

**JAMINAN KEPASTIAN HUKUM ATAS PENGATURAN TENTANG
TAHAPAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA
(ANALISIS KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 1/PK/PID/2016)**



TESIS

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

**Oleh:
MUHAMMAD RAFLI HAKIM
02022682024016**

**Dosen Pembimbing:
1. Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL.
2. Amin Mansyur, S.H, M.H**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
2022**

TESIS

**JAMINAN KEPASTIAN HUKUM ATAS PENGATURAN TENTANG
TAHAPAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA
(Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1/PK/PID/2016)**

Oleh:

MUHAMMAD RAFLI HAKIM

02022682024016

Telah Dinjii Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Lulus Pada Tanggal 1 Agustus 2022

Menyetujui,

Palembang,

2022

Pembimbing I,

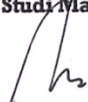
Pembimbing II,


Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL
NIP. 197704292000121002



Amin Mansur, S.H., M.H

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


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

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya


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



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

| | |
|---------------|--|
| Nama | : MUHAMMAD RAFLI HAKIM |
| Nim | : 02022682024016 |
| Alamat | : JL. PERINDUSTRIAN II KM 9 NO. 1276 KEC.SUKARAMI KEL.KEBUN BUNGA KOTA PALEMBANG |
| Asal Instansi | : Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya |

Dengan ini menyatakan bahwa :

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

Palembang, 29 November 2022
Saya yang membuat pernyataan




Muhammad Rafli Hakim
02022682024016

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

Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul:

**JAMINAN KEPASTIAN HUKUM ATAS PENGATURAN TENTANG
TAHAPAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA
(Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1/PK/PID/2016)**

**Diajukan Oleh:
MUHAMMAD RAFLI HAKIM
02022682024016**

**Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata (S2)
Magister Kenotariatan**

Menyetujui,

Pembimbing I

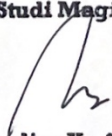
Pembimbing II


Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL
NIP. 197704292000121002


Amin Mansur, S.H., M.H

**Tesis Ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
dan telah Diterima sebagai Syarat untuk memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata (S2) Magister Kenotariatan.**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**


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

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**JAMINAN KEPASTIAN HUKUM ATAS PENGATURAN TENTANG
TAHAPAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA
(Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1/PK/PID/2016)**

Diajukan Oleh:

Nama: MUHAMMAD RAFLI HAKIM

Nim : 02022682024016

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis Dan Dinyatakan
Lulus Pada Hari Senin, Tanggal 1 Agustus 2022 Serta Telah
Diperbaiki Berdasarkan Saran Dan Masukan Dari Tim Penguji**

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H.,MCL

()

2. Sekretaris : Amin Mansur, S.H., M.H

()

3. Anggota : 1. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum

()

2. Dr. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H

()

UCAPAN TERIMAKASIH

Segala puji bagi Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini yang berjudul "**Jaminan Kepastian Hukum atas Pengaturan tentang Tahapan Pendaftaran Tanah di Indonesia (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1/PK/PID/2016)**". Penulis menyadari sepenuhnya bahwa begitu banyak pihak yang turut membantu, meluangkan waktu, memberikan tenaga, semangat dan pikirannya dalam membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini. Melalui kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr.Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, 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 Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa, Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Pembimbing Utama, yang selalu memberikan arahan kepada peneliti, serta masukan dan bimbingan dalam menyelesaikan tesis sehingga mampu menyelesaikan Tesis ini;

8. Bapak Amin Mansyur, S.H., M.H selaku Pembimbing Pembantu Tesis yang selalu memberikan arahan, masukan dan bimbingan serta motivasi kepada Penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
9. Ibu Dr. Hj. Annalisa, Y, S.H., M.Hum, selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan perhatian pada kegiatan perkuliahan;
10. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah mendidik dan membimbing selama ini serta memberikan ilmu pengetahuan yang berharga untuk penulis;
11. Seluruh Staf bagian Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang selalu memberikan bantuan dan informasi kepada penulis.
12. Kedua orang tua ku yang tercinta dan yang tersayang yaitu, Syarif Hidayat dan Erma Gustina. Terimakasih karena atas segala hal yang telah diberikan khususnya untuk kelancaran tesis ini maupun selalu menyemangatiku setiap waktunya, serta memberikan motivasi dan mengingatkan akan hal-hal positif.
13. Sahabat-Sahabatku tersayang yang sama-sama sedang berjuang dari awal masuk Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya,
14. Teman-teman satu angkatan 2020 dan satu almamater penulis
15. Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
16. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

