

**KEDUDUKAN SERTIFIKAT TANAH YANG TELAH TERBIT TETAPI  
BELUM MEMILIKI NOMOR IDENTIFIKASI BIDANG TANAH**



Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Mengikuti Ujian Komprehensif Pada Bagian Ilmu Hukum dan Sistem Peradilan Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

**Oleh :**

**INDAH HUWAIDA**

**02011181520175**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG  
Tahun 2019**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PALEMBANG**

**LEMBARAN PENGESAHAN SKRIPSI**

NAMA : INDAH HUWAIDA  
NIM : 02011181520175  
PPROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

**JUDUL SKRIPSI**

**KEDUDUKAN SERTIFIKAT TANAH YANG TELAH TERBIT TETAPI  
BELUM MEMILIKI NOMOR IDENTIFIKASI BIDANG TANAH**

Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 24 Juli 2019 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya


Palembang,

2019

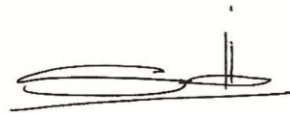
Mengesahkan,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pembantu



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



Dr. Iza Rumesten Rs, S.H., M.Hum.  
NIP. 198109272008012012



Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya



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

## **SURAT PERNYATAAN**

Nama Mahasiswa : Indah Huwaida  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011181520175  
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 01 Juni 1998  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak membuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang,

2019

Indah Huwaida

**Motto :**

**" Let's bygones be bygones and let's make tomorrow's more challenging! Just  
make your unexpected plans, less talk more proofs."**

(Yang Lalu Biarlah Berlalu dan Mari Buat Hari Esok Lebih Menantang! Buat Saja  
Rencana Tak Terdugamu, Kurangi Bicara Perbanyak Bukti.)

**Skripsi ini saya Persembahkan untuk :**

- ∅ Orang Tua Tercinta**
- ∅ Adik, Abang, Semua Keluargaku Tersayang**
- ∅ Sahabat dan Para Dosen**
- ∅ Almamaterku**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul "**Kedudukan Sertifikat Tanah Yang Telah Terbit Tetapi Belum Memiliki Nomor Identifikasi Bidang Tanah**". Dimana skripsi ini merupakan salah satu persyaratan agar memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan-kekurangan, dikarenakan keterbatasan kemampuan penulis. Namun berkat bantuan dan kritik dari para pihak terutama Dosen Pembimbing, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan rakhmat dan melindungi kita semua dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Wassalamu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh

Palembang,

2019

Indah Huwaida

## UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamu'alaikum wr. wb.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebanyak-banyaknya kepada para pihak yang telah memberikan bantuannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan, yaitu kepada :

1. Allah SWT dan Rasulullah SAW beserta para Sahabat, karena berkat rahmat dan karunia-Nya yang sangat luar biasa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar;
2. Bapak Dr. Febian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Prof. Dr. Abdullah Gofar, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum, selaku pembimbing utama yang telah sangat banyak membantu dan membimbing saya tanpa lelah dalam menyelesaikan skripsi ini;

7. Ibu Dr. Iza Rumesten Rs, S.H., M.Hum, selaku pembimbing pembantu yang juga telah sangat banyak membantu dan membimbing saya tanpa lelah dalam menyelesaikan skripsi ini;
8. Bunda dan Ayah yang sangat saya cintai, Elvinora dan Afrizon, terima kasih telah membantu saya baik secara moril maupun materiil, telah menyemangati saya dan juga menasehati saya sehingga saya dapat, menyelesaikan skripsi ini;
9. Adik saya yang saya sayangi, Muhammad Rafli Huwaidi;
10. Abang saya yang saya sayangi, Wily Abdul Rahman;
11. Seluruh keluarga saya yang selalu mendukung dan menyemangati saya;
12. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmunya dengan tulus;
13. Seluruh Staff dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah membantu dan memberi pelayanan kepada kami mahasiswa;
14. Bapak Yudi Hadiawan, S.H., M.Kn dan Mardi Yandi, S.H., M.Kn selaku Notaris/PPAT yang telah membantu penulis;
15. Sahabat-sahabat yang selalu menemani saya dan membantu menyelesaikan skripsi ini, Rica Mutia, Najma Dwi Elsa, Zinda Zhafira, Gustia Fatma, Yuyun Rahmayani, Putri Media dan Rizki Putra;
16. Seseorang yang pernah ada dihidup saya beserta keluarganya, Refly Pratama, Ayah dan Ibu, Cindy Pratiwi, Keke Marlita, dan yang lain;
17. Seluruh pihak terkait yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu yang telah membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas perbuatan baik kepada seluruh pihak yang telah membantu saya dalam penyusunan skripsi ini. Sekali lagi saya ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya.

