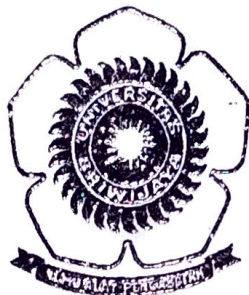


**PENGALIHAN HAK PENGUASAAN TANAH
DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI MENURUT
UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960**



TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

ARIVAN AMIR

02022681721063

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. Mada Apriandi Zuhir S.H.,MCL**
- 2. Dr. Arman Lany S.H.,S.pN.,M.H**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG**

2019

**PENGALIHAN HAK PENGUASAAN TANAH
DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI
MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960**

Oleh:

Nama : ARIVAN AMIR

Nim : 02022681721063

**Telah diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus
Pada Tanggal 27 Juni 2019**

Palembang, Juni 2019

Pembimbing I : Dr. Mada Aprizaldi Zubir, S.H., MCL.

(.....)

Pembimbing II : Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H.

(.....)

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002**

**Dekan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001**

DAFTAR PENGUJI

1. Ketua : Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H.,MCL
2. Sekretaris : Prof. Dr. H. Abdullah,S.H.,M.H.
3. Anggota :
 1. Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum
 2. Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H.,M.Hum
 3. Dr.Arman Lany,S.H.,Sp.N.,M.H

Catatan: Tim Penguji tidak bertanda tangan cukup nama dan gelar saja, sesuai dengan Surat Keputusan Dekan tentang Tim Penguji

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Nama : Arivan Amir, S.H.
NIM : 02022681721063
Alamat : Komplek Pondok Palem Indah Blok E13 No. 14 Rt. 72 Rw. 19 Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang Alang Lebar Kota Palembang
Asal Instansi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn.) baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dan mendapat pengarahannya pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dituliskan atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku

Palembang, Juni 2019
Yang Membuat Pernyataan,

Arivan Amir, S.H.
NIM: 02022681721063

TESIS

**PENGALIHAN HAK PENGUASAAN TANAH
DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI
MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960**

Oleh:

Nama : ARIVAN AMIR

Nim : 02022681721063

Telah Disetujui untuk Ujian Tesis

Palembang, 27 Juni 2019

Menyetujui:

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua



Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., M.CL
NIP. 197704292000011002



Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H

Mengetahui:
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“ Ubah pikiranmu dan kau dapat mengubah duniamu.”

Kupersembahkan Untuk:

- 1. Kedua Orangtuaku (Udjang Toni dan Aisyah Rosmala)**
- 2. Istriku Tercinta Elliza, S.TP**
- 3. Anak anak ku tersayang (Asyifa Inayah Rubby, M.Dafi Nathan Prayata dan Muhammad Athar Fadlullah)**
- 4. Kakak, adik dan keponakanku Tersayang**
- 5. Sahabat sahabat yang selalu mensupport**
- 6. Almamaterku,
Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

UCAPAN TERIMA KASIH

Assalammu'alaikum Warahmatullahi Wabarohkatuh

Puji dan Syukur Penulis ucapkan atas kehadiran ALLAH SWT atas segala Berkah dan Rahmat-Nya dan Nabi Besar Muhammad SAW, karena berkat rahmat dan seizinnya, saya dapat menyelesaikan Tesis ini. Dengan menyadari sepenuhnya, bahwa Tesis ini tidak akan pernah dapat tersusun dan terselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, maka perkenankanlah saya mengucapkan banyak terima kasih atas segala bantuan, bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan, terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Kedua orang tua saya, Udjang Toni dan Aisyah Rosmala yang tidak pernah berhenti dan lelah memberikan doa, cinta dan semangatnya untuk saya;
2. Istri saya tercinta dan terkasih Elliza, S.TP yang selalu memberikan semangatnya, support dan motivasi kepada saya untuk segera menyelesaikan tesis ini secepat dan semaksimal mungkin;
3. Keluarga besar saya, kakak perempuan saya Umila Ayuni,SE dan adik adik saya BRIPKA Triansyah,S.H, Putri Bungsu Elisa, Amd dan si bungsu Kurnia Rizkiki Rahma. Amd yang selalu memberikan masukan dan motivasi kepada saya. Anak-anak tersayang Inayah, Nathan dan Athar serta keponakan-keponakanku yang begitu menggemaskan selalu memberi tawa dikala jenuh dan lelah.
4. Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE selaku Rektor Universitas Sriwijaya
5. Bapak Dr. Febrian, S.H.,M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang;
6. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H.,M.CL, selaku Pembimbing Akademik sekaligus selaku Pembimbing I (satu) dan Bapak Dr. Arman Lany, S.H.,SP.N.,M.H.,selaku Pembimbing II (dua) yang telah banyak membantu serta menyumbangkan waktu, tenaga serta pikiran dalam membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini;
7. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;