PERSEMBAHAN

Motto:

“If You want to be a Strong, Learn How to Fight Alone”

(GoodByeEx)

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- ❖ **Orang tua tercinta**
- ❖ **Keluarga**
- ❖ **Sahabat-Sahabatku**
- ❖ **Almamaterku**

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah *rabbi' alamin*, Segala puji dan syukur kepada Allah SWT, yang senantiasa memberikan nikmat, kesehatan, kelancaran dan kekuatan, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini yang merupakan persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dengan Tesis yang berjudul, " Jaminan Kepastian Hukum atas Pengaturan tentang Tahapan Pendaftaran Tanah di Indonesia (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1/PK/PID/2016)" diteliti dengan tujuan untuk memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan kepada para pembaca terkait isu hukum yang dibahas.

Petulis menyadari dalam penulisan Tesis ini terdapat banyak kekurangan baik dalam hal pengetahuan dan keterampilan penulis dalam materi dan cara penulisan dalam menjelaskan materi substansi, maupun tata cara penelitian yang dilakukan. Maka dari itu kritik dan saran yang membangun dari semua pihak amatlah penulis harapkan guna perbaikan penulisan Tesis ini. Akhir kata penulis berharap agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat dijadikan bahan untuk mendalami Ilmu.

Palembang, 28-11-2022



Muhammad Rafli Hakim

ABSTRAK

Tesis Jaminan Kepastian Hukum atas Pengaturan tentang Tahapan Pendaftaran Tanah di Indonesia (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1/PK/PID/2016). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis Aturan dan Prosedur Pendaftaran tanah di Indonesia, Untuk mengetahui dan menganalisis Argumen Hukum atas Putusan Hakim pada Kasasi Nomor 1 /PK/PID2016, dan Untuk mengetahui dan menganalisis Pendaftaran Tanah yang seharusnya agar dapat memberikan Jaminan Kepastian Hukum. Metode Penelitian ini ialah suatu kegiatan ilmiah yang menerapkan analisis dan kontruksi yang dilakukan sesuai dengan metode atau menggunakan sebuah cara tertentu secara sistematis dengan berdasarkan suatu sistem. Inti dari sebuah penelitian hukum yaitu menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum dapat terlaksana, dan dapat menerapkan metodologi penelitian dengan baik. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Aturan tentang Tahapan Pendaftaran Tanah di Indonesia menggunakan menggunakan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 terhadap sistem pendaftaran tanah sporadik yaitu, Dilakukan permohonan tanah secara sporadik, Pengukuran, Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis di Bidang Tanah. Pengumpulan Data Fisik, Data Yuridis, Data Pengesahannya, Penegasan Konversi da Pengakuan Hak, Pembukuan Hak, dan dilakukan Penerbitan Sertifikat Putusan ini memutuskan bahwa Terdakwa dinyatakan tidak bersalah dengan alasan ditemukan bukti novum serta memulihkan hak terpidana. sehingga pada putusan hakim dalam kasus tersebut maka dapat diharapkan kepada pemerintah untuk membuat dan menyederhanakan aturan hukum khususnya mengenai kepastian hukum suatu keputusan pengadilan mengenai objek status hak atas tanah yang sudah dimenangkan oleh salah satu pihak melalui suatu keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap untuk dapat juga sekaligus memberikan status yang tidak dapat diganggu gugat terhadap hak milik atas tanah yang menang tersebut. Kedepan negara harus memberi Jaminan Kepastian Hukum dengan menggunakan sistem Negatif bertendensi positif yang memberikan jaminan ganti rugi apabila terjadi masalah terhadap tanah tersebut negara harus mengganti rugi.