Palembang,

2019

Indah Huwaida



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>ABSTRAK</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	12
E. Ruang Lingkup .....	13
F. Kerangka Teori .....	13
G. Metode Penelitian .....	20
1. Jenis Penelitian.....	20
2. Bahan Penelitian.....	21
3. Pendekatan Penelitian .....	22
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	23
5. Analisis Bahan Hukum.....	23
6. Teknik Penarikan Kesimpulan .....	24
H. Sistematika Pembahasan.....	24

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Tanah .....	28
1. Pengertian Tanah .....	28
2. Pendaftaran Tanah .....	31
3. Sistem Pendaftaran Tanah .....	33
4. Daftar Hukum Pendaftaran Tanah .....	35
5. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah .....	37
6. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah .....	38
7. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah .....	40
B. Tinjauan Umum Sertifikat Tanah .....	47
C. Tinjauan Umum Nomor Identifikasi Bidang Tanah .....	50

## **BAB III PEMBAHASAN**

A. Sah atau tidaknya sertifikat tanah yang telah terbit tetapi belum memiliki nomor identifikasi bidang tanah .....	51
B. Penyelesaian dari sertifikat tanah yang telah terbit tetapi belum memiliki nomor identifikasi bidang tanah .....	60

## **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	69
B. Saran .....	70

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## ABSTRAK


Perkembangan teknologi di era 90-an dan sekarang memicu adanya perbedaan antara sertifikat zaman dulu dan sekarang. Sangat memungkinkan bahwa adanya sertifikat yang telah terbit tetapi belum memiliki nomor identifikasi bidang tanah, karena pada zaman dahulu BPN (Badan Pertanahan Nasional) masih menggunakan cara manual dan sekarang telah menggunakan sistem komputerisasi. Permasalahan yang diselesaikan dalam skripsi ini ialah mengetahui keabsahan dari sertifikat tanah yang telah terbit tetapi belum memiliki nomor identifikasi bidang tanah dan menyelesaikan permasalahan sertifikat tanah yang telah terbit tetapi belum memiliki nomor identifikasi bidang tanah tersebut.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Normatif dan Empiris, dengan menganalisis dari bahan pustaka dan sumber data secara langsung ke lapangan dari narasumber melalui wawancara.

Hasil penelitian dan pembahasan dalam skripsi ini menunjukkan bahwa sertifikat tanah yang telah terbit tetapi belum memiliki nomor identifikasi bidang tanah tersebut belum dapat dilakukan perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, pemasangan hak tanggungan karena data sertifikat tersebut belum lengkap namun secara hukum sertifikat tersebut sah karena sertifikat tersebut telah diterbitkan oleh BPN berdasarkan SK (surat keputusan) dari Kepala Badan Pertanahan dan penyelesaian dari permasalahan tersebut yaitu dengan membawa sertifikat tanah ke BPN kemudian BPN turun langsung ke lapangan untuk pengambilan data ulang ke lokasi dan melengkapi semua data di kantor pertanahan hingga nomor identifikasi bidang tanah terbit.

**Kata Kunci :** *Sertifikat Tanah, Badan Pertanahan Nasional, Nomor Identifikasi Bidang Tanah*

Pembimbing Utama



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

Pembimbing Pembantu



**Dr. Iza Rumesten Rs, S.H., M.Hum.**  
NIP. 198109272008012012

**Ketua Bagian Hukum Perdata**



**Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.**  
NIP. 19651101992032001

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG**

Seiring dengan perkembangan zaman yang begitu pesat, dimana manusia semakin bertambah sehingga dalam perkembangannya manusia membutuhkan tempat tinggal, oleh karena hal tersebut maka dalam mencari tempat tinggal manusia tidak terlepas dengan yang namanya tanah. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap kegiatan manusia selalu berhubungan dengan tanah. Kebanyakan seluruh kegiatan manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Tanah juga mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia, hal ini karena negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga berbagai kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar masyarakat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah.

Hampir separuh penduduk Indonesia mengantungkan jalannya roda perekonomian mereka di sektor pertanahan, baik dalam skala kecil, menengah, bahkan dalam skala besar.<sup>1</sup> Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan. Di dalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah seringkali menjadi

---

<sup>1</sup> Teguh Sutanto, 2014. *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, (Yogyakarta : Buku Pintar), hlm. 7.

persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain.

