

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT**



TESIS

Diajukan Sebagai Persyaratan

Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

RAFLIO MUHAMMAD EBI PAGURAWAN

02022681923060

FAKULTAS HUKUM

MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2023

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN TANAH
BEKAS**

HAK MILIK ADAT

Disusun Oleh:

RAFLIO MUHAMMAD EBI PAGURAWAN

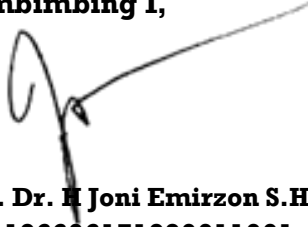
02022681923060

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus

Pada Hari Selasa, tanggal 07 Desember 2022

Menyetujui,

Pembimbing I,



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon S.H., M.Hum.
NIP 196606171990011001**

Pembimbing II,



H. KMS. Abdullah Hamid. S.H.Sp.N.M.H

Mengetahui,

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**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : RAFLIO MUHAMMAD EBI PAGURAWAN

NIM : 02022681923060

Alamat : Jl. Simpang IV Bakaran No. 13 Rt. 05 Rw. 02

Asal Instansi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1	Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn.), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arah pembimbing.
3	Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis 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 ketidakbenaran 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, 2023

Yang Membuat Pernyataan



RAFLIO MUHAMMAD EBI P

NIM 02022681923060

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul:

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

DALAM PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT

Disusun Oleh:

Nama : RAFLIO MUHAMMAD EBI PAGURAWAN

NIM : 02022681923060

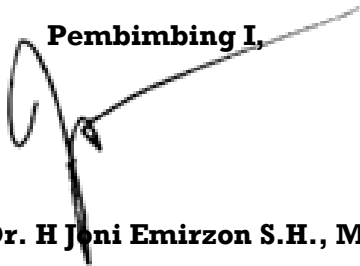
Telah Dibaca Seksama dan Dianggap telah Memenuhi Standar Ilmiah,

Sebagai tesis Jenjang Pendidikan Strata Dua (S2)

Magister Kenotariatan

Menyetujui,

Pembimbing I,



Prof. Dr. H. Joni Emirzon S.H., M.Hum.

NIP 196606171990011001

Pembimbing II,



H. KMS. Abdullah Hamid. S.H.Sp.N.M.H.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



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

NIP 1962102519872002

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN TANAH
BEKAS HAK MILIK ADAT**

Disusun Oleh:

Nama : RAFLIO MUHAMMAD EBI PAGURAWAN

NIM : 02022681923060

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus
Pada Hari Selasa, tanggal 07 Desember 2022 serta telah diperbaiki
Berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.**

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Prof. Dr. H Joni Emirzon S.H., M.Hum.

(.....)

Sekretaris : H. KMS. Abdullah Hamid. S.H.Sp.N.M.H.

(.....)

Anggota : 1. Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.

(.....)

: 2. Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum

(.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Assalammu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Bismillahirrahmanirrahmim, Alhamdulillah Robbi'aalamin, segala puji dan syukur yang tiada henti-hentinya terucak kehadirat Allah SWT atas rahmat, berkah, hidayah, dan karunia-Nya Penulis telah dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik dan tepat pada waktunya. Shalawa beserta salam selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, yang menjadi suritauladan manusia.

Dalam penyusunan tesis ini Penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Swriwijaya.
2. Bapak Dr. Mada Aprindi, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Ridwan, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, sekaligus Pembimbing Akademik penulis.
4. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Prof. Dr. H Joni Emirzon S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah membimbing penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
6. Bapak H. KMS. Abdullah Hamid. S.H.Sp.N.M.H. Selaku Dosen Pembimbing Pembantu yang telah membimbing penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

7. Untuk seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Program Studi Magister Kenotariatan dan Dosen Notaris yang senantiasa membagikan ilmu dan juga arahan untuk menjadi pribadi yang berguna dan bermanfaat dalam proses belajar mengajar.
8. Untuk Staff dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang memberikan kemudahan, kelancaran, sarana dan prasarana di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Untuk Bapak Agusta Rizani, S.H., M.Kn. dan staff yang telah turut serta membimbing penulis dalam memahami ilmu Notaris pada masa kerja.
10. Untuk Babaku Hasan dan Bundaku Roniah yang telah begitu berjasa dalam memberikan semangat, dorongan finansial, dukungan, ilmu, serta do'a yang tiada hentinya kepada penulis.
11. Untuk calon Istriku dr. Geta Virucha Meivila yang telah membantu penulis dalam segala hal.
12. Untuk calon Mertuaku Bapak Sersan Mayor Soerono dan Ibu bd. Sumiatun, SST yang telah memberikan dorongan moral maupun materil kepada penulis.
13. Untuk semua saudaraku, Asrul Fahrul Roji, Jaka Febriansyah, Ayub Aza Ridwan, Putra Pandawa yang telah memberikan dorongan moral maupun meteril kepada penulis.
14. Untuk Kakak Angkatku Ferdian Al Khamdo, S.H., M.Kn. yang selalu memberikan semangat, materi dan segala bentuk bantuan untuk penulis dalam menyelesaikan tesis.

15. Untuk saudaraku di Fakultas Hukum Muhammad Agung Sapta Sadewa, S.H., M.Kn. dan Ricky Ferdinan, S.H., atas do'a dan semangat yang terus diberikan kepada penulis.
16. Teman-Teman seperjuangan: Sandra Dwi Damayanti, S.H., M.Kn., Muhammad Rejbi Armadian, S.H., M.Kn, Raka Andika Jagad Nata, S.H., M.Kn. yang telah berjuang bersama dalam penyelesaian tesis.
17. Seluruh Teman Magister Kenotariatan angkatan 2019 yang telah memberikan pengalaman dan semangat juang pada penulis.
18. Sahabat-Sahabatku Cahya Hamza Putra, S.H.,M.Kn, Briptu Anjasmara Ramoko, Briptu Idrus Edi Usman Zulfikar, S.H., Reza Anggara, S.H., Harie Mulkan, S.E., Muhammad Desma, S.H., Widy Prabowo ST,MT dan Jerry Salfani, yang selalu memberikan semangat kepada penulis.

Mohon maaf atas segala kekurangan dan kesalahan dari penulis, penulis berhadap semoga Allah SWT membalas semua amal dan kebaikan dari rekan-rekan sekalian. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembacanya. Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penulis ucapkan terimakasih.

Palembang, Januari 2023

Penulis,



Raflio Muhammad Ebi Pagurawan

Motto dan Persembahan

"Start now. Start where you are. Start with fear. Start with pain. Start with doubt. Start with hands that shakes. Start with voice trembling; but start. Start and don't ever stop. Start where you are, with what you have. Just start"

Dengan segala kerendahan hati, tesis ini kupersembahkan kepada:

- **Allah SWT**
- **Baba dan Bundaku**
- **Calon Istri dan Mertua**
- **Saudaraku**
- **Keluargaku**
- **Sahabatku**
- **Almamaterku**

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena berkat, rahmat dan ridho-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul **"PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT"**. Penulisan tesis ini dibuat untuk memenuhi persyaratan mengikuti ujian hasil penulisan tesis untuk memperoleh gelas Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada Prof. Dr. H Joni Emirzon S.H., M.Hum. dan Bapak H. KMS. Abdullah Hamid. S.H.Sp.N.M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama dan Kedua penulis yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam penyelesaian penulisan tesis ini.

