

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan industri di Indonesia yang dilakukan pada masa orde baru, belum maksimal bahkan terjadi kemunduran sebagai dampak krisis moneter. Sedangkan pada masa orde lama Presiden Sukarno mengutamakan pembangunan dibidang pertanian, mengingat Indonesia sebagai negara agraris. Alangkah baiknya jika Negara kita disamping membangun sektor industri juga mengembangkan sektor agraris dimana iklim dan kondisinya sesuai dan menunjang. Dalam Negara agraris tanah merupakan harta berharga bagi pertanian, perkebunan, perumahan, serta tempat usaha yang dikelola individu maupun oleh badan hukum. Pembangunan yang dikelola oleh pemerintahpun membutuhkan tanah sebagai instrumen pembangunan.

Mengingat Indonesia adalah Negara hukum segala kegiatan pembangunan harus berdasarkan hukum. Hukum diperlukan agar pembangunan dapat berjalan dengan tertib dan terhindar dari perbenturan kepentingan, khususnya perbenturan kepentingan soal tanah sehingga hukum akan melindungi hak seseorang yang memiliki tanah tersebut.

Dewasa ini kasus-kasus tanah makin meningkat, mengingat kebutuhan pemerintah dan masyarakat dalam bidang tanah yang semakin bertambah banyak. Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah

meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah. Seperti halnya yang termuat dalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Oleh sebab itu tanah adalah merupakan kebutuhan vital manusia.

Persoalan tanah yang dihadapi karena meningkatnya jumlah penduduk tidak seimbang dengan luas tanah, sehingga tanah menjadi obyek yang diperebutkan dan sering muncul persengketaan. Semua itu dilakukan guna memenuhi kebutuhan hidup terus meningkat. Padahal tanah merupakan benda mati, tetap pada keadaan semula atau tidak bisa berkembang. Mengingat kebutuhan masyarakat dan pemerintah dalam bidang tanah terus meningkat, menyebabkan kedudukan tanah menjadi sangat penting terutama mengenai kepemilikan, penguasaan, dan penggarapan tanah. Oleh karena itu, menjadi tanggung jawab pemerintah untuk mewujudkan sistem pertanahan yang dapat meningkatkan kemakmuran rakyat.

Pasal 6 UUPA tahun 1960 berbunyi “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial “. Dalam penjelasan umum fungsi sosial hak atas tanah berarti hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dibenarkan bahwa tanah itu akan dipergunakan semata-mata hanya untuk kepentingan pribadi, apalagi jika hal itu menimbulkan kerugian pada masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifatnya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan masyarakat dan negara.

Meskipun demikian, tidak berarti bahwa kepentingan perorangan terdesak oleh kepentingan umum. UUPA juga memperhatikan pula kepentingan perseorangan dan kepentingan masyarakat. Kepentingan perseorangan dan kepentingan masyarakat harus seimbang hingga akhirnya tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya. Persoalan pertanahan apabila tidak dapat diselesaikan dengan segera akan menjadi sumber masalah yang besar. Oleh karena itu permasalahan tanah hendaklah diselesaikan dengan seksama, cepat dan bijaksana sehingga dapat terwujud sumber daya dan faktor produksi untuk pemerataan pembangunan secara menyeluruh sesuai yang dicita-citakan oleh Bangsa dan negara kita.

Salah satu upaya mengatasi adanya permasalahan di bidang pertanahan adalah dengan jalan memberikan kepastian hukum terhadap bidang-bidang hukum tanah, baik yang dimiliki atau dikuasai oleh perorangan maupun badan hukum. Sehingga orang atau badan hukum yang memiliki tanah tidak bisa diganggu gugat oleh orang atau badan hukum kecuali Undang-Undang menentukan lain. Seperti yang termuat dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

*“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”.*

Sehubungan dengan apa yang diuraikan dalam Pasal 32 ayat 1, dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun di berikan penjelasan resmi mengenai arti persyaratan pengertian yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Di

jelaskan, bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan<sup>1</sup>.

