



**KARAKTER HUKUM SURAT PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH
SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH
MENURUT SURAT EDARAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 1756/15.I/IV/2016**

TESIS

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

Oleh:

RAKHMAD SEPTIAWAN

02022681721051

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. Saut P. Panjaitan, S.H.,M.Hum**
- 2. Amin Mansur, S.H.,M.H**

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

2019

TESIS

**KARAKTER HUKUM SURAT PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH
SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH
MENURUT SURAT EDARAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 1756/15.I/IV/2016**

Oleh:

**RAKHMAD SEPTIAWAN
02022681721051**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Lulus Pada Hari Rabu, Tanggal 24 Juli 2019**

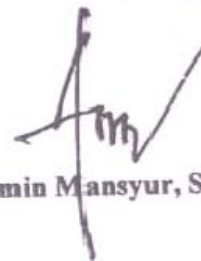
Menyetujui,

Pembimbing I



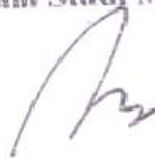
**Dr. Saut P. Panjaitan, S.H., M.Hum
NIP. 196301211987031003**

Pembimbing II



Amin Mansyur, S.H., M.H

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



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



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

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Nama : RAKHMAD SEPTIAWAN

Nim : 02022681721051

Alamat: Komplek Griya Mitra 2, blok D1 Nomor 1

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.Kn) baik Universitas Sriwijaya maupun diperguruan Tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri dan mendapatkan arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat 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 lainya sesuai norma yang berlaku.

Palembang, 2019

Yang membuat pernyataan

RAKHMAD SEPTIAWAN
NIM. 02022681721051

TESIS

**KARAKTER HUKUM SURAT PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH
SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH
MENURUT SURAT EDARAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 1756/15.I/IV/2016**

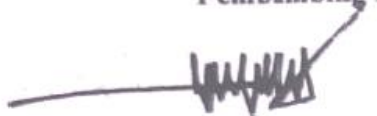
Oleh:

**RAKHMAD SEPTIAWAN
02022681721051**

**Telah dibaca dengan seksama dan dianggap telah memenuhi
standar ilmiah, sebagai tesis jenjang strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

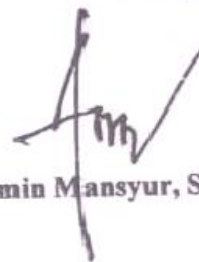
Menyetujui,

Pembimbing I



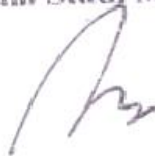
**Dr. Saut P. Panjaitan, S.H.,M.Hum
NIP. 196301211987031003**

Pembimbing II



Amin Mansyur, S.H.,M.H

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



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

TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Saut P. Panjaitan, S.H.,M.Hum

Sekretaris : Dr. Mada Apriandi S.H.,MCL

Anggota :

- 1. Prof. Dr. H. Abdullah S.H.,M.H**
- 2. Dr. Firman Muntaqo S.H.,M.Hum**
- 3. Amin Mansyur S.H.M.H**

Catatan : Tim Penguji tidak bertandatangan cukup nama dan gelar saja sesuai dengan surat keputusan dekan tentang Tim Penguji.

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah, Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karna berkat dan Rahmatnya penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **‘KARAKTER HUKUM SURA PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH MENURUT SURAT EDARAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1756/15.I/IV/2016’**.

Dengan menyadari sepenuhnya, bahwa Tesis ini tidak akan pernah dapat tersusun dan terselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, maka perkenankanlah saya mengucapkan banyak Terimakasih atas segala bantuan, bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang telah berjasa dalam penyelesaian Tesis dan Studi Penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Bapak Dr. Febrian S.H.,M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
2. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir S.H.,MCL selaku Wakil Dekan Satu Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Ridwan S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan Dua Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan Tiga Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Ibu Dr. Hj Annalisa Y. S.H.,M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Saut P. Panjaitan., S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan saran, masukan dan bimbingan selama penulisan tesis ini.
7. Bapak Amin Mansur, S.H.,M.H, selaku Pembimbing Tesis II yang telah memberikan saran, masukan dan bimbingan selama penulisan tesis ini.

8. Segenap Guru Besar serta Bapak/Ibu Dosen Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, terima kasih telah membimbing dan mendidik serta memberikan ilmu pengetahuan yang berharga untuk penulis.
9. Seluruh Pimpinan, Staf dan Karyawan Bagian Akademik Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan segenap jajarannya. Terimakasih atas bantuannya dalam melancarkan proses studi penulis.
10. Orang Tua Penulis yang selalu membimbing, Memberikan Support dan tiada henti selalu MenDoakan dalam dekap penuh harap, Ayahanda Tercinta H. Nazaruddin Dan Ibunda Tersayang Hj. Sudarillawati, Terimakasih yang tak terhingga atas segala doa dan dukungannya sehingga penulis diberikan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
11. Saudari kandung penulis, yang selalu memberikan dukungan dan Motivasi kepada Penulis, Rahma Fitri Amalia, adik ku.
12. Yang Terkasih, Amelia, terimakasih karena telah menemani untuk berjuang bersama-sama, yang mengajari untuk menjadi kuat, terimakasih telah menjadi semesta untukku.
13. Sahabat-sahabat terbaikku
14. Teman-teman satu angkatan dan satu Almamater penulis yang selalu bersama-sama saling mensupport, memberikan semangat, dukungan dan bantuan serta mengisi hari-hari penulis selama menjalani pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.
15. Terima kasih pada semesta, telah memberikan malam dengan waktu yang panjang, telah menyampaikan ke langit bisikan dari bumi.