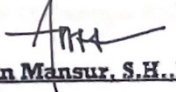
Kata Kunci : Pendaftaran Tanah; Kepastian Hukum; Sertifikat Ganda

Menyetujui

Pembimbing I

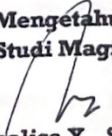

Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL.
NIP. 197704292000121002

Pembimbing II


Arin Mansur, S.H., M.H.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


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

ABSTRACT

Thesis on Legal Assurance of Legal Assurance on Arrangements concerning Stages of Land Registration in Indonesia (Case Analysis of Supreme Court Decision Number 1/PK/PID/2016) Examines Issues of Legal Assurance on Arrangements concerning Stages of Land Registration in Indonesia, Legal Arguments for Judge's Decision Number 1/PK /PID/2016), and Land Registration which should be in order to provide Legal Certainty Guarantees. Type of Research This thesis is the type of research that the author uses is a normative legal research method with a Legislative Approach, Case Approach, and Conceptual Approach with literature studies relevant to the problems discussed and then analyzed and concluded in writing. The research materials of this thesis consist of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. From the results of the research that the Regulation of the Stages of Land Registration in Indonesia is based on Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles, The Regulation of the Minister of Agrarian Affairs. and Spatial Planning of the Head of the State Land Agency Number 3 of 1997 and Registration in Indonesia is systematically regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 6 of 2018. Legal Arguments for Judge's Decision on Cassation Number 1/PK/ PID/2016, So that the judge's decision in this case can be expected for the government to make and simplify the rule of law.

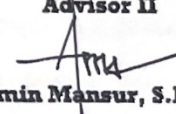
Keywords: Land Registration, Legal Certainty, Multiple Certificates

Approved by,

Advisor I



Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL
NIP. 197704292000121002

Advisor II


Amin Mansur, S.H., M.H.

Acknowledged by,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


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

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| HALAMAN COVER | i |
| HALAMAN PENGESAHAN TESIS | ii |
| HALAMAN PERNYATAAN | iii |
| HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI | v |
| UCAPAN TERIMAKASIH | vi |
| PERSEMBAHAN | viii |
| KATA PENGANTAR | ix |
| ABSTRAK (INDONESIA) | x |
| ABSTRAK (INGGRIS) | xi |
| DAFTAR ISI | xii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 10 |
| C. Tujuan Penelitian | 10 |
| D. Manfaat Penelitian | 10 |
| E. Kerangka Teori..... | 11 |
| F. Definisi Operasional | 18 |
| G. Metode Penelitian..... | 21 |
| 1. Jenis Penelitian | 21 |
| 2. Pendekatan Penelitian | 22 |
| 3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian..... | 25 |
| 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum | 26 |
| 5. Teknik Pengolahan Penelitian | 27 |
| 6. Teknik Analisis Bahan Hukum..... | 28 |
| 7. Teknik Penarikan Kesimpulan | 29 |
| BAB II KEPASTIAN HUKUM, SERTIFIKAT, DAN HAK MILIK | |
| A. Jaminan Kepastian Hukum atas Pengaturan tentang Tahapan Pendaftaran Tanah..... | 30 |

| | |
|---|------------|
| 1. Sejarah Pendaftaran Tanah | 30 |
| 2. Pengertian Pendaftaran Tanah..... | 33 |
| 3. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah | 38 |
| 4. Tujuan Pendaftaran Tanah..... | 40 |
| 5. Tahapan Pendaftaran Tanah..... | 42 |
| 6. Sistem Pendaftaran Tanah..... | 44 |
| B. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak | 50 |
| 1. Pengertian Sertifikat | 50 |
| 2. Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali | 52 |
| 3. Hak Milik | 54 |
| 4. Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat..... | 57 |
| BAB III JAMINAN KEPASTIAN HUKUM ATAS PENGATURAN TENTANG TAHAPAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA (ANALISIS KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1/PK/PID/2016) | |
| A. Pengaturan tentang Tahapan Pendaftaran tanah di Indonesia ... | 62 |
| 1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah..... | 62 |
| 2. Asas-asas Pendaftaran Tanah | 65 |
| 3. Pendaftaran Tanah Pertama Kali | 67 |
| 4. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah | 76 |
| B. Argumen Hukum atas Putusan Hakim pada Putusan Nomor 1 /PK/PID2016..... | 83 |
| 1. Tentang Putusan Mahkamah Agung Nomor 1 PK/PID/2016 .. | 83 |
| 2. Analisis Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah... | 104 |
| C. Pendaftaran Tanah yang seharusnya agar dapat memberikan Jaminan Kepastian Hukum | 115 |
| 1. Pendaftaran Tanah Ideal agar menjamin Jaminan Kepastian Hukum..... | 115 |