Berdasarkan hal tersebut, makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Tanah adalah benda tidak bergerak/benda tetap karena sifatnya. Tanah tidak dapat dipindah-pindahkan. Yang dapat berpindah ialah hak-hak atas sebidang tanah. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah ini harus dibuktikan dengan akta otentik. Akta otentik menjadi bukti dari setiap sahnya perjanjian maupun tindakan hukum yang tercantum di dalamnya menjadikan produk hukum notaris tersebut harus mengikuti tata cara pembuatannya sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang artinya apa yang tercantum dalam akta tersebut harus dianggap benar adanya, sampai ada pihak yaitu biasanya pihak lawan harus dapat membuktikan bahwa apa yang tercantum dalam akta tersebut tidak benar.<sup>2</sup>

Oleh karena itu, untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, masyarakat perlu mendaftarkan tanah untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

---

<sup>2</sup> Ida Ayu Putu Swandewi, "*Pengesahan Akta Notaris bagi Penghadap yang Mengalami Cacat Fisik*". Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, hlm. 27.

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 data 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.<sup>3</sup>

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) telah menggariskan bahwa adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA.<sup>4</sup> Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi 1999), hlm. 460.

<sup>4</sup> Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 32 ayat (2)<sup>5</sup>, “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh

---

<sup>5</sup> Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah nyata menguasainya, maka tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat tersebut”.

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah ialah berupa sertifikat hak atas tanah. Sertifikat sebagai alat pengendali bagi pemerintah dan masyarakat agar hubungan hukum dan perbuatan hukum antar subyek (pemilik atau yang menguasai) dan obyek (sebidang tanah) selalu dalam koridor perwujudan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Subjek dan objek yang dimaksud ialah pemilik yang memiliki hak untuk menguasai sebidang tanah tersebut. Sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui peraturan pemerintah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah, yang dimaksud adalah PP No.38 Tahun 1963 yang meliputi:
  - a. Bank-bank yang didirikan oleh negara.
  - b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958.
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria.
4. Badan hukum sosial.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Teguh Sutanto, *Op.Cit.*, hlm. 21.



Sertifikat hak atas tanah memiliki banyak sekali fungsi bagi yang memilikinya dan fungsi tersebut tidak dapat digantikan dengan benda lain. Pertama, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.<sup>7</sup> Kedua, sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dan yang ketiga, bagi pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung.

Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada kantor agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di kantor pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan. Data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya.<sup>8</sup>

Berdasarkan fungsi yang tersebut di atas, masih banyak fungsi dan manfaat lain dari sertifikat hak atas tanah tersebut. Sertifikat memiliki kegunaan sebagai alat bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan tanah. Maka dari itu sangatlah penting bagi pemilik tanah untuk memiliki sertifikat hak atas tanah dan mengetahui lembaga yang memiliki wewenang dalam membantu pendaftaran dan pembuatan sertifikat hak atas tanah. Salah satu lembaga pemerintah non kementerian yang memiliki tugas untuk

---

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, 2017. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika), hlm. 57.

<sup>8</sup> Sudjito. *Prona Persertifikatan Tanah secara Massal dan Penyelesaian Sengkete Tanah yng Bersifat Strategis*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: Liberty, 1987), hlm. 72.

melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ialah Badan Pertanahan Nasional atau sering disingkat BPN.

Menurut Keputusan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional Pasal 1 ayat (1)<sup>9</sup> menjelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya BPN adalah lembaga pemerintah nonkementerian yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden. Lebih lanjut dari angka (2) dari pasal yang sama menentukan bahwa Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh seorang kepala.

Hal ini berhubungan dengan apa yang tercantum di dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain. Kegiatan-kegiatan tertentu yang dimaksud adalah kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja kepala kantor pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri dan lain lain.

Dalam pendaftaran sertifikat hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional memiliki kewajiban untuk membantu dalam pembuatan dan pendaftaran sertifikat tersebut. Sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Presiden Pasal 3 Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang memuat apa saja kewenangan

---

<sup>9</sup> Pasal 1 ayat 1 Keputusan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21).

yang harus dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Salah satu tugas dari Badan Pertanahan Nasional yang tercantum dalam Pasal 3 huruf b dan c Keputusan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 dimana fungsinya ialah "perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran dan pemetaan" dan "perumusan dan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat".