Bimbingan Bantuan, saran, dukungan serta doa yang telah kalian berikan kepada penulis sangat berarti dan berharga. Semoga Tuhan Yang Maha Esa dapat membalas segala kebaikan yang telah di berikan kepada penulis.

Penulis menyadari penulisan Tesis ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang. Akhir kata, penulis mengucapkan Terimakasih dan semoga yang tersusun dalam Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan.

Palembang, Juli 2019

RAKHMAD SEPTIAWAN
NIM. 02022681721051

PERSEMBAHAN

Motto:

“Jika kau ingin berjalan cepat, pergilah sendirian, tapi, jika kau ingin berjalan jauh, pergilah bersama-sama dengan teman mu, sebab kau tak akan mampu untuk terus sendirian” [**Semesta, tanpa batas ruang dan waktu**]

Kupersembahkan Tesis ini kepada:

- Ayahanda H. Nazaruddin dan Ibunda

Hj. Sudarillawati

- Keluarga Besar ku
- Aku
- Almamaterku

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **“KARAKTER HUKUM SURAT PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH MENURUT SURAT EDARAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1756/15.I/IV/2016”**.

Penulisan ini dibuat sebagai suatu syarat yang harus dipenuhi guna mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Demikian kiranya, penulis berharap tesis ini dapat menjadi bahan yang bermanfaat bagi semua kalangan terkait judul tersebut di atas. Penulis juga menyadari betapa pentingnya suatu perbaikan dan penyempurnaan agar kedepannya penulisan ini kelak menjadi suatu referensi yang dapat dipergunakan. Oleh karena itu, masih sangat diperlukan masukan, kritik dan saran dari berbagai pihak yang sifatnya membangun untuk di masa yang akan datang.

Wassalamualaikum W.r W.b

Palembang,

2019

Penulis

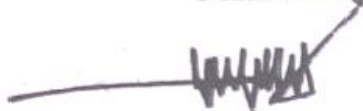
ABSTRAK

Penguasaan atas tanah merupakan kewenangan yang memberikan kebebasan untuk pemegang kuasa atas tanah untuk bebas menggunakan dan mengusahakan tanahnya untuk keperluan apapun selama tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan ataupun kesusilaan. Tanah merupakan sumber konflik jangka panjang yang apabila tidak ditanggulangi dengan segera dapat menjadi bom waktu yang siap meledak kapan saja. Penguasaan atas suatu bidang atas tanah bukan berarti seseorang yang menguasai tersebut diakui oleh Negara sebagai orang yang berhak atas tanah tersebut, kepemilikan tanah harus dibuktikan dengan adanya bukti yuridis, dan pembuktian yuridis yang diakui oleh Negara adalah sertifikat hak atas tanah. Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No. 1756/15.IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat dibuat dengan alasan untuk mempermudah proses pendaftaran tanah tersebut. Surat Edaran tersebut menimbulkan permasalahan, yaitu kedudukan hukum dari Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No. 1756/15.IV/2016 tersebut di dalam Sistem Pendaftaran Tanah untuk pertama kali. Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah metode penelitian normatif dengan menggunakan dua pendekatan yaitu pendekatan Perundang-Undangan serta pendekatan Konseptual. Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No. 1756/15.IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat dalam sistem pendaftaran bukan merupakan aturan perundang-undangan, disebabkan karena tidak terdapat dalam tata urutan UU No. 12 Tahun 2011, akan tetapi hanya mengikat ke dalam, selain itu keberadaannya juga menghilangkan alat bukti, sehingga unsur kemanfaatannya masih tetap ada, yaitu untuk mempercepat proses pendaftaran tanah oleh masyarakat, akan tetapi kerugiannya adalah pengurangan alat bukti ketika terjadi sengketa atas sertipikat tersebut. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang mengkaji secara mendalam dan eksplisit yang dipergunakan sebagai acuan untuk mengetahui analisis hukum yang konkret mengenai permasalahan yang diteliti.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Penguasaan Fisik, Surat Edaran, Tanah.

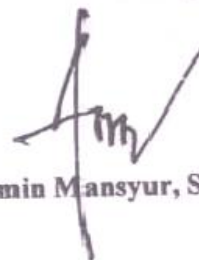
Menyetujui,

Pembimbing I



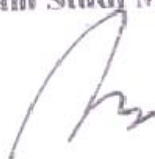
Dr. Saut P. Panjaitan, S.H.,M.Hum
NIP. 196301211987031003

Pembimbing II



Amin Mansyur, S.H.,M.H

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



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

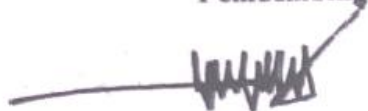
ABSTRACT

Tenure of an area over land is an authority that gives freedom to the power holders of land to be free to use and operate their land for any purposes as long as it does not contradict with the provisions of the legislation or morality. Land is a source of long-term conflict which if not addressed immediately can become a time bomb that is ready to explode at any time. Tenure of an area over land does not mean that someone who has controlled it is recognized by the State as the person entitled to the land, land ownership must be proven by the existence of juridical evidence, and juridical evidence recognized by the State is a certificate of land rights. Circular Letter of Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/BPN No. No. 1756/15.I/IV/2016 on the Implementation Guidance of Land. Registry made with the excuse to facilitate the process of registration of the land. The circular letter raises issues, it is related to the legal position of the Circular Letter of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial or BPN No. 1756/15.I/IV/2016 in the Land Registration System for the first time. The research method used by the writer is the normative research method using statute approach and theoretical approach. Circular Letter of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/BPN No. 1756/15.I/IV/2016 on Guidelines for the Implementation of Land Registration in the registration system is not a statutory law, because it is not contained in the sequence of Law No. 12/2011, only binds in, other than that its existence also eliminates evidences, so that elements of its usefulness still exist, that is to accelerate the process of land registration by the community, but the loss is the reduction of evidence when there is a dispute over the certificate. This study uses a type of normative legal research that studies explicitly used as a reference for knowing concrete legal analysis of the problem which is the focus of the problem