Akhir kata penulis mengharapkan kiranya tesis ini dapat menjadi bahan masukan yang bermanfaat bagi kita semua.

Palembang, Januari 2023

Penulis,



Raflio Muhammad Ebi Pagurawan

ABSTRAK

Tanah merupakan kebutuhan yang sangat penting di era saat ini, tanah memiliki posisi yang sakral karena memiliki nilai religius magis yang menghubungkan antara riwayat tanah dengan sejarah luhur. Terlebih mengenai tanah bekas milik adat, tanah tersebut sampai saat ini masih di akui keberadaannya meskipun sudah tidak relevan dengan peraturan perundangan yang berlaku. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis mengenai status dan kedudukan tanah bekas hak milik adat saat ini jika ditinjau melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta untuk menganalisis mengenai peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan pendaftaran tanah terkait tanah bekas hak milik adat. Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian normative, dengan jenis pendekatan perundang-undangan, menggunakan jenis bahan hukum sekunder, dilakukan pengumpulan data melalui penelitian Pustaka, dan menggunakan metode penarikan kesimpulan deduktif. Hasil penelitian ini menegaskan bahwa tanah bekas milik adat masih diakui keberadaannya namun karena kebutuhan system administrasi yang baik, perlu diadakannya penyesuaian data pendaftaran tanah, dan jika tanah bekas milik adat tidak segera didaftarkan maka tanahnya akan kembali ke negara. PPAT merupakan pejabat umum yang dipercaya dapat menjalankan tugas jabatannya menjadi perpanjangan tangan dari negara untuk menyelesaikan permasalahan pendaftaran dan pemeliharaan data pertanahan, sehingga dalam hal ini PPAT menjadi pejabat yang dipercaya memberikan jasa hukum untuk ikut membantu masyarakat dalam mendaftarkan tanah bekas adat yang mereka miliki.

Kata Kunci: Agraria; Pejabat Pembuat Akta Tanah; Pendaftaran Tanah; Tanah Adat;

Pembimbing I,



Prof. Dr. H Joni Emirzon S.H., M.Hum.
NIP 196606171990011001

Pembimbing II,



H. KMS. Abdullah Hamid. S.H.Sp.N.M.H.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



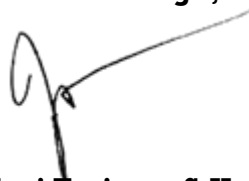
Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP 1962102519872002

Abstract

Land is a very important requirement in the current era, land has a sacred position because it has a magical religious value that connects the history of land with noble history. Especially with regard to former Adat land, the existence of this land is still recognized even though it is no longer relevant to the applicable laws and regulations. The purpose of this study is to analyze the current status and position of former Adat land when viewed through Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, as well as to analyze the role of Land Deed Making Officials (PPAT) in carrying out land registration related to former Adat land properties. This research method uses a type of normative research, with a type of statutory approach, uses a type of secondary legal material, collects data through library research, and uses a deductive conclusion method. The results of this study confirm that the former Adat land is still recognized, but due to the need for a good administrative system, it is necessary to adjust land registration data, and if the former Adat land is not registered immediately, the land will return to the state. PPAT is a public official who is entrusted with carrying out his duties as an extension of the state to resolve problems with registration and maintenance of land data, so that in this case the PPAT becomes an official who is entrusted with providing legal services to assist the community in registering the former Adat land they own.

Keywords: *Agrarian; Land Deed Making Officials; Land Registration; Adat Land.*

Pembimbing I,



Prof. Dr. H Joni Emirzon S.H., M.Hum.
NIP 196606171990011001

Pembimbing II,



H. KMS. Abdullah Hamid. S.H.Sp.N.M.H.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP 1962102519872002

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERNYATAAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN DAN MOTTO	v
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	22
C. Tujuan Penelitian	22
D. Manfaat Penelitian	23
1. Manfaat Teoritis	23
2. Manfaat Praktis	23
E. Kerangka Teori	24
1. <i>Grand Theory</i>	24
2. <i>Middle Theory</i>	27
3. <i>Applied Theory</i>	30
F. Kerangka Konseptual	37
1. Pejabat Pembuat Akta Tanah	37
2. Pendaftaran Tanah	38
3. Tanah Bekas Hak Milik Adat	38
G. Metode Penelitian	39
1. Tipe Penelitian	39
2. Pendekatan Masalah Penelitian	40
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	40
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	42
5. Teknik Analisis Bahan Hukum	42
6. Teknik Penarikan Kesimpulan	43
BAB II PEMBENTUKAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA, HUKUM TANAH NASIONAL, PENDAFTARAN TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH	
A. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria	44
1. Urgensi Pembentukan Hukum Agraria Nasional	44
2. Sejarah Pembentukan Hukum Tanah Nasional	51
3. Unifikasi Hukum, Penjembatanan antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional	60
B. Hak Penguasaan atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional .	65
C. Pendaftaran Tanah di Indonesia	71
D. Pejabat Pembuat Akta Tanah	83
1. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	83
2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	86
E. Pengakuan Hak-Hak Bekas Adat	91

BAB III PEMBAHASAN

A. Status dan kedudukan tanah bekas hak milik adat saat ini jika ditinjau melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	98
1. Penguasaan Hak Atas Tanah	98
2. Pelaksanaan Konversi Tanah bekas Hak milik Adat	107
3. Kajian Hukum PP No 18 Tahun 2021	139
B. Peran PPAT dalam melakukan pendaftaran tanah terkait tanah bekas hak milik adat	146
1. Pemenuhan data yuridis terkait penguasaan tanah	146
2. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah adat	170

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	175
B. Saran.....	177

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Era Reformasi menghendaki perubahan-perubahan, termasuk didalamnya perubahan dibidang hukum, lebih khusus dibidang hukum agraria atau pertanahan. Tuntutan reformasi di bidang hukum agraria terus bergulir dan terus dilakukan oleh masyarakat, namun pemerintah hingga sampai saat ini masih mempertahankan keberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan melakukan upaya penyesuaian dengan kondisi yang berkembang di era reformasi sekarang ini.¹

Tanah merupakan benda yang memegang peranan penting dalam kehidupan bermasyarakat. Tanah adalah salah satu kebutuhan pokok manusia yang mempengaruhi eksistensi tiap individu, karena setiap manusia membutuhkan tempat untuk menetap, tidak mengherankan jika kita sering mendengar bahwa konflik sengketa tanah sering timbul dalam berbagai lapisan masyarakat, banyak hal yang dapat menyebabkan konflik tersebut timbul antara lain adalah karena perebutan hak kepemilikan, penyerobotan dan bahkan penipuan dalam jual-beli. Konflik tersebut semakin menjadi

¹ M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 36.

dikarenakan jumlah penduduk yang makin membesar, namun tidak diimbangi dengan luas tanah yang tersedia.²

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat *absolute* dan *vital*. Artinya, kehidupan manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh eksistensi tanah. Kehidupan manusia tidak bisa dipisahkan dengan tanah, dengan kata lain manusia sulit untuk hidup. Tanah juga memiliki posisi yang sangat strategis dan sebagai kebutuhan yang mendasar, karena sebagian besar aktifitas dan kehidupan manusia bersentuhan dengan tanah, sehingga manusia dan tanah memiliki hubungan yang sangat erat, bahkan dapat dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikir manusia.³

Sesuai dengan azasnya setiap hak atas tanah di Indonesia wajib didaftarkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Kepastian hukum terhadap hak atas

² Dinda Keumala & Setiyono, *Tip Hukum Praktis* (Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses, 2009), 6.