Sebagaimana tertulis di dalam ketentuan Pasal 3 Keputusan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tersebut bahwa tugas yang wajib dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional ialah merumuskan dan memenuhi kebijakan-kebijakan yang berhubungan dengan berbagai komponen-komponen sertifikat hak atas tanah. Dalam setiap tahapan kegiatan pendaftaran tanah untuk melengkapi data dari sertifikat yang akan diterbitkan haruslah diberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah atau biasa di singkat dengan NIB.

Dalam sistem pendaftaran tanah terdapat dua jenis informasi, yaitu: informasi mengenai letak bidang tanah yang diuraikan dalam peta pendaftaran dan informasi mengenai hal-hal yang melekat pada bidang tanah tersebut seperti pemegang hak, penggunaan tanah, apakah ada sengketa di atas tanah tersebut dan lain sebagainya. Untuk mengidentifikasi satu bidang tanah dan membedakan dengan bidang tanah lainnya, diperlukan tanda pengenal bidang tanah yang bersifat unik, sehingga dengan

mudah mencari dan membedakan bidang tanah yang dimaksud dengan bidang tanah lainnya.<sup>10</sup>

NIB merupakan penghubung antara Peta Pendaftaran dan daftar lainnya yang ada dalam proses pendaftaran tanah. Dalam sistem komputerisasi pendaftaran tanah NIB yang unik diperlukan sebagai penghubung yang efisien antara data yang diperlukan dan sebagai akses informasi atas suatu bidang tanah.

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1996 Pasal 1 ayat (12) menjelaskan bahwa, "Nomor identifikasi bidang tanah (NIB) adalah nomor yang diberikan kepada setiap bidang tanah untuk keperluan pendaftaran tanah".<sup>11</sup> Hal tersebut diperjelas dalam Pasal 23 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1996 :

1. Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar diberi nomor identifikasi bidang tanah (NIB).
2. NIB bersifat tunggal berdasarkan wilayah desa/kelurahan.
3. NIB merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah.

---

<sup>10</sup>Irfan Dani, Pengertian NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah), <http://pustaka.pandani.web.id/2013/10/pengertian-nib-nomor-identifikasi-bidang.html> (diakses pada 29 Januari 2019, pukul 18.49).

<sup>11</sup>Pasal 1 ayat 12 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan Untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.

Nomor identifikasi bidang tanah adalah salah satu unsur yang harus terpenuhi dalam pembuatan sertifikat tanah. Terkait penjelasan yang tersebut, maka kita tahu bahwa sertifikat merupakan hal penting yang harus dimiliki oleh pemilik tanah dan harus memenuhi ketentuan yang berlaku sesuai dengan Undang-Undang yang telah menguraikan syarat-syarat wajib mengenai sertifikat hak milik tersebut. Belakangan ini terjadi permasalahan yang berhubungan dengan penjelasan di atas yakni adanya sertifikat yang telah terbit tetapi belum memiliki nomor identifikasi bidang tanah. Sebagaimana yang terjadi pada salah satu Kantor Notaris-PPAT yang menyatakan bahwa pernah terjadi suatu perbuatan hukum jual beli terhadap tanah yang telah bersertifikat tetapi belum memiliki Nomor Identifikasi Bidang Tanah sehingga transaksi jual beli tersebut belum dapat dilaksanakan. Karna nomor identifikasi bidang tanah adalah syarat wajib dari unsur yang harus terpenuhi dalam suatu sertifikat.

Maka dalam ruang lingkup hukum pertanahan terkait tentang sertifikat hak atas tanah, sangatlah penting untuk mengetahui apakah sertifikat tanah yang akan di daftarkan tersebut telah memenuhi persyaratan dan memiliki status hukum yang sah. Dan hal penting yang harus dipahami, jika salah satu unsur dari sertifikat tersebut tidak terpenuhi, apakah sertifikat tersebut dapat diterbitkan dan kedudukan dari sertifikat tanah itu telah sesuai dengan kriteria yang tercantum dalam ketentuan perundang-undangan.

Dalam permasalahan tersebut lembaga yang wajib membantu dalam menemukan penyelesaiannya ialah Badan Pertanahan Nasional. Sebagaimana yang

telah dijelaskan dalam Keputusan Presiden Pasal 3 huruf f Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa salah satu tugas Badan Pertanahan Nasional ialah, "perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan".