Keywords: Circular, Land, Land Registration, Land Tenure

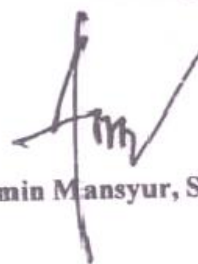
Menyetujui,

Pembimbing I



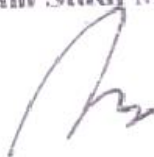
Dr. Saut P. Panjaitan, S.H., M.Hum
NIP. 196301211987031003

Pembimbing II



Amin Mansyur, S.H., M.H

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



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

DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN ORISINALITAS TESIS	iii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS SETELAH DIUJI	iv
HALAMAN TIM PENGUJI	v
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK (BAHASA INDONESIA)	x
ABSTRACT (BAHASA INGGRIS)	xi
DAFTAR ISI	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	21
C. Ruang Lingkup.....	21
D. Tujuan Penelitian	21
E. Manfaat Penelitian	22
F. Kerangka Teori	23
1. Teori Perlindungan Hukum	23
2. Teori Kepastian Hukum.....	25
3. Teori Karakteristik Hukum	26
4. Teori Administrasi.....	28
G. Kerangka Konsep.....	29
1. Karakter Hukum	29
2. Penguasaan Fisik	29
3. Pendaftaran Tanah	29
4. Surat Edaran	30
H. Metode Penelitian	30
1. Jenis Penelitian	30
2. Sifat Penelitian.....	31
3. Pendekatan Masalah Penelitian	31
4. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	33
5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	34
6. Teknik Analisis Bahan Hukum	34
7. Teknik Penarik Kesimpulan.....	34

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria	36
B. Hak Penguasaan Atas Tanah Dalam Hukum Nasional	49
C. Pendaftaran Tanah.....	51
D. Hak-Hak Atas Tanah.....	63
E. Sertifikat Hak Atas Tanah dan Mekanisme Pendaftaran Tanah	70
F. Kepastian Hukum Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah.....	73
G. Kepastian Hukum Sertifikat Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	79

BAB III PEMBAHASAN

A. Latar Belakang Timbulnya Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah dalam Proses Pendaftaran Tanah menurut Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.I/IV/2016.....	88
B. Karakter Hukum Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah dalam Proses Pendaftaran Tanah	123
C. Fungsi Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah dalam proses pendaftaran tanah	141

BAB IV KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

A. Kesimpulan.....	168
B. Rekomendasi.....	169

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 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

¹ M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 36

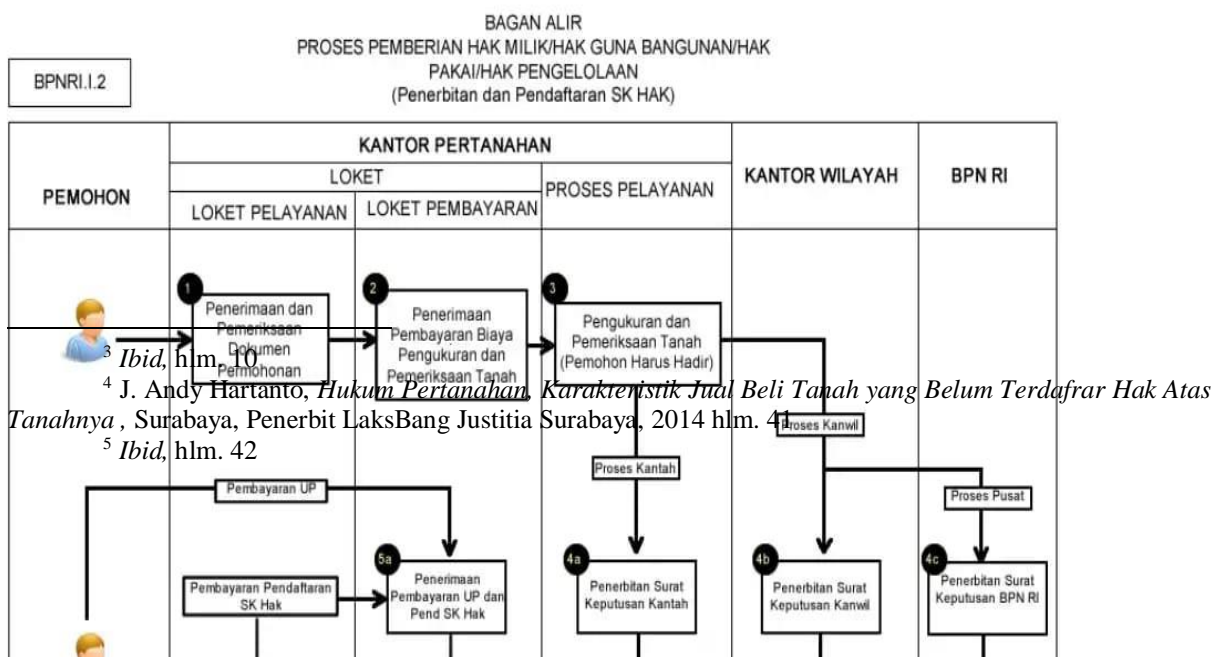
² Dinda Keumala & Setiyono, *Tip Hukum Praktis*, Jakarta, Penerbit Raih Asa Sukses, 2009, hlm. 6

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 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

Pendaftaran Tanah memiliki sistem birokrasi dan runtutan pekerjaan serta tahapan yang harus dilewati, adapun bagan mengenai alur proses pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:



Berdasarkan uraian dari tabel diatas dapat dilihat bahwa secara garis besar masyarakat dituntut untuk lebih aktif dalam mengajukan permohonan pendaftaran tanah, pemilik tanah selaku pemohon dalam pengajuan pendaftaran tanah untuk memperoleh suatu hak atas tanah mulanya harus mengisi lembar formulir yang tersedia serta melengkapi berkas-berkas persyaratan seperti fotokopi lembar identitas sampai dengan surat-surat alas hak yang diimiliki untuk pemenuhan kelengkapan administrasi dalam proses permohonan pendaftaran tanah.