8. Untuk Rakhmad Septiawan, S.H., Kak Mulyadi, S.H., Ferdinad Hariman, S.H dan Djohan Budiaji, S.H. terima kasih atas dukungan, motivasi dan semangatnya selama menjalankan masa perkuliahan.
9. Untuk seluruh teman teman Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya angkatan 2017 yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih telah membantu saya selama masa perkuliahan.
10. Kak Iskandar Muda dan Hendra Friyadi, terima kasih dukungan waktu, support dan kerjasamanya selama masa saya menyelesaikan perkuliahan;
11. Untuk semua yang telah membantu saya dalam pengerjaan tesis ini, baik yang telah memberikan dukungan, motivasi juga hiburan ditengah kesulitan dalam penyelesaian tesis ini;
12. Karyawan dan karyawan dalam lingkungan kampus, khususnya Staff Sekretariat Magister Kenotariatan Universitas sriwijaya.

Akhirnya, semoga Allah SWT membalas kebaikan semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada Penulis. Penulis berharap kiranya tesis ini dapat bermanfaat dan semoga Allah SWT memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya bagi kita semua, aamiin.

Palembang, Juni 2019

Penulis,

Arivan Amir, SH

KATA PENGANTAR

Assalammu 'alaikum Warahmatullahi Wabarohkatuh,

Puji dan syukur Penulis ucapkan atas kehadiran ALLAH,SWT atas segala berkah dan rahmat-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini, dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan (MKn). Adapun judul tesis yang penulis susun adalah : **“PENGALIHAN HAK PENGUASAAN TANAH DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960.”**

Pembuatan tesis ini dilakukan sebagai persyaratan menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas HUKum Universitas Sriwijaya. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh untuk dikatakan sempurna, baik segi penyajian, tata bahasa, dan materi maupun metode penulisan ilmiahnya karena keterbatasan dan kemampuan serta pengalaman penulis. Oleh karena itu, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Palembang, Juni 2019

Penulis,

Arivan Amir, SH

DAFTAR ISI

HALAMAN	JUDUL
.....i	
DAFTAR	
ISI.....ii	
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Ruang Lingkup Penelitian	11
E. Manfaat Penelitian	11
F. Kerangka Teori	12
1. Teori Keadlilan	12
2. Teori Kepastian Hukum.....	15
3. Teori Perlindungan Hukum.....	16
G. Kerangka Konsep.....	17
1. Hak.....	17
2. Tanah	17
3. Status Hak Atas Tanah.....	17
4. Pendaftaran Tanah	18
5. Peralihan Hak Atas Tanah.....	19
6. Perlindungan Hukum	19
7. Pihak-Pihak yang Berkepentingan	19

H. Metode Penelitian	20
1. Jenis Penelitian	20
2. Pendekatan Masalah Penelitian.....	20
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	21
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	22
5. Teknik Analisis Bahan Hukum	23
6. Teknik Penarik Kesimpulan.....	23
BAB II Teori dan Konsep Perkembangan UUPA dan Pendaftaran Tanah.....	24
A. Perkembangan Undang-Undang Pokok Agraria sebagai Hukum Nasional.....	24
B. Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah.....	28
C. Pendaftaran Tanah Pertama Kali.....	34
D. Hak-Hak Atas Tanah.....	38
E. Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Pertanahan	41
BAB III Proses Peralihan Tanah Yang Belum Bersertifikat	43
A. Pengertian Kepemilikan Tanah	43
B. Pembuktian Kepemilikan Tanah.....	46
C. Peralihan Tanah	49
D. Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat	52
BAB IV Mekanisme Pendaftaran Tanah Pertama Kali dan Peranan Notaris dalam Pendaftaran tanah	64
A. Urgensi Pendaftaran Tanah	64
B. Mekanisme Pendaftaran Tanah	70