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan..... 128

B. Saran..... 130

DAFTAR PUSTAKA 133

DAFTAR BAGAN

Gambar 3.1. Bagan Alur Putusan 86

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Sebagai sumber kehidupan, keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, sedangkan *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-sebesarannya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.¹

Berdasarkan alasan diatas maka Pemerintah menyusun suatu peraturan yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia dengan menerbitkan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, untuk selanjutnya lebih dikenal dengan sebutan UUPA. Keberadaan UUPA dimaksudkan untuk memberikan

¹ Jayadi Setiabudi, Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya, Yogyakarta : Buku Pintar, 2013, hlm. 5.

dasar-dasar dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak – hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Landasan konstitusional hukum pertanahan pada dasarnya bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 yang berbunyi : “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Berdasar alasan tersebut, dengan disahkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 maka telah terbentuk landasan bagi penyelenggaraan Administrasi Pertanahan guna mewujudkan tujuan Nasional.

Hak perorangan atau individu atas tanah, merupakan hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu atas tanahnya yang bersumber secara langsung atas hak bangsa Indonesia atas tanah.²

Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, diatur bahwa untuk menciptakan kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.³ Terhadap tanah yang didaftarkan diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti

² Sunaryo Basuki, *PokokPokok Hukum Tanah Nasional*, diktat mata kuliah Hukum Agraria Bagian Pertama, Magister Kenotariatan dan Pertanahan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007, hlm. 9.

³ Indonesia, *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*, UU Nomor 5, LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2014, pasal 19 angka (1)

yang kuat mengenai kepemilikan tanah (sertifikat hak atas tanah).

Pendaftaran tanah tersebut meliputi :

- a. Pengukuran, Perpetaan, dan Pembuktian Tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁴

Salah satu hak atas tanah yang primer adalah Hak Milik. Berdasarkan UUPA pengertian dari Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pada Pasal 6.⁵ Hak atas tanah juga dapat beralih dan dialihkan, dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan, dan jangka waktunya tidak terbatas.

Turun temurun artinya tanah tersebut dapat dikuasai secara terus menerus dan dapat dialihkan kepada ahli warisnya . Terkuat dan terpenuh berarti penguasaan tanahnya untuk diusahakan maupun keperluan membangun sesuatu selama peruntukan tanahnya belum dibatasi menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku.⁶

Hak milik adalah hak yang paling kuat atas tanah, yang dapat memberikan kewenangan pada pemiliknya untuk

⁴ *Ibid.*, Pasal 19 angka (2)

⁵ *Ibid.*, Pasal 20 angka (1)

⁶ Sunaryo Basuki, *Op Cit*, hlm. 18.

memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah yang dimilikinya tersebut contohnya : Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha, yang hamper sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *eighendom* atas tanah menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang paling kuat pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa semua ha katas tanah mempunyai fungsi sosial.⁷

Tujuan Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

1. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang sah Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

Pernyataan dari UUPA bahwa sertifikat sebagai produk pendaftaran tanah merupakan alat bukti yang kuat

⁷ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, Seri Hukum Harta Kekayaan : *Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 30.