Setelah berkas persyaratan administrasi dianggap telah lengkap, maka kegiatan pengajuan permohonan pendaftaran tanah dilanjutkan dengan pengukuran dan pemeriksaan terhadap bidang tanah yang akan didaftarkan. Setelah pengukuran dilakukan, maka akan terbit peta bidang tanah dan akan dilanjutkan dengan pengolahan data yuridis yakni dengan pembuatan Surat Keterangan pemberian hak.

Kegiatan terakhir setelah rangkaian proses pengolahan data fisik dan yuridis selesai dilakukan, maka pemohon pendaftaran tanah pada akhir prosesnya akan mendapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yuridis yang dapat digunakan

sebagai alat bukti autentik yang menggambarkan hubungan hukum antara pemilik tanah dengan tanah yang dimiliki, setelah memperoleh hak maka pemohon yang telah memperoleh hak tadi wajib membayar BPHTB.

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 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 iuris* yang artinya orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Keduanya memiliki sistem

⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Penerbit Kencana, 2010, hlm. 20

publikasi yang berbeda, dalam asas itikad baik, menganut asas publikasi positif, sedangkan dalam asas *nemo plus iuris* 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 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

⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm. 117

⁸ *Ibid*, hlm. 266

⁹ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, *Op.Cit* hlm. 45

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 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

¹⁰ *Ibid*, hlm.. 45

¹¹ *Ibid*, hlm. 55

Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, memuat ketentuan bahwa pendaftaran tanah berdasarkan asas:¹²

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 mendaftar 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

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Penerbit Kencana, 2010, hlm. 17-18

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 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.

Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis, diperlukan adanya suatu tanda bukti Hak yang menjadi alasan kepemilikan. Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti

¹³ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Op.Cit hlm. 113

kepemilikan atas nama pemegang hak dan apabila hak tersebut beralih, dapat dibuktikan riwayat kepemilikannya dengan bukti hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak terakhir pada waktu dilakukan pembukuan hak.¹⁴

Mengenai bukti yuridis atau bukti tertulis itu tidak lengkap atau tidak ada lagi keterangan mengenai pembuktian itu, maka dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan, yang dapat dipercaya kebenarannya dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam hal tidak ada alat bukti yuridis mengenai kepemilikan secara lengkap, pembukuan hak dapat dilakukan dengan berdasarkan penguasaan fisik oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan memenuhi syarat berikut:¹⁵

- a) Penguasaan dan penggunaan tanah dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b) Kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat dan atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c) Kenyataan tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d) Pihak lain telah diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman;
- e) Kebenaran-kebenaran tersebut diatas telah diteliti;
- f) Kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran secara sporadik.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 313

¹⁵ *Ibid*, hlm. 315

Secara yuridis, apabila bukti kepemilikan sebidang tanah tidak lengkap, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan alat bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya sekurang-kurangnya 2 orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik tanah tersebut.¹⁶

Mengenai bukti-bukti kepemilikan tanah tersebut tidak ada sama sekali, maka permohonan pendaftaran tanahnya harus disertai dengan:¹⁷

- 1) Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 - a) Bahwa pemohon menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
 - b) Bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
 - c) Bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
 - d) Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
 - e) Bahwa apabila dalam pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, maka yang bersangkutan bersedia dituntut dimuka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu

¹⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Op.Cit*, hlm. 186

¹⁷ *Ibid*, hlm. 186-187

- 2) Keterangan dari kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya ada 2 orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan diatas.

Pembuktian dalam hal pemilikan bukti tertulis tidak lengkap, maka dapat dilakukan penambahan kelengkapan dengan keterangan saksi dan/atau pernyataan pemilik tanah yang dipercaya kebenarannya menurut pendapat Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan, demikian dijelaskan lebih lanjut dalam penjelasan ayat (1) Pasal 24 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁸

Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan mengenai pemilikan tanah itu berfungsi menguatkan bukti tertulis yang tidak lengkap tersebut, atau sebagai pengganti bukti tertulis yang tidak ada lagi. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberikan kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah yang bersangkutan.¹⁹

Maka mengenai bukti kepemilikan itu ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu:²⁰

- a) Bukti tertulisnya lengkap: tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;
- b) Bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi: diperkuat keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan;
- c) Bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi: diganti keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

¹⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Op.Cit, hlm. 140

¹⁹ *Ibid*, hlm 140

²⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Op.Cit, hlm. 186

Pasal 24 ayat (2) PP nomor 24 tahun 1997 mengatur mengenai pembukuan hak dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian pemilikan yang tertulis, keterangan saksi ataupun pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya mengenai kepemilikan tanah yang bersangkutan, sebagaimana yang diuraikan dalam ayat Pasal 24 ayat (1) PP nomor 24 tahun 1997. Dalam hal yang demikian, pembukuan haknya dapat dilakukan tidak didasarkan pada bukti pemilikan, melainkan pada bukti fisik tanahnya oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut.²¹

Sesuai dalam keterangan penjelasan Pasal 24 ayat (2) PP nomor 24 tahun 1997 tersebut diatas, dirinci syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi pembukuan hak yang bersangkutan, yaitu: ²²

- 1) Penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, secara nyata dan terbuka selama waktu yang disebut diatas;
- 2) Kenyataanya penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lainnya;
- 3) Hal-hal tersebut, yaitu penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan serta tidak adanya gangguan, diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- 4) Telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan diatas;
- 5) Telah diberi kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26;

²¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, *Op.Cit.*, hlm 140

²² *Ibid*, hlm 141

- 6) Akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam Keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi/kepala Kantor Pertanahan.