C. Peran Notaris dalam Pendaftaran Tanah	80
BAB V Kesimpulan dan Saran.....	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	86

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak dahulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup yang mendasar. Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Tanah bagi masyarakat telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting dan juga dapat dijadikan sebagai bahan perniagaan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya.¹

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dengan sengaja dan secara sadar dilakukan untuk melakukan peralihan. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah tersebut antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang, hal ini mengakibatkan

¹ Imam Soetiknyo. 2008. *Proses Terjadinya UUPA*. Yogyakarta : Gajah Mada University, hlm.59

beralih dengan sendirinya suatu hak karena sebuah peristiwa hukum kematian yang mendasari terjadinya hak atas tanah beralih pada pewaris.²

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disingkat dengan UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 KUHPerdara, melainkan perbuatan hukum terhadap peralihan hak atas tanah. Di dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan, sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.³

Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1) disebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.⁴

Ketentuan ini juga berlaku dalam bidang pertanahan. Ketentuan kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan mengakar pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat kemudian dikokohkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Selanjutnya dapat dilihat diberbagai peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden,

² Adrian Sutedi. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.58

³ Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, hlm. 507

⁴ Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945

Peraturan Presiden, dan peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan Instansi teknis di bidang pertanahan.

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 2 Ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.⁵ Atas dasar kewenangan tersebut maka berdasarkan Pasal 4 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara (pemerintah) kepada dan dimiliki oleh subyek hukum. Hak-hak atas tanah yang diberikan kepada subyek hukum yaitu orang atau badan hukum yang dipersamakan dengan orang adalah hak-hak atas tanah yang bersifat keperdataan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA.⁶

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah meliputi kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan Pemeliharaan Data tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara Sistematis dan pendaftaran tanah secara Sporadis, yaitu:⁷

⁵ Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak -Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm.45

⁶ *Ibid.*, hlm.50

⁷ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum*

a) Pendaftaran tanah secara Sistematis

Merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran ini dilaksanakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri negara agraria/Kepala BPN.

b) Pendaftaran tanah secara Sporadik

Merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara Sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan pokok UUPA maka Undang-undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat

Rechtskadaster artinya tujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA.⁸

Sebagai landasan teknis pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, kemudian disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan selama ini yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan tanah.⁹

Hal yang lebih penting lagi adalah menyangkut sistem pendaftaran tanah yang dikembangkan terutama menyangkut sistem publikasinya yang tetap menggunakan sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif, tidak menganut asas negatif semata dan bukan pula positif murni, karena dengan pendaftaran tanah hanya akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang telah dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2).

Dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: sertifikat merupakan surat tanda bukti 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

⁸ Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, hlm.67

⁹ *Ibid.*, hlm.75

bersangkutan, sedangkan dalam Penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) UUPA menegaskan bahwa pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, ini sesuai pula dengan penjelasan atas UUPA Bab IV alinea 2 yang menyebutkan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtkadaster* yang artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.¹⁰

Kepastian hukum sertifikat seharusnya dapat dipahami sebagai sertifikat yang merupakan produk dari lembaga pemerintah adalah sesuatu sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak dapat di gangu gugat lagi. Akan tetapi sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya diterima sebagai data yang benar. Ini dapat disimpulkan bahwa sertifikat sebagai produk lembaga pemerintah ada kemungkinan tidak benar (terlepas dari sebab-sebabnya), dengan demikian dapat mengurangi arti kepastian hukum sertifikat itu sendiri.¹¹

Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut rawan menimbulkan sengketa karena sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah belum dapat menjamin kebenarannya. Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan: Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan

¹⁰ *Ibid.*, hlm.85

¹¹ *Ibid.*, hlm.92

sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik dan secara nyata menguasanya, 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 telah 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.¹²