³ Sudjatmiko Adji Kurniawan, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak* (Malang: Universitas Brawijaya, 2013), 32.

tanah itu ditandai dengan adanya pemberian sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah.⁴

Menurut Budi Harsono, 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

Tujuan pendaftaran tanah telah dimuat dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa :⁶

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh

⁴ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Surabaya: Penerbit LaksBang Justitia, 2014), 41.

⁵ Putri Gracia Lempoy, "Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPerdara," *Jurnal Hukum Lex Crimen* Vol. VI / (2017): 14.

⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Penerbit Kencana, 2010), 20.

undang-undang. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:

- a) Kepastian status hak yang didaftar;
 - b) Kepastian subjek hak;
 - c) Kepastian objek hak.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.
 3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sistem pendaftaran tanah yang diterapkan suatu negara didasarkan pada asas hukum yang dianut oleh negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanah. Ada dua macam asas hukum dalam penguasaan tanah yaitu asas itikad baik yang artinya orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik akan menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum, dan asas yang lainnya adalah asas *nemo plus juris* yang artinya orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Keduanya memiliki sistem publikasi yang berbeda, dalam asas itikad baik, menganut asas publikasi positif, sedangkan dalam asas *nemo plus juris* menganut sistem publikasi negatif. Di dunia ini, tidak ada satu pun negara yang menganut asas

publisitas tersebut secara murni, karena keduanya memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing.⁷

Sistem publikasi negatif digunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Pada sistem publikasi negatif, sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat. Hal ini berarti semua keterangan yang terdapat didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan menggunakan alat pembuktian yang lain. Dalam sistem publikasi negatif negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran, sehingga setiap saat dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut.⁸

Sedangkan dalam pendaftaran tanah dengan sistem positif, negara menjamin kebenaran data yang disajikan dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Apabila pemegang hak atas tanah kehilangan haknya, maka ia dapat menuntut kembali haknya. Apabila kesalahan terjadi pada saat pendaftaran akibat kesalahan pejabat pendaftaran, maka orang yang kehilangan hak atas tanah tersebut

⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 117.

⁸ Adrian Sutedi, 266.

dapat menuntut ganti kerugian berupa uang, sedangkan sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah tidak dapat dibatalkan, mengingat data dan keterangan yang tercantum didalamnya dianggap telah pasti dan benar.⁹

Negara kita menjalankan sistem publikasi negatif yang tidak murni, dalam artian negatif bertendensi positif. Artinya, pemegang hak atas tanah yang memiliki alat bukti sertifikat tanah, sewaktu-waktu dapat kehilangan haknya apabila ada pihak lain yang bisa membuktikan kepemilikannya, dan pembuktiannya dilakukan melalui sidang Pengadilan, akibatnya sertifikat akan dapat dibatalkan. Pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak karena negara tidak menjamin kebenaran catatan yang disajikan. Berbeda halnya dengan pendaftaran tanah berdasarkan Sistem Publikasi positif, orang yang terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat haknya. Dalam sistem ini negara menjamin pendaftaran tanah yang sudah dilakukan adalah benar. Konsekuensinya proses pendaftaran tanah harus dilakukan dengan

⁹ Rosmidah, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia," *Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum*, 2013, 5.

benar dan diteliti bahwa pemohon pendaftaran tanah adalah orang yang benar-benar berhak atas tanah yang didaftarkan.¹⁰

Sertifikat tanah dapat dikatakan sebagai alat bukti yang kuat namun tidak berarti mutlak yang tidak dapat diganggu gugat atau tidak dapat dilawan dengan bukti lawan (*tegen bewijs*), namun lebih kuat lagi dari alat bukti yang lemah atau tiada alat bukti sama sekali, sehingga pendaftaran tanah berarti lebih menguatkan pembuktian bagi kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi tidak mutlak yang berarti pemilik yang terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud didalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan diubah menjadi PP 24 tahun 1997.¹¹

Pendaftaran tanah secara berkelanjutan merupakan cita-cita yang diharapkan UUPA demi tercapainya kepastian dalam bidang pertanahan. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, memuat ketentuan bahwa pendaftaran tanah berdasarkan asas:¹²

¹⁰ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses, 2012), 52.

¹¹ Denico Doly, "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah," *NEGARA HUKUM* Vol. 2, No (2011): 11.

¹² Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2005), 17.

a) Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;

b) Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;

c) Asas Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan;

d) Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas ini

menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor Badan Pertanahan selalu sesuai dengan keadaannya dilapangan;

e) Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

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 Sporadik, yaitu:¹³

1) 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

¹³ Anika Selaka Murfini, "Tinjauan Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Ajudikasi," *Jurnal Hukum*, 2014, 26.

jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri negara agraria/Kepala BPN.

2) 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.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA dan telah disahkan pada tanggal 24 September 1960, dinyatakan sebagai tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia yaitu sebagai salah satu upaya mewujudkan unifikasi hukum dalam bidang pertanahan, walaupun unifikasi tersebut dapat dinyatakan bersifat unik, karena masih memberikan kemungkinan berlakunya hukum adat dan agama.¹⁴

Hukum adat dinyatakan menjadi sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional, karena bahan utama dalam pembangunan

¹⁴ I Made Suwitra, "Konsep Komunal Religius Dalam Pembentukan UUPA Dan Dampaknya Terhadap Penguasaan Tanah Adat Di Bali," *Jurnal Hukum PERSPEKTIF* Volume XV (2010): 74.

Hukum Tanah Nasional dalam wujud: konsepsi (falsafah), asas-asas hukum, lembaga-lembaga hukum, untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut sistem hukum adat. UUPA dapat dinyatakan sebagai hasil penuangan hukum adat dalam perundang-undangan sebagai hukum yang tertulis.¹⁵

Hukum adat dinyatakan sebagai pelengkap Hukum Tanah Nasional, maksudnya adalah jika suatu persoalan belum atau belum lengkap mendapat pengaturan dan tata cara pelaksanaan dalam Hukum Tanah Nasional, maka yang berlaku terhadapnya adalah Hukum Adat, seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 56 dan 58 UUPA. Secara filosofis, pembentukan UUPA ditujukan untuk mewujudkan apa yang digariskan pada Pasal 33 ayat (3) UUD RI 1945, bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pernyataan ini mengandung arti bahwa menjadi kewajiban agar bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan yang diletakkan dalam kekuasaan Negara untuk mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Kesejahteraan yang

¹⁵ Benedicta Putri Dumatubun, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Dalam Rangka Memberikan Jaminan Kepastian Hukum," *Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 2016, bk. 41.

dimaksudkan adalah kesejahteraan lahir batin, adil dan merata bagi seluruh rakyat Indonesia.¹⁶

Dengan diundangkannya UUPA, bangsa Indonesia mempunyai hukum tanah yang sifatnya Nasional, baik ditinjau dari segi formal maupun materilnya. Dari segi formal, sifat nasional UUPA dapat dilihat dari konsideransnya dibawah perkataan “menimbang” yang menyebutkan tentang keburukan dan kekurangan dalam hukum tanah yang berlaku sebelum berlakunya UUPA. Keburukan dan kekurangan tersebut antara lain dinyatakan bahwa hukum kolonial sebagian disusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan, Hukum tanah kolonial mempunyai sifat dualisme hukum, dan Hukum tanah kolonial tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi rakyat Indonesia. Dengan adanya kekurangan dan keburukan ini, maka Hukum tanah kolonial harus diganti dengan hukum tanah nasional yang dibuat oleh pembentuk Undang-Undang, dibuat di Indonesia, disusun dalam bahasa Indonesia, berlaku diseluruh wilayah Indonesia, dan meliputi semua tanah yang ada diseluruh wilayah Indonesia.¹⁷

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2005), bk. 25.

