-haknya serta

adanya petunjuk yang jelas bagi pemerintah. Ini diwujudkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, yang memastikan tercapainya kepastian hukum..

Konsistensi unsur fisik dan hukum terjamin bila data yang dilaporkan dalam pendaftaran tanah dan sertifikat sesuai dengan informasi yang diberikan dalam sertifikat. Jaminan dan perlindungan hukum terhadap sengketa yang timbul akibat kerugian diberikan kepada pemilik dengan menerbitkan sertifikat hak atas tanah (Aksinuddin, 2022).

Tujuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Peraturan Pokok-pokok Agraria adalah untuk menjamin agar tanah dikelola dan dimanfaatkan secara efektif untuk sebesar-besar kesejahteraan rakyat. Peraturan tersebut berkaitan dengan pengelolaan, penguasaan, pendistribusian, pemanfaatan, dan pengawasan tanah. Peraturan pendaftaran tanah dilaksanakan untuk menjamin perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Hal ini memberikan bukti kuat kepada pemilik tanah mengenai keabsahan proses hukum terkait tanah mereka.

Tujuan utama Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang memperkenalkan Peraturan Pokok-pokok Agraria adalah untuk menjamin bahwa masyarakat Indonesia mempunyai jaminan hukum yang jelas atas tanahnya. Tujuan dari penyediaan instrumen hukum yang tertulis, komprehensif, dan mudah dipahami, serta penyelenggaraan pendaftaran tanah

dan pelaksanaan kebijakan pertanahan pemerintah, adalah untuk menjamin kepastian hukum. (Santoso, 2010)

Negara mempunyai tugas menyelenggarakan pendaftaran tanah pada masyarakat ini. Pemerintah mengupayakan kepastian dan jaminan hukum di bidang pertanahan dengan melaksanakan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk kesejahteraan penduduk. PPAT membantu Kantor Pertanahan dalam memenuhi tugas khusus yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Proses hukum diperlukan ketika memperoleh atau melepaskan tanah. Sebelum meresmikan transaksi, biasanya pembeli dan penjual telah mencapai kesepakatan bersama mengenai syarat-syarat jual beli. Perjanjian ini kemudian didokumentasikan dalam suatu akta yang mengikat secara hukum yang disebut AJB. Hal ini menjamin kepentingan para pihak atas tanah yang diperjualbelikan dilindungi oleh ketentuan hukum. Oleh karena tanah yang bersangkutan belum dijual dan dibeli secara resmi, maka akta pengikatan tersebut tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah. Dalam rangka peralihan hak atas tanah, suatu Akta Jual Beli harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sesuai dengan peraturan Republik Indonesia, ada 3 golongan PPAT yang diakui secara resmi yaitu PPAT, PPAT Sementara dan PPAT khusus. Kategori sebelumnya telah diakui dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir 1, 2, dan 3 merupakan pejabat yang ditunjuk dan mempunyai tugas untuk membuat akta pertanahan.

PPAT merupakan salah satu instansi pembantu negara yang mempunyai tugas melaksanakan tujuan pendaftaran tanah. Sesuai Pasal 1 butir 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akta yang diterbitkan oleh PPAT selaku pejabat umum harus mempunyai tanggung jawab hukum, apalagi jika didaftarkan sebagai bagian dari proses penerbitan sertifikat tanah (Kusmaryanto, 2017).

Agar suatu akta dapat dianggap autentik, maka harus mengikuti tata cara pembuatan, bentuk, dan formalitas tertentu yang ditetapkan dalam Akta PPAT. Hal ini dikuatkan dengan ketentuan yang tercantum dalam KUH Perdata Pasal 1868.

Akta yang dikeluarkan oleh PPAT harus dibuat dengan cermat karena merupakan dokumen penting untuk pencatatan pendaftaran tanah dan menjamin keakuratan pengalihan atau pengalihan hak. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa perbuatan hukum yang bersangkutan memenuhi kriteria yang diperlukan untuk dianggap sah. Bagian dari proses ini melibatkan referensi silang antara informasi pada sertifikat dengan catatan yang disimpan oleh kantor pertanahan (Harsono, 2007).

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian ini memakai metodologi penelitian berikut:

## 1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini memakai metode deskriptif analisis, dekriptif analisis ini memberikan gambaran atau gambaran menyeluruh mengenai objek penelitian dengan memakai data atau sampel yang terkumpul, tanpa melakukan analisis untuk memperoleh kesimpulan yang dapat diterapkan pada populasi umum sebagaimana yang dikemukakan oleh Sugiyono (Sugiyono, 2018). Fokus penelitian ini ialah untuk mengetahui Kepastian dua AJB dalam sengketa kepemilikan pada bidang tanah yang sama. Data yang terkumpul dalam penelitian ini kemudian akan diolah dan dianalisis untuk mendapatkan gambaran yang jelas tentang kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah yang diteliti.

## 2. Metode Pendekatan

Penelitian ini memakai metodologi yuridis normatif, Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka (Soekanto & Mahmudji, 2003). Metode pendekatan ini dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian. Pendekatan ini dikenal dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

Penelitian ini digunakan untuk menarik asas-asas hukum dalam menafsirkan peraturan peundang-undangan. Selain itu, penelitian ini juga dapat digunakan untuk mencari asas hukum yang dirumuskan baik secara tersirat maupun tersurat(Sunggono, 2006).