Dalam penjelasan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa di dalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat.¹³ Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Sebelum kita mempunyai UUPA, ada dualisme hukum agraria yang berlaku di Indonesia, yaitu hukum agraria adat dan hukum agraria barat. Masing-masing sistem hukum ini memiliki hak atas tanah nya sendiri, yaitu hak atas tanah barat

¹² Maria SW Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta : Kompas, 2007, hlm.27

¹³ *Ibid.*, hlm.35

yang diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* dan hak atas tanah adat yang diatur dalam hukum adat dari masing-masing daerah. Hak atas tanah adat hanya bisa dipunya oleh golongan penduduk pribumi saja, sedangkan hak atas tanah barat bisa dipunyai oleh golongan Eropa dan golongan timur asing.¹⁴

Dalam hak-hak atas tanah adat, terdapat beberapa hak atas tanah adat antara lain Hak menguasai (dari Desa) atas Tanah (*beschikkingsrecht*), atau yang sering disebut dengan hak ulayat, Hak Milik (*Inlands bezitsrecht*), hak milik perseorangan (*erfelijk individueel bezitsrecht*) dan Hak Komunal, yang kesemuanya kemudian di konversi menjadi tanah hak milik atas tanah.¹⁵

Yang dimaksud dengan konversi hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak atas tanah yang ditetapkan dalam Pasal 16 UUPA. adapun hak atas tanah yang terdapat dalam pasal 16 UUPA meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak sewa dan lainnya sesuai yang ditentukan dalam UUPA.¹⁶

Peralihan tanah untuk pertama kali dalam praktiknya dilakukan Oleh Notaris, hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 15 ayat (2) huruf (f), yang menentukan bahwa Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, hal ini karena dalam kewenangannya notaris berhak melakukan pembuatan akta berdasarkan kesepakatan dan perjanjian, dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat, para pihak hanya mengalihkan hubungan ataupun hak keperdataannya melalui perjanjian dan kesepakatan yang dibentuk melalui akta

¹⁴ Fifik Wiryani, *Hukum Agraria*, Setara Press, Jatim, 2018, hlm. 146

¹⁵ *Ibid*, hlm. 149

¹⁶ *Ibid*, hlm. 147

pengoperan, pelepasan hak dan atau penyerahan hak, hal ini karena tanah tersebut belum mempunyai status hak atas tanah dan secara yuridis masih berstatus tanah negara meskipun dalam penguasaannya sudah ada pada pribadi masing-masing.

Peralihan hak atas tanah juga diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA, yaitu Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat juga dengan PPAT. Hal ini karena PPAT merupakan pejabat lain yang ditunjuk untuk membuat akta peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta jual beli, hibah, tukar menukar, inbreng dan lainnya. Pada peralihan ini, tanah sudah memiliki status hak atas tanah dan secara yuridis negara sudah mengakui tanah tersebut melalui pemberian sertifikat, peralihan hak atas tanah nya pun dilakukan oleh PPAT selaku pejabat umum yang berkewajiban melakukan pemberesan dan membantu kantor Pertanahan untuk memelihara data pendaftaran tanah¹⁷

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis ingin mengupas tentang peran Notaris sebagai pejabat umum dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali dan bagaimana dalam praktiknya pendaftaran tanah untuk pertama kali diwujudkan untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan ke dalam tesis yang berjudul **PENGALIHAN HAK PENGUASAAN TANAH DALAM**

¹⁷ Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana, hlm.130

RANGKA PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan dalam tesis ini adalah:

1. Bagaimana proses peralihan tanah yang belum memiliki status hak atas tanah ?
2. Bagaimana mekanisme pendaftaran tanah untuk pertama kali dan Peran Notaris dalam Pendaftaran Tanah sebagai upaya mewujudkan Kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan dalam pendaftaran tanah?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

- 1) Untuk menganalisis mengenai proses peralihan hak atas tanah yang belum memiliki status hak atas tanah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Untuk menganalisis mengenai mekanisme pendaftaran tanah untuk pertama kali dan Peranan Notaris dalam Pendaftaran Tanah sebagai upaya mewujudkan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan.

D. Ruang Lingkup Penelitian

Pembatasan pembahasan dalam penelitian ini yaitu berkaitan dengan mempelajari bagaimanakah proses peralihan hak atas tanah dan pendaftaran tanah untuk pertama kali, serta membahas mengenai peranan Notaris dalam

proses tersebut, demi memberikan perlindungan dan kepastian hukum pemegang hak atas tanah.