¹⁷ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), bk. 20.

Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang di hakinya. “Sesuatu” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah negara yang bersangkutan. Kita juga mengetahui, bahwa hak-hak penguasaan atas tanah itu dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan hubungan hukum-hukum konkret.¹⁸

Hukum Tanah Nasional didasarkan pada Hukum Adat, oleh sebab itu dalam penyusunan hak-hak atas tanah dipergunakan juga sistematika hukum adat. Dalam sistematika pengelompokan hak-hak atas tanah. Terdapat 2 kelompok, yaitu kelompok hak-hak atas tanah primer dan kelompok hak-hak atas tanah sekunder. Hak tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, sedangkan hak sekunder adalah hak atas tanah yang bersumber pada hak pihak lain.¹⁹

Untuk menyelaraskannya dengan tata susunan hak-hak atas tanah dalam hukum adat, dalam Pasal 16 disebut hak membuka tanah

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, bk. 265.

¹⁹ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, bk. 10.

dan hak memungut hasil hutan dalam rangkaian hak-hak atas tanah, yang dimaksudkan oleh Pasal 4 ayat (1). Padahal hak-hak tersebut bukan hak atas tanah dalam arti yang sebenarnya, karena tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah, seperti yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2). Hak-hak tersebut merupakan bentuk pengejawantahan Hak Ulayat dalam hubungan para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan tanah hak ulayatnya.²⁰

Sebagaimana dinyatakan dalam penjelasan Pasal 46, yang mengatur Hak membuka tanah dan Hak memungut hasil hutan, hak-hak tersebut adalah hak-hak dalam Hukum Adat yang menyangkut tanah, bukan hak atas tanah. Dengan membuka tanah ulayat yang diikuti dengan penggunaannya secara nyata, barulah tercipta hak atas tanah yang bersangkutan. Sedang secara tegas dinyatakan dalam Pasal 46 ayat (2), bahwa dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah, tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu. Walaupun sistematikanya sama dengan Hukum Adat, tetapi macam-macam hak yang disediakan dalam Hukum tanah nasional lebih banyak dari pada yang dijumpai dalam Hukum Adat. Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan misalnya, sebenarnya masuk dalam

²⁰ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Surabaya: Arloka, 2003), bk. 20.

golongan Hak Pakai, sebagai hak-hak yang memberi kewenangan untuk menggunakan tanah yang bukan miliknya sendiri. Tetapi karena masyarakat yang akan dilayani oleh Hukum Tanah Nasional dalam kehidupan dan kegiatan ekonomi dan sosialnya memerlukan diversifikasi dalam penggunaan tanah yang diperlukan, maka disediakanlah Hak Pakai dengan kewenangan khusus, dengan sebutan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.²¹

Dengan diberlakukannya UUPA sebagai hukum tanah nasional, maka secara tidak langsung pemerintah pun membentuk kebijakan dan peneragaman terkait alat bukti kepemilikan dan penguasaan tanah yang masih banyak beredar di masyarakat, hal ini demi memberikan pemenuhan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berhak atas tanah tersebut. Beberapa surat-surat bukti kepemilikan tanah yang berlaku sebelum adanya UUPA menganut dualisme hukum, Pertama bagi penduduk pribumi berlaku hukum adat, sedangkan yang kedua bagi golongan lainnya berlaku hukum Barat, karena pada masa penjajahan, sistem hukum pertanahan yang dijalankan pemerintah menganut dan berorientasi pada sistem hukum Belanda dan Eropa. Akan tetapi, pada kenyataan kepentingan golongan Bumi Putera selalu dalam posisi yang lemah

²¹ S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Grasindo, 2005), bk. 21.

bahkan tidak menjamin adanya kepastian hukum bagi hak-hak rakyat atas tanah dan mengabaikan keberadaan hukum (masyarakat) adat termasuk hak kepemilikan tanah adat (ulayat).

Pendaftaran tanah dikatakan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan-keterangan tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada diwilayah-wilayah tertentu dengan tujuan tertentu untuk kemudian diproses/diperoleh, disimpan, dan disajikan dalam rangka memenuhi tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut.²²

Proses penyelenggaraan pendaftaran tanah berguna untuk kepentingan memberikan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Pihak yang dimaksud berkepentingan diatas adalah:²³

- a) Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah, agar ia dapat dengan mudah membuktikan bahwa ialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Contoh: dengan pendaftaran tanah maka akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat.
- b) Kepentingan Pihak Lain, maksudnya adalah kepentingan bagi calon pembeli dan calon kreditur, agar mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercayai kebenarannya.

²² Abdullah, "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Konteks Pendaftaran Tanah," *Jurnal Hukum*, 2016, bk. 31.

²³ Anika Selaka Murfini, "Tinjauan Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Ajudikasi," bk. 74.

Contoh: karena administrasi dikantor Pertanahan terbuka untuk umum, jadi siapapun yang berkepentingan bisa meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Ketentuan dalam pasal 19 ayat (1) UUPA, menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah guna memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang ada diseluruh wilayah negara Republik Indonesia.²⁴

Sebelum berlakunya UUPA pendaftaran tanah hanya ditujukan bagi tanah-tanah tertentu yang tunduk pada hukum barat, misalnya hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan hak *opstal*. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Rechtskadaster*. Adapun bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat misalnya, tanah yasan, tanah gogolan tidak dilakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang dilakukan atas tanah-tanah bekas hak adat tidak dilakukan semata-mata untuk memperoleh kepastian hukum, akan tetapi juga untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang dikenal dengan

²⁴ J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah* (Surabaya: Penerbit LaksBang Justitia, 2015), bk. 75.

Fiscal kadaster. Pendaftaran tanah untuk keperluan pajak tidak ditandai dengan tanda bukti hak berupa sertifikat tanah, melainkan berupa pipil, girik atau pethok.²⁵

Tanah adat dan masyarakat hukum adat mempunyai hubungan yang sangat erat satu dengan yang lainnya. Dalam masyarakat adat lebih mengedepankan rasa kekeluargaan. Asas kekeluargaan mengandung keadilan, kearifan, kebersamaan, kesamaan, gotong-royong, tenggangrasa, dan tanggung jawab dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Tanah adat dalam praktek lapangan adalah tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh suatu masyarakat tertentu yang dari zaman nenek moyangnya yang dikuasai minimal 20 tahun sebelum berlakunya UUPA yang dalam fisiknya didapati ada tanaman-tanaman keras yang ditanam dahulu seperti kayu-kayu besar yang diantaranya:

- 1) Kayu Kempas;
- 2) Kayu Kruweng;
- 3) Kayu Damar;
- 4) Kayu Meranti dan lain sebagainya, yang usianya lebih dari 30 tahun.²⁶

²⁵ Abdullah, "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Konteks Pendaftaran Tanah," 15.