Pendekatan penelitian hukum ini guna untuk menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan selama proses perumusan masalah. Dalam pendekatan yuridis normatif, penelitian ini berfokus pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 4 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Namun, pada praktiknya, ada ketidaksesuaian antara aturan (*das sollen*) dan apa yang terjadi di lapangan (*das sein*). Maka dari itu penelitian ini mengkaji pada kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah yang terjadi di Kecamatan Panyileukan Kota Bandung.

### 3. Tahap Penelitian

Dalam tahapan penelitian hukum ini menggunakan 2 (dua) metode yaitu :

#### a. Penelitian Kepustakaan.

Proses penelitian kepustakaan mencakup Berbagai sumber tekstual termasuk buku, artikel, catatan, dan laporan, yang relevan dengan topik yang dibahas diperiksa dan dievaluasi sebagai bagian dari pendekatan penelitian perpustakaan. Data sekunder untuk penelitian ini berasal dari sejumlah besar sumber daya yang mengikat

secara hukum dan relevan dengan subjek yang diselidiki yang terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer)
2. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
7. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) kota Bandung Nomor 38/G/2020/PTUN.BDG

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder pada penelitian ini penulis memperoleh data pelengkap untuk data primer dimana penulis menggunakan literatur-literatur data kepustakaan atau buku-buku hukum yang di tulis oleh para ahli yang berpengaruh, jurnal-

jurnal hukum, pendapat para sarjana, serta kasus-kasus hukum yang berkaitan kepada topik pada penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier dalam penelitian ini adalah bahan-bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

b. Kunjungan Lapangan

Kunjungan lapangan ini mengacu pada strategi metode untuk mengumpulkan data yang tepat dan ekstensif dari lingkungan aktual di sekitar subjek tertentu. Hal ini memerlukan pencatatan detail melalui observasi dan pengumpulan data yang kemudian dievaluasi menggunakan kriteria yang sesuai.

4. Teknik Pengumpul Data

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian untuk menyelesaikan permasalahan yang telah dirumuskan pada rumusan masalah ini menggunakan jenis data yang bersifat primer, data yang bersifat sekunder dan data yang bersifat tersier dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Data Kepustakaan

Data kepustakaan merupakan pengumpulan data untuk memperoleh data sekunder dalam penelitian ini yang dilakukan dengan cara mengkaji dan mempelajari dari bahan-bahan kepustakaan yang berupa bahan-bahan hukum seperti bahan hukum tertulis, bahan

hukum sekunder, bahan hukum primer ataupun bahan hukum tersier dimana dengan dokumen yang ada dapat memberikan gambaran terkait dengan permasalahan yang akan di teliti.

b. Data Lapangan

Wawancara merupakan tulang punggung strategi pengumpulan data ini, karena wawancara memberikan keterangan langsung dari orang-orang yang benar-benar ada di lokasi penelitian. Sumber utama merupakan orang yang diwawancarai dan akan ditanyai pertanyaan lugas untuk mendapatkan informasi dari percakapan tersebut. Peneliti menyusun daftar pertanyaan sebelumnya untuk mengatasi kekhawatiran terkait topik yang diteliti, dan kemudian menggunakan pertanyaan tersebut untuk melakukan wawancara. Narasumber yang diwawancarai yakni pihak dari Kantor Kecamatan Panyileukan Kota Bandung, Kantor Kelurahan Cipadung, dan Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara

5. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini memakai metode pengumpulan data berikut:

- a. Penelitian kepustakaan ini memakai buku referensi, dan bahan hukum;
- b. Alat pengumpulan data dalam kunjungan lapangan yang diperoleh pada proses wawancara dengan cara tanya jawab secara lisan berupa list narasumber, dan list pertanyaan.

## 6. Analisis Data

Analisis data ini didasarkan pada yuridis kualitatif. Dalam analisis yuridis ini menggunakan metode - metode penafsiran hukum Serta memverifikasi kesesuaian data dengan kenyataan dengan memeriksanya secara menyeluruh dan mengekstraksi wawasan yang relevan. Analisis data ini akan dilakukan untuk mengolah data yang diperoleh, dan narasi yang menggambarkan dan menafsirkan hasilnya akan diberikan. berkumpul untuk memperoleh pemahaman komprehensif tentang situasi aktual.

## 7. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian antara lain :

### a. Perpustakaan

Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan

Jl. Lengkong Dalam No.17, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung,  
Jawa Barat 40251.

### b. Instansi

#### (1) Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung

Jl. Diponegoro No.34, Citarum, Kec. Bandung Wetan, Kota  
Bandung, Jawa Barat 40115.

#### (2) Kantor Kecamatan Panyileukan

Jl. Soekarno Hatta No.KM 12, 5, Mekar Mulya, Kec. Panyileukan,  
Kota Bandung, Jawa Barat 40614.

(3) Kantor Kecamatan Ujungberung

Jl. Alun-Alun Utara No.211, Cigending, Kec. Ujung Berung, Kota Bandung, Jawa Barat 40616.

(4) Kantor Kelurahan Cipadung

Jl. A.H. Nasution No.73, Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat, 40614.