Konsep penguasaan dengan itikad baik yang digambarkan oleh Pasal 24 ayat (2) tersebut diatas memiliki kesamaan dengan konsep penguasaan dengan itikad baik yang ditentukan dalam Pasal 1963 KUH Perdata, yang mana keduanya menentukan bahwa penguasaan harus dipergunakan secara nyata, bedanya jika dalam Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa konsep penguasaan berlaku ketika dikuasai 20 tahun berturut-turut, namun pada pasal 1963 KUH Perdata konsep penguasaannya adalah menduduki secara nyata selama 30 tahun.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah masyarakat, dan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pendaftaran tanah, pemerintah terkait melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, mengeluarkan Surat Edaran Nomor 1756/15.I/IV/2016 mengenai Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang diperlukan untuk percepatan pendaftaran tanah dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat yang akan mendaftarkan tanahnya.

Penggunaan Surat Edaran Nomor 1756/15.I/IV/2016 muncul sebagai upaya percepatan dan permudahan yang diberikan pemerintah dalam pelaksanaan kebijakan Proyek Strategis Nasional yang memusatkan tujuan untuk meningkatkan jumlah tanah terdaftar di Indonesia guna memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah pada masyarakat.

Perlu diuraikan bahwa Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor

1756/15.I/IV/2016 merupakan klasifikasi Hukum Publik, dimana ketentuan ini mengatur hubungan hukum antara masyarakat/ individu dengan pemerintahan (publik).²³

Surat Edaran merupakan sumber hukum tertulis, namun bukanlah sebuah peraturan Perundang-Undangan karena tidak dibentuk melalui mekanisme pembentukan Perundangan, Surat Edaran ini merupakan sebuah produk hukum, yang memiliki relevansi hukum untuk menguatkan suatu peraturan perundangan atasnya, untuk mengatur mengenai tata cara pelaksanaan, memperjelas aturan dan bahkan penafsiran peraturan.

Sehubungan dengan diterbitkannya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.I/IV/2016, pemerintah menginstruksikan dalam upaya memberikan kemudahan untuk pendaftaran tanah dan untuk meringankan beban pembiayaan dalam proses pendaftaran tanah, melalui Surat Edaran tersebut dijelaskan bahwa terdapat kebijakan bahwa terkait proses pendaftaran tanah dalam hal dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau sama sekali tidak mempunyai dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah, agar dapat dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan disaksikan oleh dua orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak memiliki hubungan darah dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua dan dibuat dengan itikad baik yang tertuang dalam format dan isi dari Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah. Itikad baik sebagaimana disebutkan diatas dibuktikan sebagai berikut:²⁴

- a) Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dikuasai/tidak dalam sengketa;
- b) Tidak termasuk sebagai aset Pemerintah/ Pemerintah daerah;
- c) Tidak termasuk kawasan hutan.

²³ Salim, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 25

²⁴ Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.I/IV/2016.

Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah merupakan dianggap sebagai alat pembuktian yuridis mengenai kepemilikan suatu hak atas tanah. Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah dianggap sebagai dokumen persyaratan yang dianggap sebagai alat bukti yuridis dalam proses administrasi pelaksanaan pendaftaran tanah yang diperuntukan bagi bidang tanah yang kepemilikan bukti yuridisnya tidak lengkap atau tidak ada sama sekali, dan dengan pertimbangan bahwa benar bidang atas tanah tersebut telah dikuasai dengan itikad baik dan tidak ada ada sanggahan atau keberatan sebagai upaya perlawanan dari pihak lain dalam hal pembuktian haknya, hal ini telah ditentukan dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 60 dan 61 Peraturan KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.²⁵

Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah dibuat berdasarkan itikad baik dengan penguasaan dan pemanfaatan fisik bidang tanah, dengan dibenarkan oleh saksi-saksi dan aparatur pemerintahan terbawah dalam lingkup administrasi letak hak atas tanah tersebut. Dalam proses pendaftaran tanah, kelengkapan Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah juga dilekatkan pada buku tanah, sehingga tertib administrasi pertanahan tetap terwujud, dan hal ini dapat memberikan pertimbangan bahwa benar kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan dapat diberikan, selama tidak ada pihak lain yang mengganggu gugat dan melakukan pembuktian kepemilikan sebaliknya.²⁶

Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah merupakan suatu surat yang berbentuk deklaratif atau pengakuan sepihak, artinya pemegang hak atas tanah yang membuat pengakuan tersebut bertanggung jawab penuh atas isi dari Surat Pernyataan Penguasaan

²⁵ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 119

²⁶ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 9

Fisik Bidang Tanah tersebut baik secara perdata maupun pidana, yang dijadikan dasar alas hak dalam proses pendaftaran tanah.²⁷

Isi dan sifat kaidah hukum dari Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah memiliki dua karakter hukum yang berbeda dalam penerapan penggunaannya. Dalam hal suatu bidang hak atas tanah memiliki alat pembuktian yuridis yang tidak lengkap atau terputus, maka penggunaan Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah bersifat kebolehan, artinya pemegang hak boleh melampirkan Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagai dasar untuk memperkuat proses pendaftaran tanah. Apabila suatu bidang hak atas tanah tidak memiliki alat bukti yuridis sama sekali, maka keberlakuan untuk melampirkan Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagai alas hak dalam proses pendaftaran tanah adalah sebuah keharusan yang wajib dilakukan untuk melengkapi dokumen persyaratan pendaftaran tanah.