E. Manfaat Penelitian

1) Manfaat Teoritis

Hasil penelitian pada tesis ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dalam bidang ilmu pengetahuan hukum kenotariatan, khususnya dalam hal peran Notaris sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kali dalam mewujudkan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan.

2) Manfaat Praktis

- a. Majelis Pengawas Notaris (Majelis Pengawas Notaris terdiri dari Majelis Pengawas Wilayah, Majelis Pengawas Daerah dan Majelis Pengawas Pusat)

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi Majelis Pengawas Notaris dalam hal pengawasan terhadap Notaris yang menjalankan jabatan dan tugasnya sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

- b. Notaris

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan yang bermanfaat bagi Notaris untuk mengoreksi diri apabila terjadi kesalahan atau kekurangan yang dilakukan sebagai pejabat umum untuk lebih berhati-hati, teliti, cermat, serta bertanggung jawab dalam melakukan

pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagai bentuk dari perlindungan hukum pihak yang berkepentingan.

F. Kerangka Teori

Dalam penulisan penelitian ini penulis menggunakan teori yang menunjang pembahasan tentang:

1. Teori Keadilan

Pembicaraan tentang keadilan merupakan suatu kewajiban ketika berbicara tentang filsafat hukum, hal ini karena salah satu tujuan hukum adalah keadilan dan ini merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Memahami pengertian keadilan memang tidak begitu sulit karena terdapat beberapa perumusan sederhana yang dapat menjawab tentang pengertian keadilan. Namun untuk memahami tentang makna keadilan tidaklah semudah membaca teks pengertian tentang keadilan yang diberikan oleh para sarjana, karena ketika berbicara tentang makna berarti sudah bergerak dalam tataran filosofis yang perlu perenungan secara mendalam sampai pada hakikat yang paling dalam.¹⁸

Tentang rumusan keadilan ini ada dua pendapat yang sangat mendasar yang perlu diperhatikan: Pertama, pandangan atau pendapat awam yang pada dasarnya merumuskan bahwa yang dimaksudkan dengan keadilan itu ialah keserasian antara penggunaan hak dan pelaksanaan kewajiban selaras dengan dalil neraca hukum yakni takaran hak dan kewajiban.

¹⁸ Angkasa, *Filsafat Hukum*, (Purwokerto: Universitas Jenderal Soedirman, 2010), hlm.105.

Kedua, pandangan para ahli hukum seperti Purnadi Purbacaraka yang pada dasarnya merumuskan bahwa keadilan itu adalah keserasian antara kepastian hukum dan kesebandingan hukum¹⁹.

Pada masa terdahulu, perhatian para filsuf hanya tertuju pada masalah tujuan hukum, terutama masalah keadilan, hubungan hukum alam dan hukum positif, hubungan negara dan hukum, hubungan negara dan kekuasaan dan sebagainya²⁰. Plato menjelaskan mengenai konsepsi dari teori keadilan, ada dua Teori keadilan yang dikemukakan menurut Plato yaitu:

- a) Keadilan Moral, suatu perbuatan dapat dikatakan adil secara moral apabila telah mampu memberikan perlakuan yang seimbang antara hak dan kewajibannya.
- b) Keadilan Prosedural, sesuatu keadilan dikatakan adil secara prosedural jika seseorang telah mampu melaksanakan perbuatan adil berdasarkan tata cara yang ditetapkan.

Teori-teori yang mengkaji masalah keadilan secara mendalam telah dilakukan sejak jaman Yunani kuno. Konsep keadilan pada masa itu, berasal dari pemikiran tentang sikap atau perilaku manusia terhadap sesamanya dan terhadap alam lingkungannya, pemikiran tersebut dilakukan oleh kalangan filosof. Inti dari berbagai pemikiran filsafat itu terdiri dari berbagai obyek yang dapat dibagi kedalam dua golongan. Pertama obyek materia yaitu segala sesuatu yang ada atau

¹⁹ Purnadi Purbacaraka dalam A. Ridwan Halim, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2015, hlm.176.