Sebagai kelanjutan dari pemberian pemberian hukum kepada par pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa :

*“Dalam hal atas 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 waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.*

Perangkat peraturan pertanahan telah diterbitkan, sebagai suatu bukti Pemerintah telah memberi kepastian hukum tentang kepemilikan tanah. Hal ini sesuai dengan tujuan diundangkannya UUPA, meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia. Oleh karena itu tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten/Kotamadya agar Pemerintah memberikan kepastian hukum. Menurut Boedi Harsono tujuan pendaftaran tanah, ialah :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan untuk pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai tanda bukti.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan, Jakart;: 2005. hlm 478

2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang yang sudah didaftar.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>2</sup>

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 belum berpengaruh terhadap semua lapisan masyarakat terutama masyarakat desa, yang belum mengerti arti pentingnya menyertifikatkan dan mendaftarkan tanah mereka. Hal itu terbukti sampai sekarang masyarakat tersebut masih banyak yang belum menyertifikatkan tanahnya, sehingga hukum belum bisa menjamin apakah dia yang berhak akan tanahnya tersebut. Seperti halnya yang terjadi di Kabupaten Bekasi, dari 127.388 Ha. hanya 65.138 Ha. yang sudah memiliki sertifikat dan 62.250 Ha. yang belum bersertifikat<sup>3</sup>. Biasanya para pemilik tanah yang ada di desa tersebut hanya memiliki petunjuk pajak, girik dan Leter C. Padahal orang yang memiliki petunjuk pajak, girik dan Leter C tersebut pada umumnya adalah pemilik tanah.

Dalam Pasal 31 PP nomor. 24 tahun 1997 menyatakan:

- 1) *Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).*
- 2) *Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.*
- 3) *Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.*

<sup>2</sup>Boedi Harsono, Ibid. hlm. 72

<sup>3</sup>Laporan Rekapitulasi Hak Atas Tanah Badan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. 2012.

Dan didalam pasal 93 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu “Sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, atau, dalam hal tanah wakaf, kepada nadzirnya”.

Sementara dalam kehidupan sehari-hari dimungkinkan terjadinya peralihan hak atas tanah kepada orang lain misalnya melalui transaksi jual beli. Dalam jual beli sebidang tanah yang belum disertifikatkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan membuat akta tanahnya apabila tanah yang bersangkutan tidak disaksikan Kepala Desa dan Pamong Desa. Oleh karena itu dalam jual beli tanah yang belum bersertipikat, PPAT mengikutsertakan Kepala Desa dalam pembuatan akta tanah seperti yang tercantum dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b PP nomor. 24 tahun 1997.

*b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:*

- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan*
- 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau*

Peran Kepala Desa dalam jual beli tanah khususnya yang belum bersertipikat, bertanggung jawab bahwa penjual benar-benar berwenang menjual tanah yang dijual dan sekaligus bertindak sebagai saksi dengan seorang anggota perangkat pemerintah Desa yang bersangkutan. Kepala Desa dan Perangkat Desa/Kelurahan dianggap paling tahu tentang pemilikan tanah yang ada di wilayah desanya dan kejadian-kejadian yang berhubungan dengan

tanah serta dipandang menguasai medan dari obyek tanah tersebut. Maka Kepala Desa atau Pamong Desa harus hadir dalam transaksi jual beli dan bertindak sebagai saksi serta menanggung kebenaran bahwa penjual tanah tersebut adalah orang yang berwenang atau mempunyai hak atas tanah tersebut dan bisa menjual tanah kepada pihak lain.

Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik untuk mengadakan penelitian lebih jauh lagi dalam penelitian berbentuk skripsi yang berjudul :

**“Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Tanah Di Kabupaten Bekasi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah“**

## **B. Identifikasi Masalah**

Penulis merumuskan beberapa pertanyaan dari permasalahan yang ada diantaranya ingin mengetahui tentang :

1. Bagaimana mekanisme pendaftaran tanah di Kabupaten Bekasi ?
2. Apa yang menjadi kendala dalam pelaksanaan sertifikasi tanah di Kabupaten Bekasi?
3. Upaya-upaya apa saja yang dilakukan dalam mengatasi kendala penerbitan sertifikat tanah di Kabupaten Bekasi ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penulis dalam penelitian yang berkaitan dengan pengambilan judul penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Bekasi.



- b. Untuk mengetahui upaya dan solusi yang dilakukan dalam mengatasi kendala pelaksanaan sertifikasi tanah di Desa KarangSegar Kabupaten Bekasi .

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

Adapun manfaat-manfaat yang diharapkan dalam penulisan karya tulis ini adalah:

##### **1. Kegunaan Teoritis**

Dapat memberikan sumbangan pemikiran dan pengembangan wawasan terhadap perkembangan ilmu hukum pada umumnya, dan khususnya pada hukum tanah.