Fenomena ini berpotensi menimbulkan benturan hukum di lapangan, hal ini dikarenakan akan timbul banyak celah hukum yang dimanfaatkan kalangan tertentu dengan itikad buruk memanfaatkan keadaan dan kemudahan yang diberi melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah berdasarkan Surat Edaran tersebut. Mengingat sistem publisitas di Indonesia menganut asas negatif bertendensi positif, maka tidaklah menutup kemungkinan bahwa akan ada konflik sengketa pertanahan yang timbul sebagai gejala hukum yang bersumber dari terbitnya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.I/IV/2016.

Selain itu Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah sedikit banyak juga akan tetap mempersulit sistem administrasi dalam kepengurusannya, dan memerlukan saksi sebagai penguatnya paling tidak dimulai dari Ketua RT sebagai aparat pemerintahan terbawah

²⁷ Pasal 60 ayat (6) Peraturan KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997

sampai dengan Lurah/Kepala Desa, maka hal ini sedikit banyak masih mengakibatkan masyarakat untuk mengeluarkan dana dalam kepengurusan administrasi.

Selain itu, aparatur pemerintahan seperti Lurah dan/atau Kepala Desa, kesaksiannya hanya sebatas menjamin kepastian orang yang membuat Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah itu saja, tidak menjamin isi dan keterangan yang di cantumkan, sehingga yang bertanggung jawab penuh atas Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah tersebut adalah orang yang mendeklarasikan diri sebagai pemilik hak atas tanah tersebut, yang dikuatkan oleh saksi-saksi, yang mana saksi-saksi tersebut biasanya dimulai dari Ketua RT, Ketua RW tokoh masyarakat dan terakhir diketahui oleh Lurah/Kepala Desa setempat.

Berdasarkan uraian mengenai penerapan dan penggunaan Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagai dasar pendaftaran tanah tersebut diatas, dapat ditarik suatu persoalan hukum yang cukup menarik untuk penulis bahas, karena dalam praktiknya masih banyak kekurangan dan benturan hukum yang berpotensi menjadi konflik dikemudian hari, dan berdasarkan uraian itulah penulis tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut dengan judul penelitian **“KARAKTER HUKUM SURAT PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH MENURUT SURAT EDARAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1756/15.I/IV/2016”**.

B. Rumusan Masalah

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

1. Apa yang melatarbelakangi timbulnya Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah dalam proses Pendaftaran Tanah menurut Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.I/IV/2016 ?

2. Bagaimanakah Karakter Hukum Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagai dasar Pendaftaran Tanah?
3. Bagaimana Fungsi dan Kedudukan Hukum Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah dalam proses pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 jo. Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.IV/2016 ?

C. Ruang Lingkup

Pembatasan pembahasan dalam penelitian ini yaitu berkaitan dengan mempelajari bagaimanakah kedudukan hukum Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.IV/2016, mengenai karakter hukum dan kekuatan pembuktian dari Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagai dasar pendamping dalam pendaftaran tanah.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini, yakni :

1. Untuk menganalisis mengenai apa yang melatarbelakangi timbulnya Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah dalam proses Pendaftaran Tanah menurut Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.IV/2016.
2. Untuk menganalisis mengenai Karakter Hukum Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagai dasar Pendaftaran Tanah.
3. Untuk menganalisis mengenai bagaimana fungsi dan Kedudukan Hukum Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah dalam proses pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 jo. Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.IV/2016

E. 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 PPAT, Pejabat Instansi Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan lainnya

F. Kerangka Teori

Berdasarkan berbagai pandangan dan rumusan dari landasan teori, penulis menggunakan rumusan pandangan para ahli (*doktrin*) sebagai patokan untuk menjawab permasalahan yang terkait dalam penulisan penelitian ini, adapun teori yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum kedalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik secara lisan maupun tulisan. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan ketertiban. Menurut CST Kansil Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

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

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

Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya berupa pencegahan. Perlindungan memberikan kesempatan pada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dan dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini, dapat mendorong pemerintah untuk hati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen*, dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.²⁸

Perlindungan hukum secara represif berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara parsial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi dua badan, yaitu Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum dan Instansi pemerintah yang merupakan lembaga pembeding administrasi.

2. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum dikemukakan oleh Roscoe Pound, teori ini mengandung dua pengertian. Pertama, adanya aturan bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan perbuatan apa yang tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari

²⁸ Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Penerbit PT Rajagrafindo Persada, 2013, hlm. 264

kesewenangan pemerintah karena adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibenarkan atau dilakukan oleh negara terhadap individu di negaranya,²⁹

Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam pemberian putusan oleh Hakim selaku penegak keadilan. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat. Tanpa kepastian hukum, orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga timbul keresahan. Tetapi jika terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, dan ketat mentaati peraturan hukum maka akibatnya akan kaku serta menimbulkan rasa tidak adil.³⁰

Pengertian asas Kepastian hukum diartikan asas dalam negara hukum yang menggunakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kegiatan penyelenggaraan negara. Apapun yang terjadi peraturannya akan tetap seperti demikian, sehingga harus ditaati dan dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam, apabila dilaksanakan secara ketat, *lex dura, sed tamen scripta* mengandung arti bahwa undang-undang itu kejam, tapi memang demikian bunyinya.³¹

3. Teori Karakteristik Hukum

22 ²⁹ Hardi Munte, *Model Penyelesaian Sengketa Administrasi Pilkada*, Penerbit Puspantara, 2017, hlm.