²⁰ Agus Santoso, *Hukum, Moral dan Keadilan*, Peberbit Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 19

yang mungkin ada, yakni kesemestaan, baik yang konkrit alamiah maupun yang abstrak non material seperti jiwa atau rohani termasuk juga nilai-nilai yang abstrak seperti nilai kebenaran, nilai keadilan, hakekat demokrasi dan lain sebagainya. Kedua obyek forma yaitu sudut pandang atau tujuan dari pemikiran dan penyelidikan atas obyek materia, yakni mengerti sedalam-dalamnya, menemukan kebenaran atau hakekat dari sesuatu yang diselidiki sebagai obyek material²¹.

Pembahasan yang lebih rinci mengenai konsep keadilan dikemukakan oleh Aristoteles. Jika Plato menekankan teorinya pada keharmonisan atau keselarasan, Aristoteles menekankan teorinya pada perimbangan atau proporsi. Menurutnya di dalam negara segala sesuatunya harus diarahkan pada cita-cita yang mulia yaitu kebaikan dan kebaikan itu harus terlihat lewat keadilan dan kebenaran.

Penekanan perimbangan atau proporsi pada teori keadilan Aristoteles, dapat dilihat dari apa yang dilakukannya bahwa kesamaan hak itu haruslah sama diantara orang-orang yang sama²². Maksudnya pada satu sisi memang benar bila dikatakan bahwa keadilan berarti juga kesamaan hak, namun pada sisi lain harus dipahami pula bahwa keadilan juga berarti ketidaksamaan hak. Jadi teori keadilan Aristoteles berdasar pada prinsip persamaan.

²¹ Poejawijatna dalam Mohammad Nursyam, *Penjabaran Filsafat Pancasila Dalam Filsafat Hukum. Sebagai Landasan Pembinaan Hukum Nasional*. Disertasi, (Surabaya: Universitas Airlangga, 1998), hlm. 45.

²² J.H. Rapar, *Filsafat Politik Plato*, (Jakarta: Rajawali Press, 2019) hlm. 82.

2. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibabankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.²³

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁴

²³ Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana Pranada, Media Group, hlm. 158

²⁴ *Ibid.*, hlm.159

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁵

3. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban. Perlindungan hukum dapat diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum disini sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.²⁶

Pengertian teori perlindungan hukum dari Philipus M.Hadjon, menyatakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat berupa tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Bersifat preventif artinya pemerintah lebih bersikap hati-hati dalam pengambilan dan pembuatan keputusan karena masih dalam bentuk tindakan pencegahan. Sedangkan

²⁵ Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm.23.

²⁶ Soerjono Soekanto. 1984. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : UII Press, hlm.133

bersifat represif artinya pemerintah harus lebih bersikap tegas dalam pengambilan dan pembuatan keputusan atas pelanggaran yang telah terjadi.²⁷

G. Kerangka Konseptual

1) Hak

Hak adalah Sesuatu yang mutlak menjadi milik kita dan penggunaannya tergantung kepada kita sendiri. Biasanya, dengan ada nya hak, maka diikuti dengan kewajiban.

2) Tanah

Tanah didefinisikan secara umum adalah kumpulan dari bagian-bagian yang padat dan tidak terikat antara satu dengan yang lain (diantaranya mungkin material organik) rongga-rongga diantara material tersebut berisi udara dan air, tanah merupakan benda tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomis.

3) Status Hak Atas Tanah

Pasal 4 UUPA, menentukan bahwa atas hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam permukaan yuridis adalah permukaan bumi. Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.²⁸

²⁷ Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya : PT. Bina Ilmu, hlm.1

²⁸ *Ibid*, hlm. 18

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang angkasa yang ada diatasnya. Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ia hanya diperbolehkan menggunakannya, dan itupun ada batasannya.²⁹

4) Pendaftaran Hak Atas Tanah

pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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

5) Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya **hak atas tanah** dari pemegang **hak** yang lama kepada pemegang **hak** yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

²⁹ *Ibid*, hlm. 18

6) Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menjadi sesuatu yang sangat *urgent* karena ada kalanya administrasi negara salah bersikap dan bertindak dalam melaksanakan tugasnya, padahal hukumnya benar. Ada pula kalanya sikap tindak administrasi negara itu menurut hukum dan bukan pelaksanaannya yang salah, melainkan hukumnya sendiri secara materiil yang tidak benar.³⁰

Secara teoritis, bentuk perlindungan hukum dibagi menjadi dua bentuk, yaitu:

- a) Perlindungan hukum yang bersifat preventif;
- b) Perlindungan hukum yang bersifat represif.