menunjukkan bahwa jika terjadi sengketa tanah, sengketa ini harus terlebih dahulu diselesaikan di pengadilan umum, yaitu pengadilan negeri yang merupakan tempat dimana seseorang dapat melakukan upaya hukum untuk memperjuangkan/menuntut hak atau mempertahankan hak tersebut dengan mengajukan bukti yang dimiliki. Di pengadilan, para pihak yang bersengketa atau setiap orang dapat mempermasalahkan kebenaran sertifikat seseorang. Jika dia dapat membuktikan ketidak benaran hak atas tanah tersebut, sertifikat dapat dimintakan pembatalan.⁸

Jaminan kepastian hukum pendaftaran tanah atau kebenaran data fisik dan data yuridis bidang tanah dalam sertifikat, sangat tergantung pada alat bukti kepemilikan tanah yang digunakan dasar bagi pendaftaran tanah. Di dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1960 yang telah di ganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah diatur penentuan alat-alat bukti untuk menentukan adanya hak-hak atas tanah secara jelas dan mudah dilaksanakan serta memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak yang bermaksud mendaftarkan haknya. Alat

⁸ Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Jakarta: Gramedia, 2014, hal. 74-75.

bukti pendaftaran tanah dimaksud adalah alat bukti hak baru dan alat bukti hak lama.

2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termaksud pemerintah agar mudah memperoleh data yang di perlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Munculnya berbagai kasus pertanahan dalam beberapa tahun terakhir, Gejala reclaiming tanah oleh masyarakat hampir terjadi di seluruh wilayah Indonesia. Berbagai kasus pertanahan tersebut tidak dapat dilepaskan dari konteks kebijakan pemerintah (Orde Baru, pada saat itu) membuat struktur hukum pertanahan menjadi tumpang tindih.⁹

Adapun penelitian terhadap kasus yang hendak diteliti sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah yang telah disebutkan diatas, telah sampai kepada ranah Peninjauan Kembali. Gambaran singkat mengenai kasus tersebut bermula ketika terdakwa wanita berinisial EM memperoleh warisan sebidang tanah hak milik nomor 21 tahun 1972, tanah tersebut masih terdaftar atas nama

⁹ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum*, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005, hlm. 363.

almarhum suaminya dan EM hendak menjual tanah tersebut kepada H.M.¹⁰

EM kemudian melakukan pengecekan dengan mendatangi kantor Pertanahan Kabupaten Banjar, dan setelah dicek ternyata tanah hak milik nomor 21 yang hendak dijual tersebut ternyata terdapat tumpang tindih dan sudah diberitahukan kepada terdakwa. Walau sudah mengetahui tanah tersebut terdapat tumpang tindih akan tetapi terdakwa tetap merasa sertifikat yang dimilikinya adalah asli dan tidak dipalsukan dan menjual tanah tersebut kepada H.M. pada saat hendak di garap oleh H.M ternyata diketahui oleh SO dan NI, kemudian SO dan NI melaporkan masalah ini ke kepolisian untuk diusut. Kepolisian kota Banjarmasin kemudian mengusut dan menetapkan EM sebagai tersangka dan masuk ke tingkat Pengadilan Negeri Banjarmasin sebagai terdakwa. Pada tingkat Pengadilan Negeri Jaksa Penuntut Umum menuntut perbuatan EM yaitu secara sah melakukan tindak pidana menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, melanggar pasal 263 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Pidana. Hakim Pengadilan Negeri Kota Banjarmasin kemudian memutuskan EM bersalah dengan pidana

¹⁰ Surat dakwaan pertama Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Banjarmasin dalam Putusan Nomor 01 PK/PID/2016

penjara 7 (tujuh) bulan. ¹¹

Pada tingkat Pengadilan Tinggi kota Banjarmasin hakim membatalkan putusan hakim ditingkat Pengadilan Negeri dengan dasar pertimbangan terdapat Putusan PTUN yang membatalkan sertifikat hak milik nomor 533 tahun 1977 dan 537 tahun 1987 milik SO dan NI, selain itu hakim mempertimbangkan adanya penemuan baru jikatanda tangan yang menandatangani sertifikat tersebut adalah pejabat yang berwenang. Tetapi di tingkat kasasi hakim mengabulkan permohonan kasasi Jaksa Penuntut Umum dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dengan pertimbangan hakim mengacu pada pertimbangan hakim di tingkat Pengadilan Negeri terdapat tindakan pemalsuan surat. ¹²