³⁰ *Ibid*, hlm. 22

³¹ *Ibid*, hlm. 22

Pada dasarnya, hukum dapat digolongkan menurut kepentingannya, bentuknya, keberlakuannya, daya kerjanya, dan isinya. Keempat golongan ini disajikan sebagai berikut:³²

- a) Penggolongan hukum menurut kepentingannya, adalah pengelompokan hukum atas dasar urusan, kebutuhan atau keperluan dari warga masyarakat yang akan diatur oleh hukum, baik mengenai apakah itu kepentingan individual ataupun umum.
- b) Penggolongan hukum menurut bentuknya, adalah pengelompokan hukum berdasarkan wujudnya, apakah tertulis atau tidak tertulis.
- c) Penggolongan hukum berdasarkan keberlakuannya, adalah penggolongan hukum yang didasarkan atas berlakunya hukum dalam suatu negara atau masyarakat. Penggolongan hukum berdasarkan keberlakuannya dikelompokkan menjadi 2, yaitu hukum negara (*state law*) dan hukum yang hidup (hukum adat, *living law*, *people law*).
- d) Penggolongan hukum berdasarkan daya kerjanya, adalah penggolongan hukum yang didasarkan pada kemampuan untuk dapat dilaksanakan dan diberlakukan. Penggolongan ini dibagi menjadi 2 bagian, yakni hukum yang memaksa atau yang disebut juga memerintah, merupakan peraturan hukum untuk mana orang-orang yang berkepentingan tidak boleh menyimpang dari kaidah, memaksa dan mengikat dengan tanpa syarat, selain itu adalah golongan hukum yang mengatur atau sering disebut tambahan, hukum relatif, atau hukum dispositif, dimaksud peraturan yang tunduk pada peraturan yang dibuat dengan perjanjian yang berkepentingan

³² Salim, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Op.Cit, hlm. 27-35

sendiri, hukum yang mengatur hanya hendak mengatur dan tidak mengikat jika sepanjang para pihak tidak menentukan peraturan lain.

- e) Penggolongan hukum berdasarkan isinya, adalah penggolongan hukum atas dasar hal yang diatur didalamnya, seperti hukum materiil yang memuat aturan-aturan, ketentuan-ketentuan pokok tentang hak dan kewajiban, dan hukum formil yang mengatur tata cara menyelenggarakan hak dan kewajiban itu.

Norma hukum berbeda dengan norma lainnya, karena norma hukum memiliki ciri atau karakteristik tersendiri dalam pembentukannya. Para ahli berbeda pandangannya tentang karakteristik dari hukum, ada yang melihat dari sisi lembaga yang menciptakan dan ada pihak yang melihat dari aspek keberlakuannya maupun sanksinya.³³

4. Teori Administrasi

Konsepsi mengenai teori administrasi adalah salah satu pusat perhatian dan pemikiran menjadi bidang kajian utama untuk mempelajari proses kerja sama manusia dalam rangka mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya secara efisien dan efektif dengan menggunakan instrumen pengaturan sehingga melahirkan keteraturan dalam berfikir dan bertindak.³⁴

Administrasi merupakan proses penyelenggaraan kebijaksanaan negara/pemerintahan dalam rangka mencapai tujuan negara. Administrasi negara terdiri dari berbagai subsistem : tugas pokok, fungsi kelembagaan, ketatalaksanaan, kepegawaian, sarana dan prasarana. Sistem administrasi membentuk sistem kehidupan nasional. Keberadaan manusia dalam administrasi tidak dapat menghindarkan dari berbagai pengaruh kondisi kesehatan,

³³ *Ibid*, hlm. 37

³⁴ Makmur & Rohana Thahier, *Kerangka Teori Dan Ilmu Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Depok, 2017, hlm 31

lingkungan, sosial, politik, kondisi yang menyenangkan atau tidak menyenangkan, kondisi aman, kacau dan sebagainya harus dihadapi oleh manusia yang melibatkan dalam lingkup administrasi. Secara individual manusia yang menyatakan diri sebagai bagian dari perangkat atau terlibat dalam elemen administrasi, harus bersedia mengubah jalan hidupnya untuk patuh dan mengikuti proses yang ditetapkan dalam administrasi.³⁵

G. Kerangka Konsep

1. Karakter Hukum adalah adalah sifat khas yang melekat pada suatu peraturan ataupun kaidah hukum yang menentukan mengenai bagaimana suatu kebijakan hukum tersebut berlaku sesuai dengan sifat, kaidah dan ketentuannya, yang menjadi ciri pembeda antara suatu kebijakan hukum dengan yang lainnya.
2. Penguasaan Fisik adalah keadaan dimana seseorang menguasai dan mengusahakan secara aktif dan langsung suatu bidang atas tanah dengan itikad baik dan dalam kurun waktu tertentu tanpa sanggahan dan persangkalan dari pihak lain, yang dikuasai tanpa alat bukti yuridis ataupun alas hak yang menjadi bukti penghubung antara subjek dengan objek atas suatu bidang tanah.
3. 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.³⁶ Selain memberikan kepastian hukum, pendaftaran tanah (*recht kadaster*) juga memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.
4. Surat Edaran adalah kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah terkait yang berisi uraian petunjuk ataupun arahan teknis mengenai suatu penyelesaian

³⁵ *Ibid*, hlm. 32

³⁶ *Ibid*, hlm. 82

ataupun langkah-langkah yang dapat ditempuh dalam menjalankan suatu Peraturan di atasnya, Surat Edaran adalah petunjuk yang memiliki relevansi hukum antara suatu kebijakan dan Peraturan Perundangan.