##### **2. Kegunaan Praktis**

Memberikan informasi kepada pemerintah mengenai persoalan pertanahan yang terjadi dimasyarakat yang sebagian besar masih butuh arahan akan pentingnya legalitas kepemilikan tanah berupa sertifikat.

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

Proses pembangunan sebenarnya merupakan suatu perubahan social budaya. Pembangunan, supaya menjadi suatu proses yang dapat bergerak maju atas kekuatan sendiri (*self sustaining process*), bergantung kepada manusia dan struktur sosialnya. Jadi, bukan hanya dikonsepsikan sebagai usaha pemerintah belaka. Pembangunan bergantung kepada suatu *innerwill*, proses emansipasi diri. Suatu partisipasi kreatif dalam proses pembangunan hanya menjadi mungkin karena proses pendewasaan.



Negara merupakan alat (*agency*) atau wewenang (*authority*) yang mengatur atau mengendalikan persoalan-persoalan bersama atas nama masyarakat. Dalam pengertian Negara, masyarakat diintegrasikan sehingga mempunyai wewenang yang bersifat memaksa lebih kuat daripada individu atau kelompok yang merupakan bagian dari masyarakat.<sup>4</sup>

Hubungan hukum antara negara dengan tanah melahirkan hak menguasai tanah oleh Negara. Hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah ulayatnya melahirkan hak ulayat dan gabungan antara perorangan dengan tanah melahirkan hak-hak perorangan atas tanah. Idealnya, hubungan ketiga hak tersebut (hak menguasai tanah oleh Negara, hak ulayat, dan hak perorangan atas tanah) terjalin secara harmonis dan seimbang. Artinya, ketiga hak itu sama kedudukan dan kekuatannya dan tidak saling merugikan. Namun, Perundang-undangan di Indonesia memberi kekuasaan yang besar dan tidak jelas batas-batasnya kepada negara untuk menguasai semua tanah yang ada di wilayah Indonesia<sup>5</sup>.

Dalam Pasal 33 UUD 1945 ditetapkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Untuk mencapai tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat harus ada penguasaan negara. Negara tidak perlu bertindak sebagai pemilik, negara cukup bertindak sebagai penguasa untuk memimpin dan mengatur kekayaan nasional untuk sebesar-besarnya

---

<sup>4</sup>Munandar Soelaeman, *Ilmu Sosial Dasar Teori dan Konsep Ilmu Sosial*. Refika Aditama. Bandung; 2005. hlm 266

<sup>5</sup>Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta; 2011. hlm. 98

kemakmuran rakyat. Dari ketentuan pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa kekuasaan yang diberikan kepada negara memberikan kewajiban kepada negara untuk mengatur pemilikan dan menentukan kegunaannya, hingga semua tanah diseluruh wilayah negara dapat dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat<sup>6</sup>.

Dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA tahun 1960 berbunyi:

*“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”.*

Tanah merupakan salah satu hal yang sangat berperan penting dalam setiap kegiatan pembangunan. Tidak dapat dipungkiri kebutuhan pemenuhan manusia akan tanah makin hari makin bertambah. Tanah mempunyai kedudukan dan fungsi yang amat penting bagi manusia, masyarakat, dan negara. Kita tidak dapat memungkiri pula bahwa setiap keperluan akan tanah memerlukan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan, maupun pemanfaatan tanah.

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia, apalagi di negara agraris, tanah merupakan tempat pemukiman, tempat manusia melakukan kegiatan bahkan setelah meninggalpun tanah masih diperlukan. Bagi negara Indonesia yang sebagian penduduknya masih hidup dengan menggantungkan pada hasil tanah, fungsi tanah amat penting bagi kelangsungan kehidupan mereka. Apalagi mereka yang hidup di daerah

---

<sup>6</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde reformasi*. PT. Alumni, Bandung; 2006. hlm. 1-2

pedesaan yang pada umumnya tunduk dan patuh pada hukum yang berlaku khususnya hukum adat masyarakat tersebut.

Tanah memiliki kedudukan sangat penting dalam hukum adat yaitu: Karena sifatnya, yakni merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga masih bersifat tetap dalam keadaannya melakukan menjadi lebih menguntungkan. Karena fakta yaitu kenyataan bahwa tanah :

1. Tempat tinggal persekutuan
2. Memberikan kehidupan dan persekutuan
3. Merupakan tempat dimana warga persekutuan yang meninggal dikuburkan.