²⁶ S. Sumarsono, Mansyur, dkk, Pendidikan kewarganegaraan, (Jakarta: Cetakan ke-2, PT. SUN, 2002), 108

Sebagai contoh, masih banyak tanah-tanah bekas adat di Kabupaten Aceh Tamiang, pemerintah harus berkoordinasi dengan perangkat desa untuk menyesuaikan hak atas tanah bekas adat tersebut dan kemudian harus ditempuh konversinya terlebih dahulu (atas tanah adat), lalu setelah proses konversinya selesai, maka dicatat nama pemegang hak yang pertama pada sertipikat tanah tersebut dan bersamaan dengan itu dicatat pula nama penerima hak berdasarkan salinan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat menurut prosedur Pasal 25 PP 10 tahun 1961. Kemudian nama pemegang hak yang pertama dicoret. Rangkaian kegiatan ini dilakukan secara simultan. Akhirnya kepada penerima hak diberikan Sertipikat atas tanah yang bersangkutan, sebagai alat pembuktian yang kuat yang membuktikan perbuatan-perbuatan hukum yang mengaturnya termasuk lingkup Hukum Tanah. Jika sudah dikonversi dan disesuaikan hak atas tanahnya, maka kantor pertanahan dapat melakukan proses pendaftaran tanah pertama kali sesuai dengan standar operasional pelayanan yang ada dan sesuai dengan prosedur sampai dengan diterbitkannya sertifikat.

Sampai saat ini masih banyak sekali masyarakat pemilik tanah bekas adat yang masih memegang teguh alas hak dasar lama yang dimilikinya entah dari turun temurun karena pewarisan atau dari perbuatan hukum tertentu lainnya, bagi mereka cukup lengkap sudah

jika penguasaan tanah dibarengi dengan bukti kepemilikan surat atau alat bukti yuridis meskipun hanya selembar surat, apalagi yang mereka pegang adalah surat lama bekas bukti kepemilikan tanah adat. Stigma mereka bahwa surat lama yang di pegang membawa nilai historis dan mereka anggap semakin kuat untuk pembuktian jika terjadi perselisihan ataupun sengketa tanah. Padahal, pandangan masyarakat yang seperti ini adalah salah, karena dengan reforma agraria, hukum tanah berlaku menjadi hukum tanah nasional dan terhadap hak-hak lama sudah dihapuskan serta terhadap bidang tanahnya pun harus segera dilakukan pendaftaran pertama kali untuk mendapatkan sertifikat bukti alas hak yang baru, tanpa menghilangkan unsur historis didalamnya.

Sejatinya pelaksanaan terkait pendaftaran tanah saat ini sedang gencar di lakukan oleh pemerintah, terlebih ketika pendaftaran tanah merupakan salah satu program strategis nasional yang di jalankan pemerintah untuk pemeratakan pendaftaran tanah sampai ke seluruh Indonesia demi mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Namun, pelaksanaan pendaftaran tanah ini tidak dapat berjalan dengan maksimal apabila masyarakatnya pasif dalam menyikapi program ini. Pemerintah berperan sebagai fasilitator penjemput bola, sedangkan masyarakat tetap berperan aktif mengajukan permohonan pendaftaran tanah. Terkecuali dalam hal masyarakat tidak mau di

pusingkan dengan sistem birokrasi dan atau prosedur yang panjang dan memakan waktu yang lama, masyarakat dapat menggunakan jasa hukum seorang Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah karena kemampuan dan kompetensinya yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat untuk mewakili kepentingan hukum dalam melakukan pengajuan proses permohonan pendaftaran tanah.

Setiap proses pembuatan sertifikat hak atas tanah, seluruh arsip dan rekam jejak data tersimpan dalam uraian Surat Keterangan dan dimasukkan ke dalam warkah bersama buku tanah, sehingga uraian dari surat tanah sampai dengan dasar pemberian sertifikat pada masyarakat terekam jelas pada kantor pertanahan. Disinilah letak peran Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat hukum yang memiliki kompetensi keilmuan untuk turut serta memberikan penyuluhan hukum dan edukasi pada masyarakat atau penghadap yang nantinya datang menghadap untuk meminta bantuan jasa hukum dalam proses pembuatan sertifikat hak atas tanah untuk pertama kali, agar masyarakat menjadi mengerti dan secara tidak langsung dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah demi meningkatkan kesejahteraan bersama.

Namun, karena kurangnya perhatian dan keterbatasan jangkauan pemerintah sampai ke pelosok daerah tertentu mengakibatkan pendaftaran tanah menjadi tidak merata. Sampai saat

ini masih banyak sekali tanah adat yang belum di konversi dan disesuaikan kedudukannya menjadi apa yang sudah di amanahkan melalui UUPA, oleh sebab itu penulis tertarik untuk membahas penelitian ini secara lebih mendalam dan eksplisit dengan judul penelitian **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana status dan kedudukan tanah bekas hak milik adat saat ini jika ditinjau melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ?
2. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan pendaftaran tanah terkait tanah bekas hak milik adat ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini, yakni :

1. Untuk menganalisis mengenai status dan kedudukan tanah bekas hak milik adat saat ini jika ditinjau melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

2. Untuk menganalisis mengenai peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan pendaftaran tanah terkait tanah bekas hak milik adat.

D. Manfaat Penelitian

Penulisan Tesis ini diharapkan dapat bermanfaat untuk :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat ilmu pengetahuan untuk civitas akademika dalam bidang hukum Perdata Administrasi dan terkhusus dalam bidang Hukum Agraria, sebab pendaftaran tanah merupakan hal penting yang nantinya menunjang kesejahteraan masyarakat.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat ilmu pengetahuan bagi para praktisi hukum seperti Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Instansi Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan lainnya.

- a. Notaris

Sebagai pejabat umum, penting bagi seorang notaris untuk mendapatkan ilmu dan pengetahuan mengenai pendaftaran tanah karena berkaitan dengan Sebagian dari pelaksanaan pengurusan tanah masuk dalam ranah tugas seorang notaris.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT merupakan pejabat yang dipercaya sebagai pembantu kepala kantor pertanahan untuk mengurus pelaksanaan mengenai pemeliharaan data pendaftaran tanah.

c. Badan Pertanahan Nasional

Sebagai lembaga publikasi penting bagi kantor pertanahan untuk mengakomodir dan memenuhi kebutuhan masyarakat akan penyelesaian masalah administrasi pertanahan.