H. Metode Penelitian

Metode merupakan jalan atau cara yang ilmiah untuk mengetahui sesuatu dengan menggunakan cara-cara yang sistematis, di mana 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.³⁷

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipakai oleh penulis dalam penulisan tesis ini adalah dengan menggunakan tipe Penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data Sekunder seperti asas-asas dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum.³⁸

2. Sifat Penelitian

Penelitian dilakukan dengan deskriptif analisis. Metode Deskriptif Analisis merupakan metode penelitian dengan cara mengumpulkan data-data sesuai dengan yang sebenarnya kemudian data-data tersebut disusun, diolah dan dianalisis untuk dapat memberikan gambaran mengenai masalah yang ada. Suatu

³⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia, 1986, hlm. 5-6

³⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm. 24.

penelitian Deskriptif, dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.³⁹

3. Pendekatan Masalah Penelitian

a. Pendekatan Undang-undang (*statute approach*)

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁴⁰ Pendekatan Perundang-Undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, dengan mempelajari pandang-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi.⁴¹ Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

c. Pendekatan Filsafat Hukum (*Legal Philosophical Approach*)

Pendekatan Filsafat digunakan untuk menganalisis persoalan hukum secara menyeluruh, spekulatif tetapi mendasar.⁴² Pendekatan Filsafat digunakan sebagai tehnik penentuan alur berfikir yang menguraikan permasalahan dengan terstruktur dan abstraksi.

³⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, *Op.Cit.* hlm. 10

⁴⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm. 93.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 95.

⁴² Jujun S. Suriasumantri dan Sidharta. 1995. *Pokok-pokok Filsafat Hukum*, hlm. 6. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

d. Pendekatan Sejarah Hukum (*Historical Approach*)

Pendekatan sejarah dilakukan dengan menelaah latar belakang dan perkembangan awal mengenai pengaturan dan isu hukum yang dihadapi. Telaah demikian diperlukan oleh peneliti untuk mengungkap filosofi dan pola pikir yang melahirkan sesuatu yang sedang dipelajari.⁴³

4. 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 argumentasi yang akan diajukan dalam persidangan dan atau memberikan pendapat hukum.⁴⁴

Bahan Hukum Sekunder, diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Data sekunder terdiri dari:⁴⁵

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri atas: norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, batang tubuh Undang-Undang Dasar 1945, TAP MPR, peraturan perundangan;
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, misal: rancangan Undang-Undang Hukum Pidana, hasil-hasil penelitian, hasil karya pakar hukum;

⁴³ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum, Op.Cit*, hlm 166.

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 196.

⁴⁵ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum, Op.Cit* hlm. 23-24

- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Misal: kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif;

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan data dilakukan melalui penelitian Pustaka (*library research*) dan Penelitian Perundang-Undangan (*statute approach*). 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.⁴⁶ Penelitian Perundang-Undangan (*statute approach*) adalah penelitian yang dilakukan peneliti dengan cara mencari peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan isu yang dibahas.⁴⁷

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian Deskriptif Analisis, analisis data yang dipergunakan adalah metode pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.⁴⁸

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan merupakan kristalisasi dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan kerangka pemikiran.⁴⁹ Maka dari itu kesimpulan dari perumusan masalah dalam penelitian ini lebih menekankan kepada

⁴⁶ *Ibid.* hlm. 107

⁴⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Op.Cit.*, hlm. 237.

⁴⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum, Op.Cit* hlm. 107

⁴⁹ *Ibid.* hlm. 177

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.⁵⁰

⁵⁰ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, 2008, hlm. 35

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku:

- Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2014, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Artje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Raih Asa Sukses.
- Aslan Noor, 2006, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan.
- Dinda Keumala & Setiyono, 2009, *Tip Hukum Praktis*, Jakarta, Penerbit Raih Asa Sukses.
- Hardi Munte, 2017, *Model Penyelesaian Sengketa Administrasi Pilkada*, Penerbit Puspantara.
- Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
- J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya, Penerbit LaksBang Justitia Surabaya.
- Jujun S. Suriasumantri dan Sidharta. 1995. *Pokok-pokok Filsafat Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- M. Arba, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Makmur & Rohana Thahier, 2017, *Kerangka Teori Dan Ilmu Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Depok.
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Salim, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.

Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Penerbit PT Rajagrafindo Persada.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Penerbit Kencana.

_____, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta.

Yamin Lubis & Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.

Jurnal Hukum:

Farida Patittingi, 2008, *Penegakan Hukum di Bidang Pertanahan, Suatu Tinjauan Teoritik*, Jurnal Amanagappa, Volume16 Nomor 4, Desember, Makassar, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

_____, 2011, *Penegasan Alasan Hak Penguasaan Fisik Turun-Temurun Dalam Praktik Pendaftaran Tanah*, dalam Jurnal Amanagappa, vol.19 No.4, Desember, Makassar, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Putri Gracia Lempoy, 2017, *Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPerdara*, Jurnal Hukum Lex Crimen Vol. VI/No. 2.

I Made Suwitra, 2010, *Konsep Komunal Regligius dalam Pembentukan UUPA dan Dampaknya Terhadap Penguasaan Tanah Adat di Bali*, Jurnal Hukum PERSPEKTIF Volume XV No. 2.

Sumber Bahan Hukum:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.I/IV/2016.

Petunjuk Tekhnis Nomor: 01/JUKNIS-400/XII/2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Bidang Yuridis.