Pada tingkat peninjauan kembali dalam putusan Mahkamah Agung RI hakim menyatakan permohonan peninjauan kembali dari terpidana EM tersebut tidak dapat diterima. Kemudian terdakwa mengajukan upaya hukum peninjauan kembali yang ke 2 (dua) dan ditemukan bukti novum yaitu putusan berkas terpisah yaitu putusan Pengadilan Tata Usaha

¹¹ Surat dakwaan kedua Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Banjarmasin dalam Putusan Nomor 01 PK/PID/2016 dan dalam Amar putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 56/Pid.B/-2011/PN.Bjm pada tanggal 07 Juli 2011.

¹² Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan di Banjarmasin Nomor 76/Pid/2011/PT.Bjm tanggal 15n September 2011.

Negara sampai dengan putusan Peninjauan Kembali Tata Usaha yang pada pokok intinya menyatakan jika Surat Keputusan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 533 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 537 "batal" dan memerintahkan Badan Pertahanan Nasional untuk mencabut Surat Keputusan atas Sertifikat tersebut dan bukti novum terdapat berita acara pemeriksaan Laboratorium yang menyimpulkan bahwa tanda tangan QT adalah identik dengan tanda tangan KT atau tanda tangan atas nama Syachrani AA yang terdapat dalam sertifikat hak milik nomor 21 tahun 1972 dari Departemen Dalam Negeri Direktorat Agraria dengan pemegang hak Miansyahbin Tambi tanggal 19 juli 1972 yang dipersoalkan keasliannya tersebut.¹³

Berdasarkan pertimbangan tersebut, cukup beralasan untuk menyatakan perbuatan terdakwa terbukti menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 21 Tahun 1972, akan tetapi perbuatan tersebut tidak merupakan tindak pidana, karenanya terhadap Terpidana haruslah dinyatakan dilepaskan dari segala tuntutan hukum.¹⁴

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas maka penelitian ini akan berfokus pada judul peneltian tentang

¹³ Pendapat dari Mahkamah Agung dalam peninjauan kembali ke 2 dalam Putusan Nomor 01 PK/PID/2016.

¹⁴ Putusan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 01 PK/PID/2016.

“Jaminan Kepastian Hukum Atas Pengaturan tentang Tahapan Pendaftaran Tanah di Indonesia (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 01 PK/PID/2016)”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Aturan tentang Tahapan Pendaftaran tanah di Indonesia?
2. Apa Argumen Hukum atas Putusan Hakim pada Nomor 1 /PK/PID/2016?
3. Bagaimana Pendaftaran Tanah yang seharusnya agar dapat memberikan Jaminan Kepastian Hukum?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Aturan dan Prosedur Pendaftaran tanah di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Argumen Hukum atas Putusan Hakim pada Kasasi Nomor 1 /PK/PID2016.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Pendaftaran Tanah yang seharusnya agar dapat memberikan Jaminan Kepastian Hukum.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoretis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi

manfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya didalam bidang Hukum Agraria dan Hukum perdata pada umumnya serta menjadikan referensi para akademisi dalam penyebaran ilmu hukum.

2. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan, saran ataupun informasi yang berguna bagi para pihak khususnya kepada praktisi seperti BPN, Notaris, Pengacara serta pembeli dan penjual terkait dengan peralihan hak milik atas tanah dimana sertifikat hak atas tanah tersebut masih terdaftar atas nama pewaris yang telah meninggal dunia dan memberikan informasi kepada masyarakat khususnya bagi pihak yang sedang bersengketa terkait dengan konflik yang dihadapi berkaitan dengan kepemilikan sertifikat.

E. Kerangka Teori

Penelitian ini menggunakan teori sebagai berikut :

1) *Grand Theory*

Pada tataran *grand theory* dalam penelitian ini, penulis menggunakan teori Keadilan.