E. Kerangka Teori

1. *Grand Theory*

Teori Kepastian hukum, menurut Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia dimasyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban. Indonesia adalah Negara hukum, demikian ketentuan dalam Pasal ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang dapat mengandung makna bahwa dalam penegakan hukum terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu :kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Dalam hal kepastian hukum ini menurut Teubner, hukum yang

dapat memuaskan semua pihak adalah hukum yang responsif dan hukum yang responsif hanya lahir dari jika ada demokratisasi legislasi. Tanpa demokrasi (partisipasi masyarakat) dalam proses legislasi hasilnya tidak akan pernah melahirkan hukum yang mandiri. Hukum hanya sebagai legitimasi keinginan pemerintah, dalam kondisi seperti itu ada tindakan pemerintah dianggap bertentangan dengan hukum. Kepentingan-kepentingan masyarakat menjadi terabaikan karena hukum bersifat mandiri karena makna-maknanya mengacu pada dirinya sendiri (keadilan, kepastian, kemanfaatan).²⁷

Menurut Gustav Radbruch, terdapat dua macam pengertian kepastian hukum yaitu kepastian hukum oleh hukum dan kepastian hukum dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna. Kepastian hukum oleh karena hukum memberi tugas hukum yang lain, yaitu keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam hukum tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya dalam undang-undang. Dalam undang-undang tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (undang-undang

²⁷ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum* (Bandung: Alumni, 2000), 15.

berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-Undang dibuat berdasarkan *rechtswelijkheid* (keadaan hukum yang sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat difatsirkan secara berlain-lainan.²⁸

Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan mengetahui kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya. Teori kepastian hukum digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai kepastian hukum dalam penguasaan tanah negara secara tidak langsung yang di miliki oleh masyarakat. Penguasaan dan pemilikan tanah dengan alas hak dasar yakni akta autentik harusnya dilanjutkan dengan kegiatan pendaftaran tanah agar mendapatkan alat bukti hak yang makin kuat dan sempurna. Kepastian adalah perihal

²⁸ Teguh Prasetyo & Abdul Halim Barkatullah, *Filsafat, Teori, Dan Ilmu Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), 317.

(keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian Hukum secara Normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan Logis. Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.²⁹

2. Middle Theory

Teori Kemanfaatan Hukum, aliran Utilitarianisme mempunyai pandangan bahwa tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan kepada sebanyak-banyaknya orang. Kemanfaatan

²⁹ Cst Kansil, *Kamus Istilah Hukum* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009), 385.

disini diartikan sebagai kebahagiaan (*happines*), sehingga penilaian terhadap baik-buruk atau adil-tidakny suatu hukum bergantung kepada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak. Dengan demikian berarti bahwa setiap penyusunan produk hukum (peraturan perundang-undangan) seharusnya senantiasa memperhatikan tujuan hukum yaitu untuk memberikan kebahagiaan sebanyak-banyaknya bagi masyarakat. Kemanfaatan merupakan hal yang paling utama didalam sebuah tujuan hukum, mengenai pembahasan tujuan hukum terlebih dahulu diketahui apakah yang diartikan dengan tujuannya sendiri dan yang mempunyai tujuan hanyalah manusia akan tetapi hukum bukanlah tujuan manusia, hukum hanyalah salah satu alat untuk mencapai tujuan dalam hidup bermasyarakat dan bernegara. Tujuan hukum bisa terlihat dalam fungsinya sebagai fungsi perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai.³⁰

Terkait kemanfaatan hukum ini menurut teori utilistis, ingin menjamin kebahagiaan yang terkesan bagi manusia dalam jumlah yang sebanyak-banyaknya. Pada hakekatnya menurut teori ini bertujuan hukum adalah manfaat dalam menghasilkan

³⁰ Said Sampara, *Pengantar Ilmu Hukum* (Yogyakarta: Total Media, 2011), 40.

kesenangan atau kebahagiaan yang terbesar bagi jumlah orang yang banyak. Pengamat teori ini adalah Jeremy Bentham, teori berat sebelah sehingga Utrecht dalam menanggapi teori ini mengemukakan tiga hal yaitu:³¹

- a) Tidak memberikan tempat untuk mempertimbangkan seadil-adilnya hal-hal yang kongkret.
- b) Hanya memperhatikan hal-hal yang berfaedah dan karena itu isinya bersifat umum.
- c) Sangat individualistis dan tidak memberi pada perasaan hukum seorang.

Pada dasarnya kemanfaatan hukum menurut Utrecht, bahwa hukum menjamin adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia. Anggapan Utrecht ini didasarkan atas anggapan Vanikan bahwa hukum untuk menjaga kepentingan tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu (mengandung pertimbangan kepentingan mana yang lebih besar dari pada yang lain). Menurut Mochtar Kusumaatmadja dalam Sudikno Mertokusumo tujuan pokok dan pertama dari hukum adalah ketertiban, kebutuhan, akan ketertiban ini merupakan syarat

³¹ Muhammad Ridwansyah, "Mewujudkan Keadilan, Kepastian Dan Kemanfaatan Hukum Dalam Qanun Bendera Dan Lambang Aceh," *Jurnal Konstitusi* Volume 13, (2016): 291.

pokok (fundamental) bagi adanya suatu masyarakat manusia yang teratur. Tujuan lain dari hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya menurut masyarakat dan zamannya. Menurut Schuit telah memperinci ciri-ciri keadaan tertib sebagai berikut dapat diperkirakan, kerjasama, pengendalian kekerasan, kesesuaian, langgeng, mantap, berjenjang, ketaatan, tanpa perselisihan keseragaman, kebersamaan, suruhan, keberurutan, corak lahir, dan tersusun.³²

3. *Applied Theory*

a) Teori Pendaftaran Tanah,

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan-keterangan tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada diwilayah-wilayah tertentu dengan tujuan tertentu untuk kemudian diproses/diperoleh, disimpan, dan disajikan dalam rangka memenuhi tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut. Proses penyelenggaraan pendaftaran tanah berguna untuk kepentingan memberikan kepastian hukum dan kepastian hak

³² Surojo Wignyodipuro, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Gunung Agung, 1983), 45.

atas tanah. Pihak yang dimaksud berkepentingan diatas adalah.³³

- 1) Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah, agar ia dapat dengan mudah membuktikan bahwa ialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Contoh: dengan pendaftaran tanah maka akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa Sertifikat.
- 2) Kepentingan Pihak Lain, maksudnya adalah kepentingan bagi calon pembeli dan calon kreditur, agar mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercayai kebenarannya. Contoh: karena administrasi dikantor Pertanahan terbuka untuk umum, jadi siapapun yang berkepentingan bisa meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Ketentuan dalam pasal 19 ayat (1) UUPA, menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan oleh

³³ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, 20.

pemerintah guna memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang ada diseluruh wilayah negara Republik Indonesia. Sebelum berlakunya UUPA pendaftaran tanah hanya ditujukan bagi tanah-tanah tertentu yang tunduk pada hukum barat, misalnya hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan hak *opstal*. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Rechtkadaster*. Adapun bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat misalnya, tanah yasan, tanah gogolan tidak dilakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang dilakukan atas tanah-tanah bekas hak adat tidak dilakukan semata-mata untuk memperoleh kepastian hukum, akan tetapi juga untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang dikenal dengan *Fiscal kadaster*. Pendaftaran tanah untuk keperluan pajak tidak ditandai dengan tanda bukti hak berupa Sertifikat tanah, melainkan berupa pipil, girik atau pethok.³⁴

Dalam pendaftaran tanah, terdapat sistem pendaftaran tanah yang diterapkan suatu negara didasarkan pada asas hukum yang dianut oleh negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanah. Ada dua macam asas hukum dalam

³⁴ Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, 75.

penguasaan tanah yaitu asas itikad baik yang artinya orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik akan menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum, dan asas yang lainnya adalah asas *nemo plus iuris* yang artinya orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Keduanya memiliki sistem publikasi yang berbeda, dalam asas itikad baik, menganut asas publikasi positif, sedangkan dalam asas *nemo plus iuris* menganut sistem publikasi negatif. Didunia ini, tidak ada satu pun negara yang menganut asas publisitas tersebut secara murni, karena keduanya memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing.³⁵