Dalam rangka mengatur dan menertibkan masalah pertanahan telah dikeluarkan berbagai peraturan hukum pertanahan yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 (UUPA) sebagai Hukum Tanah Nasional. Pertambahan jumlah penduduk, keterbatasan kesediaan tanah dan kemunduran kualitasnya, alih fungsi tanah dan semakin tajamnya konflik dalam penggunaan tanah antara berbagai sektor pembangunan dalam berbagai tingkatan kemiskinan, sempitnya lapangan kerja dan akses yang mempengaruhi dalam perolehan dan beberapa contoh kenyataan yang harus dihadapi saat ini.

Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat menutup diri sebaliknya terbuka keluar ke arah kebersamaan dengan lingkungan, ekosistem manusia merupakan kesatuan struktural secara harmonis horisontal dengan lingkungan

alam dan sesamanya, secara otomatis vertikal dalam hubungan dengan Tuhannya. Ketiga kenyataan dasar itu harus tampak dan terwujud sebagai suatu proses bermukim yaitu kehadiran manusia dalam menciptakan ruang hidup dalam lingkungan masyarakat dan alam sekitar.

Pasal 6 UUPA tahun 1960 berbunyi “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial “. Dalam penjelasan umum fungsi sosial hak atas tanah berarti hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dibenarkan bahwa tanah itu akan dipergunakan semata-mata hanya untuk kepentingan pribadi, apalagi jika hal itu menimbulkan kerugian pada masyarakat.

Namun masalah tanah merupakan suatu masalah yang rumit dan sangat kompleks, karena menyangkut banyak hal seperti keadaan sosial ekonomi dan masyarakat, tata kota, meningkatnya jumlah penduduk dan bermacam-macam hal. Persoalan hak tanah pada dasarnya berkaitan dengan status hukum seluruh bidang tanah. Disamping itu, pengaturan mengenai status tanah tersebut, tidak dapat dipisahkan dari eksistensinya di dalam suatu negara hukum.<sup>7</sup>

Tanah adalah tempat permukiman dari sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan dan pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia<sup>8</sup>.

Pemerintah telah mengeluarkan peraturan mengenai pertanahan yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang di dalam Pasal 16

---

<sup>7</sup><http://www.tejabuwana.blogspot.com>, diakses pada tanggal 13 februari 2012

<sup>8</sup> Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung; 1978. hlm 1-2.

UUPA tersebut dibahas macam-macam hak-hak atas tanah, diantaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak yang termasuk dalam hak-hak tersebut akan ditetapkan dengan Undang-Undang sebagai yang disebut dalam Pasal 53 UUPA No. 5 Tahun 1960.

Tujuan utama dari pendaftaran tanah itu adalah untuk memberikan kepastian 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 sah secara hukum.

Sertifikasi hak milik atas tanah tersebut harus memuat 2 (dua) buah isi, antara lain bagian utama yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur. Untuk menjamin keamanan dan perlindungan hukum bagi para pemilik sertifikat tanah, Kantor Pertanahan menyelenggarakan suatu penatausahaan pendaftaran tanah antara lain menyelenggarakan, menyimpan dan memelihara apa yang disebut dengan daftar umum.

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebut bahwa yang disebut pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan teratur dan meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk penerbitan surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran yang telah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sedangkan hak-hak atas tanah harus didaftarkan secara aktif oleh pemegang haknya tersebut. Jaminan hukum secara yuridis dibuktikan dengan sertifikat atas kepemilikan tanah yang secara khusus diatur dalam Pasal 31 dan Pasal 32 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Sertifikat merupakan bukti akhir atas jaminan dan kepastian hukum kepemilikan tanah yang kumulatif dari pendaftaran tanah dengan mengambil data fisik dan yuridis dalam hukum tanah.

Pasal 31 ayat (1) merupakan tindak lanjut dari pasal-pasal selanjutnya mengenai proses sertifikasi tanah yang didalamnya menyangkut penyediaan informasi, pencatatan data fisik dan data yuridis tentang tanah oleh badan yang berwenang yang ditunjuk pemerintah sebagai bukti akhir atas kepastian hukum dari kepemilikan atas tanah dengan diterbitkannya sertifikat tanah tersebut. Sementara dalam Pasal 32 ayat (2) dijelaskan bahwa sertifikat atas tanah merupakan suatu bukti otentik tanah yang kuat secara hukum untuk pemegang haknya selama data-data yang termuat didalamnya sesuai dengan data-data yang ada dalam buku tanah yang bersangkutan. Hak ini menunjukkan bahwa hak milik atas tanah merupakan hak yang paling tinggi derajatnya bila dibandingkan dengan hak milik lainnya, sehingga secara tidak langsung pemerintah menganjurkan kepada semua warganya untuk mendaftarkan hak milik atas tanah guna mendapatkan sertifikat atas tanah untuk menghindari gangguan dari pihak lain yang beritikad buruk terhadap tanah yang dihakinya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah (*land registration*) dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan Pejabat Pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.<sup>9</sup>