7) Pihak-Pihak yang berkepentingan dalam pendaftaran tanah

pendaftaran tanah berfungsi sebagai penjamin perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang merasa dirugikan dengan adanya proses administrasi, terwujudnya tertib administrasi hukum pertanahan yang baik, akan memberikan dampak bagus bagi tiap-tiap masyarakat karena melalui proses pendaftaran tanah, orang-orang dapat mengetahui riwayat kepemilikan dan status kepemilikan hak atas tanah seseorang, karena sebelum diberikan Sertifikat hak, akan dilakukan pengumuman terlebih dahulu untuk membuka peluang bila ada sanggahan dari pihak yang dirugikan.

³⁰ *Ibid*, hlm. 81

Badan Pertanahan adalah salah satu pihak yang termasuk dalam bagian pihak yang berkepentingan, BPN dalam proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah dianggap sebagai Pihak ke tiga yang berfungsi sebagai publikasi dan penentu pemberian hak atas tanah dapat dilakukan atau tidak atas satu bidang tanah.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Bentuk penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu jenis penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.³¹ Penelitian beranjak dari bagaimana hukum yang mengatur tentang penerapan dan bagaimana keberlakuannya.

2. Pendekatan Penelitian

Melalui sinkronisasi aturan hukum, selanjutnya dilakukan analisis terhadap teori terkait melalui beberapa pendekatan seperti pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan filsafat. Pendekatan undang-undang yaitu suatu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani, pendekatan konseptual adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum³² dan pendekatan filsafat adalah pendekatan

³¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2004. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.14.

³² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Penada Media Group, 2005, hlm.95.

yang digunakan untuk menjawab pertanyaan mengenai hakekat ilmu yang sesuai dan nyata dalam hubungan antara manusia dan kenyataan yang terjadi dalam kehidupan alam manusia.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat meliputi :
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;
 - 2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Lembaran Negara Nomor 117 Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4432;
 - 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Lembaran Negara Nomor 3 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491;
 - 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960 ;
 - 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997 ;
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah ;
 - 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu sumber hukum yang memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi bahan hukum primer serta implementasinya, antara lain buku-buku literatur dan artikel yang berkaitan serta sumber internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.³³
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, dan ensiklopedia.³⁴

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum yang diperoleh dan dikumpulkan dianalisa secara kualitatif yang bertujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.³⁵ Selanjutnya bentuk dari hasil penelitian ini berupa preskriptif analitis yang dimaksudkan untuk memberi jawaban dan saran atas permasalahan yang ada.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian Deskriptif Analisis, analisis data yang dipergunakan adalah metode pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu kegiatan yang

³³ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.31

³⁴ Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Penada Media Group, hlm.152.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 32.

dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.³⁶

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Hasil analisa ditarik kesimpulan melalui metode deduktif yaitu penarikan kesimpulan yang bertolak dari suatu proposisi umum yang kebenarannya telah diketahui dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat lebih khusus.³⁷ Hasil analisa dalam penelitian ini merupakan suatu preposisi umum yang kemudian preposisi umum tersebut dihubungkan dengan permasalahan untuk memperoleh kesimpulan yang menjawab permasalahan.