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian dan memaparkan dengan menyusunnya dalam skripsi yang berjudul **“KEDUDUKAN SERTIFIKAT TANAH YANG TELAH TERBIT TETAPI BELUM MEMILIKI NOMOR IDENTIFIKASI BIDANG TANAH”**

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian yang tercantum dalam latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan diteliti dalam skripsi ini adalah :

1. Apakah sertifikat tanah yang telah terbit tetapi belum memiliki nomor identifikasi bidang tanah dapat dikatakan sertifikat yang sah atau tidak secara hukum ?
2. Bagaimanakah penyelesaian dari sertifikat tanah yang telah terbit tetapi belum memiliki nomor identifikasi bidang tanah tersebut ?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Dari apa yang telah diuraikan dalam permasalahan di atas, maka penelitian ini bertujuan :

1. Untuk menganalisis lebih dalam mengenai sertifikat tanah yang telah terbit tetapi belum memiliki nomor identifikasi bidang tanah;
2. Untuk menganalisis langkah-langkah apa saja yang dilakukan dalam menyelesaikan permasalahan mengenai sertifikat tanah yang telah terbit tetapi belum memiliki Nomor Identifikasi Bidang Tanah.

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Manfaat penelitian dalam skripsi ini mencakup manfaat secara teoritis dan manfaat secara praktis yaitu :

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan kajian dan acuan untuk mengembangkan wawasan terutama tentang hukum tanah khususnya tentang kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah yang telah terbit tetapi belum memiliki nomor identifikasi bidang tanah.

b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan penulis dan pembaca dalam lingkup hukum tanah khususnya tentang kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah yang dikaitkan dengan kepastian hukum dalam melakukan pendaftaran tanah serta sebagai bahan informasi bagi masyarakat, akademisi, dan kalangan birokrat pemerintahan yang berkaitan dengan hukum tanah.

## **E. RUANG LINGKUP**

Ruang lingkup dalam penelitian ini menitik beratkan pada hukum tanah yang di dalamnya membahas tentang sertifikat tanah dan dikaitkan juga kepada ketentuan-ketentuan hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang terjadi serta penyelesaian akan permasalahan itu sendiri.

## **F. KERANGKA TEORI**

Berikut teori yang digunakan dalam penulisan skripsi ini :

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Kepastian diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat.<sup>12</sup> Kepastian Hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh ada penyimpangan. Ada istilah *flat justitia at pereat mundus* yang diterjemahkan secara bebas menjadi meskipun dunia runtuh hukum harus ditegakkan yang menjadi dasar dari asas kepastian hukum dianut oleh aliran potivisme.

---

<sup>12</sup> Tata Wijayanta, "Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga". Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 14 No. 2, Mei 2014, hlm. 219.



Menurut *Gustav Radbruch* terdapat dua macam pengertian kepastian hukum yaitu, kepastian hukum oleh karena 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 dua tugas hukum yang lain, yaitu menjamin keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam hukum, tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya undang-undang.<sup>13</sup>

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan dan kebenaran, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang tidak akan tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan 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 hukumnya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.

Teori Kepastian Hukum di atas, memiliki kaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Dengan kepastian hukum penulis dapat

---

<sup>13</sup> Soetanto Soepiadhy. Kepastian Hukum, <http://www.surabayapagi.com/>, (diakses pada tanggal 16 Februari 2019, pukul 19.46)

mengetahui kejelasan dan kepastian hukum secara tegas dan logis dalam penyelesaian masalah kedudukan sertifikat tanah tersebut. Dan menemukan titik temu akan kedudukan sertifikat tanah itu sendiri yang berdasarkan pada hukum.

## 2. Teori Kepentingan

Penelitian dalam skripsi ini menggunakan teori kepentingan (*utilitarianism theory*) dari *Jeremy Bentham*. Teori kepentingan merupakan refleksi dari kebebasan berkontrak sebagai refleksi dari perkembangan paham pasar bebas yang dipelopori *Adam Smith*. Dasar pemikiran *Jeremy Bentham* mengambil pemikiran yang sama dengan *Adam Smith* mengenai dasar pemikiran hukum alam yang dikenal dengan *utilitarisme* dan teori klasik ekonomi *laissez faire*.<sup>14</sup>

Dengan mengacu kepada teori *utilitarisme* dari *Bentham*, maka dilakukan penelitian mengenai kesesuaian antara perundangan-undangan beserta peraturan lainnya dengan kenyataan yang terjadi di dalam lingkup masyarakat, sehingga dapat diketahui mengenai hasil dari kemanfaatan yang dihasilkan atas Kedudukan dari sertifikat hak atas tanah telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana mestinya.

Tiga kepentingan menurut *Roscoe Pound* agar tercipta keseimbangan di dalam hukum yakni mengenai :

### 1. Kepentingan umum

Kepentingan umum dikategorikan dalam 2 (dua) kepentingan, yakni:

---

<sup>14</sup> Istilah yang dikemukakan oleh Vincent de Gournay seorang filsuf mazhab fisiokrat.