Sistem publikasi negatif digunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Pada sistem publikasi negatif, sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat. Hal ini berarti semua keterangan yang terdapat didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh Hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan menggunakan

³⁵Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, 117.

alat pembuktian yang lain. Dalam sistem publikasi negatif negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran, sehingga setiap saat dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut. Sedangkan dalam pendaftaran tanah dengan sistem positif, negara menjamin kebenaran data yang disajikan dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Apabila pemegang hak atas tanah kehilangan haknya, maka ia dapat menuntut kembali haknya. Apabila kesalahan terjadi pada saat pendaftaran akibat kesalahan pejabat pendaftaran, maka orang yang kehilangan hak atas tanah tersebut dapat menuntut ganti kerugian berupa uang, sedangkan sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah tidak dapat dibatalkan, mengingat data dan keterangan yang tercantum didalamnya dianggap telah pasti dan benar.³⁶

Tidak ada negara yang benar-benar menerapkan sistem pendaftaran tanah dengan murni, seperti halnya Indonesia, yang menjalankan sistem publikasi negatif yang tidak murni, dalam artian negatif bertendensi positif. Artinya, pemegang hak atas tanah yang memiliki alat bukti sertifikat tanah,

³⁶ Umiyati, "Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Yang Di Dasarkan Pada Alat Bukti Sertipikat Melalui Alternative Dispute Resolution," *Jurnal Spektrum Hukum* Vol 16, No, no. e-issn: 2355-1550 ,p-issn:1858-0246 (2019): 23.

sewaktu-waktu dapat kehilangan haknya apabila ada pihak lain yang bisa membuktikan kepemilikannya, dan pembuktiannya dilakukan melalui sidang Pengadilan, akibatnya sertifikat akan dapat dibatalkan. Pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak karena negara tidak menjamin kebenaran catatan yang disajikan. Berbeda halnya dengan pendaftaran tanah berdasarkan Sistem Publikasi positif, orang yang terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat haknya. Dalam sistem ini negara menjamin pendaftaran tanah yang sudah dilakukan adalah benar. Konsekuensinya proses pendaftaran tanah harus dilakukan dengan benar dan diteliti bahwa pemohon pendaftaran tanah adalah orang yang benar-benar berhak atas tanah yang didaftarkan.³⁷

b) Teori Jabatan

Teori Jabatan, Bagir Manan dalam bukunya Teori dan Politik Konstitusi mengatakan bahwa jabatan merupakan lingkungan kerja tetap yang berisi fungsi-fungsi tertentu yang secara keseluruhan akan mencerminkan tujuan dan tata kerja suatu

³⁷ Rosmidah, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia," 39.

organisasi. Kumpulan atau keseluruhan jabatan inilah yang mewujudkan suatu organisasi. Dengan perkataan lain organisasi merupakan kumpulan jabatan atau lingkungan kerja tetap dengan berbagai fungsi. Keseluruhan fungsi dari semua jabatan tersebutlah yang mencerminkan tujuan organisasi. Jabatan beserta fungsi-fungsi yang melekat atau dilekatkan padanya bersifat abstrak dan statis. Agar jabatan beserta fungsi-fungsi tersebut menjadi konkret dan bergerak mencapai sasaran atau tujuan harus ada pemangku jabatan, yaitu para pejabat, sebagai orang perorangan (*natuurlijkpersoon*) yang duduk atau didudukkan dalam suatu jabatan dengan tugas dan wewenang (*taak en bevoegheid*) untuk dapat merealisasikan berbagai fungsi jabatan tertentu. Agar tugas dan wewenang pejabat dapat dilaksanakan dalam suatu tindakan konkret dan dapat dipertanggung jawabkan, kepada pejabat dibekali hak dan kewajiban (*recht and plitch*) tertentu.³⁸

a) Antara tugas-wewenang di satu pihak dan hak-kewajiban di pihak lain mempunyai hubungan yang bersifat fungsional satu sama lain. Penentuan tugas dan wewenang

³⁸ Pebry Dirgantara, "Tanggung Jawab Saksi Pengenal Terhadap Keterangan Yang Diberikan Dalam Pembuatan Akta Autentik," *Acta Comitatus, Jurnal Hukum Kenotariatan*, no. p-ISSN: 2502-8960, e-ISSN: 2502-7573 (2019): 12.

akan menjadi pengukur apakah hak dan kewajiban dijalankan sebagaimana mestinya atau telah terjadi tindakan melampaui wewenang (*detournement de pouvoir*), atau telah terjadi penyalahgunaan wewenang (*misbruik van recht*). Sebaliknya, hak dan kewajiban memungkinkan pejabat atau pemangku jabatan melakukan tindakan-tindakan, baik tindakan hukum atau tindakan konkret tertentu (*recht-en feitelijke handelingen*). Tanpa hak dan kewajiban, segala tugas dan wewenang tidak dapat diwujudkan secara konkret (dalam bentuk tindakan-tindakan). Dan segala sesuatu yang tidak diwujudkan dalam suatu bentuk tindakan konkret, tidak akan dapat dipertanggungjawabkan atau dimintakan pertanggungjawaban.

F. Kerangka Konseptual

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum, yang diangkat oleh negara untuk mewakili perpanjangan tangan dari negara guna membantu pemenuhan kebutuhan masyarakat dalam bidang pembuktian autentik, serta merupakan pembantu kepala kantor pertanahan yang berwenang mengurus dan melakukan pemberesan terkait persoalan pertanahan.

2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, meliputi kepastian hukum atas obyek bidang tanah (obyek hak), kepastian hukum atas subyek haknya (subyek hak), dan kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya. Selain memberikan kepastian hukum, pendaftaran tanah (*recht kadaster*) juga memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

3. Tanah Bekas Hak Milik Adat

Tanah bekas hak milik adat termasuk dalam Hak ulayat, yakni kewenangan, yang menurut hukum adat, dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan warganya, di mana kewenangan ini memperbolehkan masyarakat untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidupnya. Masyarakat dan sumber daya yang dimaksud memiliki hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

G. Metode Penelitian

Metode merupakan jalan atau cara yang ilmiah untuk mengetahui sesuatu dengan menggunakan cara-cara yang sistematis, dimana metode tersebut menyangkut cara kerja untuk memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan. Menurut kebiasaan, metode dapat dirumuskan sebagai suatu tipe kemungkinan yang digunakan dalam penelitian dan penilaian, suatu teknik umum bagi ilmu pengetahuan dan suatu cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur. Metode pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seseorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami persoalan yang dihadapinya.³⁹

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipakai oleh penulis dalam penulisan tesis ini adalah dengan menggunakan tipe Penelitian Normatif. Penelitian hukum normatif (normative law research) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji Undang-Undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap

³⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), 10.

orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara in concreto, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum.⁴⁰

2. Pendekatan Masalah Penelitian

Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan Perundang-Undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.⁴¹

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sesuai dengan permasalahan yang akan digunakan penulis, maka sumber bahan hukum penelitian yang digunakan adalah bahan hukum Sekunder. Kegunaan Bahan Hukum Sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam petunjuk kearah mana peneliti melangkah, bahan hukum sekunder dapat digunakan sebagai panduan berfikir dalam menyusun

⁴⁰ Abdul kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, PT. Citra AdityaBakti, Bandung, 52

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2012), 93.

argumentasi yang akan diajukan dalam persidangan dan atau memberikan pendapat hukum.⁴²

Bahan Hukum Sekunder, diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Data sekunder terdiri dari:⁴³

- 1) Bahan Hukum Primer, Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah yang sumbernya telah diatur dan bersifat mengikat atau fakultatif, seperti peraturan Perundang-Undangan, yurisprudensi dan traktat. Dan dalam penulisan ini meliputi:
 - a. Norma dasar atas kaidah dasar yaitu Pancasila dan UUD 1945;
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria;
 - c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

⁴² Sidharta Jujun S. Suriasumantri, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995), 6.