³⁶ *Ibid.* hlm. 107

³⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, hlm.10.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku:

- A. Ridwan Halim, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Adrian Sutedi. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Agum Gumelar, 2002, *Reformasi Pertanahan*, Mandar Maju , Bandung.
- Agus Surono, 2013, *Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (P4T)* FH Universitas Al-Azhar Indonesia , Jakarta.
- Angkasa, 2010, *Filsafat Hukum*, Purwokerto: Universitas Jenderal Soedirman.
- Agus Santoso, 2007, *Hukum, Moral dan Keadilan*, Peberbit Kencana, Jakarta.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta
- Artje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Raih Asa Sukses.
- Bambang Sunggono, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono, 2002, *Menuju Penyempunaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. 1, Penerbit Unierversitas Trisaksi, Jakarta.
- _____. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- Dinda Keumala & Setiyono, 2009, *Tips Hukum Praktis Tanah dan Bangunan*, Raih Asa Sukses, Jakarta.
- Fifik Wiryani, 2018, *Hukum Agraria*, Setara Press, Jatim.
- Hilman Hadikusuma, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

- Heru Nugroho, 2002. *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah*, Mandar Maju , Bandung.
- Imam Soetiknyo. 2008. *Proses Terjadinya UUPA*. Yogyakarta : Gajah Mada University.
- Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, hlm.67
- J.H. Rapar, 2019, *Filsafat Politik Plato*, Jakarta: Rajawali Press.
- Maria SW Sumardjono. 2007, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta : Kompas.
- Mudjiono. 1997, *Politik dan Hukum Agraria*, Penerbit Liberty, Yogyakarta.
- Mohammad Hatta, 2005, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara kesatuan, Hukum Tanah: Antara Teori dan kenyataan Berkaitan dengan Kesejahteraan dan Persatuan Bangsa*, Yogyakarta, Penerbit Media Abadi.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana Pranada, Media Group.
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya : PT. Bina Ilmu.
- Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto. 1984. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : UII Press.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2004. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Penada Media Group.
- Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak -Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- _____. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana.

Wantijk Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia , Jakarta.

Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

B. Peraturan Perundangan:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

C. Jurnal Hukum

Abdulloh, *Kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta yang Berkaitan dengan Konteks Pendaftaran Tanah*, Jurnal Hukum.

Anika Selaka Murfini, 2012, *Tinjauan Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Ajudikasi*, Jurnal Hukum.

Bambang Eko Muljono, 2011, *Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak*, Jurnal Hukum Universitas Islam Lamongan.

Bambang Sugianto, 2017, *Pendaftaran Tanah Adat Untuk Mendapat Kepastian Hukum di Kabupaten Kepahiang*, Jurnal Panorama Hukum, Vol. 2 No. 2.

Benedicta Putri Dumatubun, 2016, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Dalam Rangka Memberikan Jaminan Kepastian Hukum*, Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Christiana Sri Murni, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*, Jurnal Lex Librum, Vol. IV, No. 2.

Deviana Yunitasari, 2017, *The Role Of Public Notary In Palembang Legal Protection or Standard Contracts For Indonesia Consumers*, JURNAL SRIWIJAYA LAW REVIEW, ISSN: 2541-5298, Vol. 1, Issue 2

I Wayan Eka Darma Putra, 2018, *Dasar Pembagian Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Bidang Pertanahan*, Jurnal Hukum Rechtidee, Vol. 13,

No. 1.

Mikha C.H Kaunang, 2016, *Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Jurnal Hukum Lex Crimen Vol. V/No. 4/Apr-Jun/2016.

Poejawijatna dalam Mohammad Nursyam, 1998, *Penjabaran Filsafat Pancasila Dalam Filsafat Hukum. Sebagai Landasan Pembinaan Hukum Nasional*. Disertasi, Surabaya: Universitas Airlangga.

Putri Gloria Ginting, 2010, *Proses Pendaftaran Tanah di BPN Kota Medan*, Jurnal Hukum Mudira Indure.

Ria Fitri, 2011, *“Tinjauan Tanah Terlantar dalam Perspektif Hukum Islam”*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, No. 55, Th. XIII.

Rosmidah, 2013, *Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum.

Sri Handayani dan Pius Tri Wahyudi Soehartono, 2015, *“Pendaftaran Hak Atas Tanah Letter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta”*, Jurnal Repertorium, Edisi No.2.

Stella & Hasni, 2013, *Analisis Terhadap Tanda Bukti Hak Atas Tanah Berdasarkan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 terkait Penggunaan Girik*, Jurnal Hukum Adigama.

Ulfia Hasanah, 2014, *Status Kepemilikan Hak Atas Tanah berdasarkan Konversi Hak Barat*, Jurnal Ilmu Hukum, 1 Vol. 3 Nomor 1.