- a. Kepentingan negara sebagai badan hukum dalam mempertahankan kepribadian dan hakikatnya;
- b. Kepentingan negara sebagai penjaga kepentingan-kepentingan sosial.

## 2. Kepentingan Pribadi/Perorangan

- a. Pribadi (integritas fisik, kebebasan berkehendak, kehormatan/nama baik, *privacy*, kebebasan kepercayaan dan kebebasan berpendapat;
- b. Kepentingan-kepentingan dalam hubungan rumah tangga/ domestik (orang tua, anak, suami, isteri). Kepentingan ini meliputi soal-soal perlindungan hukum atas perkawinan, hubungan suami isteri, hak orang tua untuk memberi mendidik anak, termasuk lewat hukuman fisik serta pengawasan orang tua atas penghasilan anak dan lain sebagainya;
- c. Kepentingan substansi meliputi perlindungan hak milik, kebebasan menyelesaikan warisan, kebebasan berusaha dan mengadakan kontrak, hak untuk mendapatkan keuntungan yang sah, pekerjaan dan hak untuk berhubungan dengan orang lain.

## 3. Kepentingan Sosial

- a. Kepentingan sosial dalam soal keamanan umum, meliputi :  
Kepentingan dalam melindungi ketenangan dan ketertiban, kesehatan dan keselamatan, keamanan atas transaksi-transaksi dan pendapatan;
- b. Kepentingan sosial dalam hal keamanan institusi sosial;
- c. Kepentingan sosial menyangkut moral umum meliputi perlindungan masyarakat terhadap merosotnya moral seperti korupsi, judi, fitnah, transaksi-

transaksi yang bertentangan dengan kesusilaan dan ketentuan-ketentuan yang ketat mengenai tingkah laku wali;

- d. Kepentingan sosial menyangkut pengamanan sumber daya sosial. *Pound* menjelaskan bahwa sebagai tuntutan yang berkaitan dengan kehidupan sosial dalam masyarakat beradab agar jangan boros dengan apa yang ada. Penyalahgunaan hak atas barang yang dapat merugikan orang, termasuk dalam kategori ini;

- e. Kepentingan sosial menyangkut Kemajuan Sosial;

Berkaitan dengan keterjaminan hak manusia memanfaatkan alam untuk kebutuhannya, tuntutan agar rekayasa sosial bertambah banyak dan terus bertambah baik dan lain sebagainya;

- f. Kepentingan sosial menyangkut kehidupan individual (Pernyataan diri, kesempatan, kondisi kehidupan).

Ini berkaitan dengan tuntutan agar tiap individu mampu menjalani kehidupannya sesuai dengan patokan-patokan masyarakat. Kepentingan inilah yang dinyatakan oleh *Roscoe Pound* sebagai “hal yang paling penting dari semuanya”. Hal ini diakui dalam perlindungan hukum atas kebebasan berbicara, kebebasan bekerja dan kebebasan berusaha sesuai patokan-patokan normal dalam masyarakat.

Dalam kaitannya teori keseimbangan kepentingan dengan masalah yang akan diteliti, jelas bahwa teori ini dapat dijadikan sebagai rumusan dasar untuk mengetahui bahwa adanya kepentingan-kepentingan diantara masing-masing pihak, yakni Badan

Pertanahan Nasional selaku Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sebagai Pejabat yang berwenang membuat sertifikat hak atas tanah, masyarakat sebagai subjek yang membuat sertifikat hak atas tanah tersebut.

### **3. Teori Akta**

Salah satu teori yang berperan penting dalam penelitian ini ialah Teori Akte. Menurut Prof. Subekti, "Akta adalah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditandatangani".<sup>15</sup> Sedangkan Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa, "Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian."<sup>16</sup>

Berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara, dapat dikemukakan bahwa dua macam akta yang dikenal, yaitu :

#### **a. Akta Otentik**

Akta Otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat. Pejabat pembuat akta yang dimaksud selain Notaris adalah panitera, jurusita, pegawai pencatat sipil, hakim dan lain-lain. Menurut G.H.S. Lumban Tobing, apabila suatu akta hendak memperoleh

---

<sup>15</sup> Subekti, 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 31, (Jakarta: Intermasa), hlm. 178.