## **F. Langkah-Langkah Penelitian**

Metode penelitian adalah cara ilmiah untuk mengumpulkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan sarana yang dipergunakan manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan.<sup>10</sup> Metode penelitian suatu unsur yang mutlak dalam penelitian dan perkembangan ilmu pengetahuan, demikian pula dalam penulisan skripsi ini. Langkah-langkah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Metode Penelitian**

Penelitian ini termasuk penelitian deskriptif analitis yaitu menggambarkan dan menganalisa tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktek pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang diteliti. Secara umum fakta-fakta yang ditemukan dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Selanjutnya ketentuan-ketentuan tersebut

---

<sup>9</sup>Boedi Harsono, Op.Cit., hlm 72

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (UI-pres), Jakarta; 2007, hlm 3.



dihubungkan dengan teori-teori hukum dan praktis dari pelaksanaan asas peraturan perundang-undangan mengenai Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Tanah.

## **2. Metode Pendekatan**

Penelitian ini menggunakan metode Pendekatan Yuridis Sosiologis yaitu penelitian hukum normatif yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang di terapkan dalam peristiwa konkrit perilaku hukum masyarakat untuk mengetahui keaktifan daripada peraturan pemerintah tersebut, apakah dipatuhi atau tidak oleh masyarakat. Dengan demikian dapat dapat diketahui efektifitas norma hukum sebagaimana terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan hambatan-hambatan yang timbul di dalam masyarakat.

## **3. Sumber Data**

Sumber data dari penelitian ini terdiri dari:

- 1) Bahan hukum Primer, adalah bahan hukum yang mengikat dan terkait yaitu terdiri dari:
  - a) Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33, Amandemen ke IV (empat).
  - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti buku-buku hukum, hasil karya ilmiah para sarjana, hasil-hasil penelitian, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa, artikel-artikel pada Koran/ surat kabar, majalah-majalah dan bahan yang didapat dengan cara mengakses situs website melalui internet.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### a. Penelitian Kepustakaan

Menurut Ronny Hanitjo Sumitro,<sup>11</sup> penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder. Pengumpulan data dalam penelitian ini diperoleh baik melalui penelusuran peraturan perundang-undangan yang berkaitan, dokumen-dokumen, maupun literature-literatur ilmiah dan penelitian para pakar yang sesuai serta berkaitan dengan objek penelitian

---

<sup>11</sup>Ronny Hanitidjo Sumitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta; 1994, hlm. 11.

termasuk permasalahan yang akan diteliti dan diperoleh dari data sekunder.

b. Penelitian Lapangan

Maksudnya adalah untuk mendukung data kepustakaan. Penelitian ini dilakukan pada pihak-pihak yang kompeten pada Persoalan Hukum Pertanahan seperti Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, pihak desa karangsegar selaku aparat.

**5. Jenis Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif, yaitu hasil dari wawancara dengan objek yang diteliti dan observasi juga dengan literatur yang ada dan berkaitan dengan penelitian.

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian merupakan jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan terhadap masalah yang dirumuskan dan pada tujuan yang tetap.

**6. Metode Analisis Data**

Metode yang digunakan untuk menganalisa data dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Dengan cara mengumpulkan data-data yang berhubungan langsung dengan permasalahan pelaksanaan penerbitan sertifikat tanah di kabupaten bekasi dihubungkan dengan perturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Adapun langkah-langkah operasionalnya adalah sebagai berikut:

- a. Mendeskripsikan hasil-hasil penelitian dalam bentuk kronologis.
- b. Mengkalsifikasikan data yang sudah tersusun untuk dijadikan sebagai dasar pijakan dalam menyelesaikan dan pemberian jawaban atas persoalan yang diteliti.
- c. Interpretasi data, yaitu mengumpulkan seluruh data yang diperoleh baik dari data primer maupun data sekunder.
- d. Menarik kesimpulan terhadap persoalan yang sedang penulis teliti.





uin

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUNAN GUNUNG DJATI  
BANDUNG