⁴³ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 23.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, antara lain berupa penelitian dan penulisan di bidang hukum yang diperoleh dari literature hukum antara lain: Buku, Jurnal, Majalah, Internet, Tesis.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan, petunjuk, serta untuk membantu memahami istilah yang digunakan dalam penelitian terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan data dilakukan melalui penelitian Pustaka (*library research*). Penelitian Pustaka (*Library Research*) adalah Data Kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan Perundang-Undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.⁴⁴

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum pada penelitian hukum pada dasarnya adalah teknik yang digunakan untuk melakukan penemuan hukum dalam proses penelitian hukum. Penelitian ini

⁴⁴ Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, 2020, hlm. 32

menggunakan Deskriptif Analisis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.⁴⁵

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan merupakan kristalisasi dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan kerangka pemikiran.⁴⁶ Maka dari itu kesimpulan dari perumusan masalah dalam penelitian ini lebih menekankan kepada bagaimana sebuah hasil penelitian yang menjadi poin utama dalam penelitian ini dapat menunjukkan hasil jawaban rumusan masalah dengan lebih jelas. Adapun penulisan ini menarik kesimpulan secara deduktif, yakni proses pengambilan kesimpulan dari data-data yang bersifat umum ke data-data yang bersifat khusus.⁴⁷

⁴⁵Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), p. 35.

⁴⁶Ronny Hanitijo, p. 177.

⁴⁷ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2008), 35.

DAFTAR PUSTAKA

- Aartje Tehupeiorry. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses, 2012.
- Abdulloh. "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Konteks Pendaftaran Tanah." *Jurnal Hukum*, 2016
- Abdul kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, PT. Citra AdityaBakti, Bandung, 2004
- Adjie, Habib. *Meneropong Khasanah Notaris Dan PPAT Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.
- Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Anika Selaka Murfini. "Tinjauan Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Ajudikasi." *Jurnal Hukum*, 2014
- Bahder Johan Nasution. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Benedicta Putri Dumatubun. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Dalam Rangka Memberikan Jaminan Kepastian Hukum." *Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 2016
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djembatan, 2005.
- . *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2002.
- Caesar Noor Ivan. "Implikasi Hukum Dihapuskannya Surat Keterangan Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Pertama Kali." *Jurnal Hukum Perspektif* Volume 23, 2018
- Cst Kansil. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009.
- Doly, Denico. "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah." *NEGARA HUKUM* Vol. 2, 2011
- Farida Patittingi. "Penegakan Hukum Di Bidang Pertanahan, Suatu Tinjauan Teoritik." *Jurnal Amanagappa* Volumel6. 2018
- Febri Noor Hediati. "Optimalisasi Pengawasan Pada Penerimaan Pendaftaran Merek Dalam Rangka Perlindungan Merek." *Jurnal Suara Hukum* Vol. 2, No, no. P-ISSN: 2656-534X, 2020
- Gunawan Wiradi. *Reforma Agraria: Perjalanan Yang Belum Berakhir*. Jakarta: KPA, 2000.
- Hartanto, J. Andy. *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Penerbit LaksBang Justitia, 2014.
- I Made Suwitra. "Konsep Komunal Regligius Dalam Pembentukan UUPA Dan Dampaknya Terhadap Penguasaan Tanah Adat Di Bali." *Jurnal Hukum PERSPEKTIF* Volume XV, 2010
- I Wayan Eka Darma Putra. "Dasar Pembagian Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Bidang Pertanahan." *Jurnal Hukum Rechtidee* Vol. 13, N (2018): 45.
- Irawan Soerodjo. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arloka, 2003.
- Irwan Soerodjo. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.

- Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, 2020
- J. Andy Hartanto. *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Penerbit LaksBang Justitia, 2015.
- Jujun S. Suriasumantri, Sidharta. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- Kementerian ATR/BPN. *Penanganan Sengketa Konflik Perkara Pertanahan*. Jakarta: DIRJEN Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah, 2020.
- Khairunisyah Harahap. "Problematika Produk Hukum Camat Sebagai PPAT Sementara." *Jurnal Hukum* 1, 2017.
- M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri. Ronny Hanitijo Soemitro. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.
- Mochtar Kusumaatmadja. *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni, 2000.
- Muhammad Ridwansyah. "Mewujudkan Keadilan, Kepastian Dan Kemanfaatan Hukum Dalam Qanun Bendera Dan Lambang Aceh." *Jurnal Konstitusi* Volume 13, 2016
- Mulyadi & Satino. "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Kepemilikan Ganda." *Jurnal Yuridis* Vol. 6, 2019
- Ningrum, Herlina Ratna Sambawa. "Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan." *Jurnal Pembaharuan Hukum* I, 2014
- P. Maufiroh, B. Rachman, and E. Purnaningrum, "KAJIAN HUKUM TERHADAP INKONSISTENSI VERTIKAL PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021", *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT*, vol. 9, no. 4, pp. 191-196, Oct. 2021.
- Pebry Dirgantara. "Tanggung Jawab Saksi Pengenal Terhadap Keterangan Yang Diberikan Dalam Pembuatan Akta Autentik." *Acta Comitatus, Jurnal Hukum Kenotariatan*, no. p-ISSN: 2502-8960, e-ISSN: 2502-7573 (2019): 188.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Putri Gracia Lempoy. "Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPPerdata." *Jurnal Hukum Lex Crimen* Vol. VI, 2017
- Rosmidah. "Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia." *Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum*, 2013
- S. Chandra. *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Grasindo, 2005.
- Said Sambara. *Pengantar Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Total Media, 2011.
- Samsaimun. *Peraturan Jabatan PPAT*. Jakarta: Rineka Cipta, 2018.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Setiyono, Dinda Keumala &. *Tip Hukum Praktis*. Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses, 2009.
- Soedharyo Soimin. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986.

- Sudjatmiko Adji Kurniawan. *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak*. Malang: Universitas Brawijaya, 2013.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Sutan Remi Sjahdeini. *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan(Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni, 1999.
- Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Peradilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2010.
- Teguh Prasetyo & Abdul Halim Barkatullah. *Filsafat, Teori, Dan Ilmu Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Ulfa Hasanah. "Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Konversi Hak Barat." *JURNAL ILMU HUKUM* 1 Vol. 3, 2014
- Umiyati. "Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Yang Di Dasarkan Pada Alat Bukti Sertipikat Melalui Alternative Dispute Resolution." *Jurnal Spektrum Hukum* Vol 16,No, no. e-issn: 2355-1550 ,p-issn:1858-0246, 2019
- Urip Santoso. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Penerbit Kencana, 2010.
- . *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Penerbit Kencana, 2015.
- Wignyodipuro, Surojo. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Gunung Agung, 1983.
- Yamin Lubis & Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Yudhi Setiawan. *Hukum Adminstrasi Pemerintahan (Teori Dan Praktik)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2017.
- Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Zainudin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.