<sup>16</sup> Sudikno, 1977. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cet. 1, (Yogyakarta: Liberty), hlm. 101.

stempel otentisitas, maka harus memenuhi persyaratan- persyaratan sesuai dengan Pasal 1868 KUHPperdata, yaitu :<sup>17</sup>

1. Akta itu harus dibuat “oleh” (door) atau “dihadapan” (ten overstaan) seorang pejabat umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang- Undang;
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

b. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan. Akta di bawah tangan diatur dalam S. 1867 nomor 29 untuk Jawa dan Madura, sedang untuk luar Jawa dan Madura diatur dalam Pasal 286 sampai dengan 305 Rbg (Rechtsreglement Buitengewesten), diatur juga pada Pasal 1874 - 1880 KUHPperdata. Termasuk dalam surat di bawah tangan menurut S. 1867 Nomor 29 ialah surat-surat daftar (register), catatan rumah tangga, dan surat-surat lainnya yang dibuat tanpa bantuan pejabat.

Dari pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa akta otentik merupakan suatu surat, dokumen, ataupun alat yang menyatakan kebenaran suatu perbuatan hukum yang dituangkan ke dalam media tersebut adalah benar adanya dan bersifat otentisitas. Akta otentik diperlukan oleh subjek hukum sebagai alat bukti dan untuk

---

<sup>17</sup> Lumban Tobing, 1983. *Peraturan Jabatan Notaris*. (Bandung : Erlangga), hlm. 48.

melengkapi suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diperintahkan oleh Undang-Undang.

Teori akta tersebut sangat berkaitan dengan penelitian ini karena dalam penelitian ini, penulis akan memasukan akta otentik tersebut sebagai alat bukti bahwa permasalahan yang akan diselesaikan dalam penelitian ini benar adanya. Penulis akan melakukan penelitian ke lembaga yang berwenang dalam pembuatan akta otentik tersebut dan mencantumkannya ke dalam penelitian ini dengan kesepakatan bersama.

## **G. METODE PENELITIAN**

### **1. Jenis Penelitian**

Berdasarkan tipe-tipe penulisan yang didapat, adapun jenis penelitian yang digunakan untuk membahas permasalahan yang ada dalam penelitian ini dikategorikan sebagai berikut :

- a. Dari sudut sifat, jenis penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah normatif. Penelitian hukum normatif adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan sumber patokan berperilaku manusia yang dianggap layak dan pantas.
- b. Dari sudut penerapannya, penulisan ini termasuk dalam penulisan yang berfokuskan masalah karena didalamnya penulis telah mengangkat permasalahan tertentu yang kemudian hendak dikaji lebih mendalam. Dalam hal ini masalah yang hendak diangkat ialah mengenai Kedudukan Sertifikat Tanah yang telah terbit tetapi belum memiliki Nomor Identifikasi Bidang

Tanah. Disamping hal itu digunakan pendekatan Empiris yang dilakukan dengan berdasarkan fakta objektif yang di dapat langsung di lapangan untuk memperoleh informasi lebih lengkap dan jelas sebagai bahan penunjang.

## **2. Bahan Penelitian**

Bahan penelitian yang disajikan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Adapun penjelasannya sebagai berikut:

### **a. Data Primer**

Merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung di lapangan dari responden dan narasumber melalui wawancara. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui keterangan dan informasi dari instansi yang memiliki wewenang atas sertifikat hak atas tanah.

### **b. Data Sekunder**

Yaitu data yang diperoleh dan didapatkan dari bahan-bahan pustaka, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat seperti :

- i. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)
- ii. Undang-Undang Pokok Agraria
- iii. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- iv. Keputusan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional



v. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu memberikan penjelasan mengenai pembahasan bahan hukum primer yang bersumber dari kepustakaan berupa buku-buku, rancangan undang-undang, artikel, internet, hasil penelitian, hasil karya dari praktisi hukum yang berhubungan dengan penelitian ini dan lain sebagainya

c. Bahan Hukum Tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder berupa kamus hukum, jurnal, indeks kumulatif dan media massa.

### **3. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>18</sup> Penelitian yang digunakan oleh penulis untuk membahas permasalahan yang ada dalam penelitian ini ialah :

---

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Prenadamedia Group), Cet ke-12, hlm. 133.

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.<sup>19</sup>
- b. Pendekatan analitis (*analytical approach*) adalah melakukan pemeriksaan secara konsepsional atas makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perundang-undangan, serta bagaimana penerapannya dalam praktik dan putusan-putusan hukum.<sup>20</sup>

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Dalam pengumpulan data teknik yang digunakan ialah studi pustaka dan studi lapangan yang dilakukan dengan menerapkan analisis yang menggunakan metode kualitatif secara deskriptif yang kemudian dikonstruksikan dalam suatu penelitian.

#### **5. Analisis Bahan Hukum**

Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif secara deskriptif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. Dengan demikian hasil penelitian ini bersifat evaluatif analisis.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, 2016. *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Prenadamedia Group), Cet ke-2, hlm. 138.

<sup>21</sup> Muhammad Abdulkadir, 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti), hlm. 172.

## **6. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan logika deduktif. Logika deduktif merupakan aturan-aturan hukum yang bersifat umum dijabarkan (dikonkritisasi) dalam wujud peraturan hukum yang konkrit, sehingga dapat ditafsirkan, dan dapat diperoleh kesimpulan dari pembahasan sebagai upaya untuk mengetahui jawaban dari permasalahan-permasalahan yang ada dalam penelitian ini.<sup>22</sup>

## **H. SISTEMATIKA PENULISAN**

Adapun Sistematika Penulisan Skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Merupakan Bab Pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang Penulisan, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Ruang Lingkup, Definisi Konsep, Kerangka Teori dan Metode Penelitian. Diakhir bab disertakan juga sistematika penulisan skripsi.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Merupakan tinjauan pustaka, yang berisi tentang tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tinjauan umum sertifikat tanah, tinjauan nomor identifikasi bidang tanah, kedudukan hukum sertifikat hak atas tanah.

---

<sup>22</sup> Arikunto, 2009. *Manajemen Penelitian*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta), hlm. 72.

### BAB III PEMBAHASAN

Merupakan hasil penelitian dan pembahasan yang berisikan uraian dari kedudukan sertifikat yang telah terbit tetapi belum memiliki nomor identifikasi bidang tanah.

### BAB IV PENUTUP

Merupakan Penutup dari penulisan skripsi yang berisikan tentang kesimpulan dan saran yang merupakan bagian akhir penulisan serta analisis yang dilakukan. Kesimpulan ini mencakup inti dari penulisan skripsi dan saran merupakan langkah-langkah upaya untuk mengetahui permasalahan yang timbul beserta langkah pemecahannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdulkadir, Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Arikunto, Suharsimi. 2009. *Manajemen Penelitian*. Jakarta : PT. Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional. Jakarta : Djambatan.
- Effendi, Bachtiar. 1993. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah* . Bandung : Alumni.
- Efendi, Junaedi, Johnny. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Prenadamedia Group.
- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*. Bandung : Mandar Maju.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria*. Jakarata : Kencana Prenada Media Group.
- Soerodjo, Irawan. 2002. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya : Arloka.
- Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : Intermedia.
- Sudikno. 1977. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta : Liberty.
- Sudjito. *Prona Persertifikatan Tanah secara Massal dan Penyelesaian Sengkete Tanah yng Bersifat Strategis*. Yogyakarta : Liberty.
- Supriadi. 2009. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Sutanto, Teguh. 2014. *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*. Yogyakarta : Buku Pintar.

Sutedi, Adrian. 2017. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika.

Tobing, Lumban. 1983. *Peraturan Jabatan Notaris*. Bandung : Erlangga.

## **B. UNDANG-UNDANG**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Undang-Undang Pokok Agraria (Agrarische Wet) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Keputusan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.

## **C. JURNAL**

Gita, Karina. 2018. "*Pendaftaran tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di kota Bandar Lampung*". (Lampung : Universitas Lampung).

Murfini, Anika Selaka. "*Tinjauan Hukum pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*". Jurnal Hukum D 101 10 452.

Putu, Ida Ayu. 2016. "*Pengesahan Akta Notaris bagi Penghadap yang Mengalami Cacat Fisik*". Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan.

Wijayanta, Tata. 2014. "*Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*". Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 14 No. 2.

Yudha Koswara, Indra. 2016. "*Pendaftaran tanah sebagai wujud kepastian hukum dalam rangka menghadapi masyarakat ekonomi ASEAN (MEA)*". Jurnal Hukum POSITUM, Vol. 1 No. 1.

#### **D. INTERNET**

Dani, Irfan. 2013. *Pengertian NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah)* di <http://pustaka.pandani.web.id/2013/10/pengertian-nib-nomor-identifikasi-bidang.html> (di akses pada 29 Januari 2019).

Pramudya, Ricky. 2013. *Koordinat BPN* di <https://prmdya.wordpress.com/2013/05/24/koordinat-bpn/> (di akses pada 20 Mei 2019).

Soepiadhy, Soetanto. 2012. *Kepastian Hukum* di <http://www.surabayapagi.com/>, (di akses pada tanggal 18 Mei 2015).