Teori Keadilan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teori Keadilan pada tataran *middle range theory*. Istilah keadilan (*iustitia*)

berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang.¹⁵ Dari beberapa definisi dapat dipahami bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenaan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, perlakukan tersebut tidak pandang bulu atau pilih kasih; melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.

Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat.¹⁶ Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.¹⁷

Di sisi lain, keadilan korektif berfokus pada pembetulan

¹⁵ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 2001, hlm. 517.

¹⁶ Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, (Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004, hlm. 17.

¹⁷ Ashiddiqie Jimly, *Menuju Negara Hukum yang Demokrasi*, Jakarta : Buana Ilmiah Populer, 2009, hlm. 16.

sesuatu yang salah. Jika suatu pelanggaran dilanggar atau kesalahan dilakukan, maka keadilan korektif berusaha memberikan kompensasi yang memadai bagi pihak yang dirugikan; jika suatu kejahatan telah dilakukan, maka hukuman yang sepantasnya perlu diberikan kepada si pelaku. Bagaimanapun, ketidakadilan akan mengakibatkan terganggunya “kesetaraan” yang sudah mapan atau telah terbentuk. Keadilan korektif bertugas membangun kembali kesetaraan tersebut. Dari uraian ini nampak bahwa keadilan korektif merupakan wilayah peradilan sedangkan keadilan distributif merupakan bidangnya pemerintah.

Teori Keadilan Hukum dalam penelitian ini diperlukan guna menjelaskan pembuktian hak atas tanah yang berkenaan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya guna menciptakan keputusan yang seadil-adilnya.

2) Middle Range Theory

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teori Kepastian Hukum pada tataran *middle range theory* :

Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik.¹⁸ Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawan sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁹

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara *factual* mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.²⁰

Kepastian hukum ditinjau dari sisi administrasi di

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, 2007, hlm.160.

¹⁹ Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press : Jakarta, 2012, hlm. 67.

²⁰ Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelién R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009, Hlm. 385.

Indonesia telah mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah yang *uniform* yang berlaku secara nasional, hal ini sebagai konsekuensi berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian disempurnakan kembali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, L.N. 1997 Nomor 59 tanggal 8 Juli 1997 dan baru berlaku aktif tanggal 8 Oktober 1997 (Pasal 66), yang merupakan perintah dari Pasal 9 UUPA yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi: Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur menurut peraturan pemerintah.

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya. Keterkaitan dengan pendaftaran tanah dalam Kepastian Hukum ialah, pemegang hak atas tanah akan

menerima tanda bukti hak atas tanahnya. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin Kepastian Hukumnya. Sekalipun tanah itu akan difungsikan dalam lalu lintas perdagangan. Pelaksanaan pendaftaran tanah ini harus terus dilakukan sehingga kelak makna tanah bagi manusia benar-benar dapat memberikan kemakmuran dan Kepastian Hukum sebagaimana yang diharapkan.²¹

2) *Applied Theory*

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teori Hukum Tanah pada tataran *Applied Theory*.

Teori Hukum Tanah

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teori Hukum Tanah pada tataran *Applied range theory*.

Konsep hukum tanah di Indonesia memberikan gambaran umum mengenai bagaimana gambaran mengenai keberadaan tanah dimata hukum. Menurut Purnamasari dengan konsep ini akan mempermudah dalam melihat posisi negara, warga negara dan lembaga-lembaga lain termasuk lembaga adat dalam kaitannya dengan masalah pertanahan.²² Dalam konsep hukum tanah di Indonesia, dinyatakan bahwa pada

²¹ A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Universitas Padjajaran Bandung, 1996, hlm 2.

²² Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat- Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Mizan Pustaka, Bandung, 2010, hlm4-7

dasarnya seluruh tanah yang ada di Indonesia merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh Bangsa Indonesia. Oleh karena itu, seluruh tanah di Indonesia adalah milik Bangsa Indonesia. Dengan demikian, dalam hukum tanah dikenal istilah Hak Bangsa Indonesia.²³

Menurut Boedi Harsono falsafah atau konsepsi Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat yang dirumuskan bersifat komunalistik-religius, namun memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.²⁴

Negara sebagai organisasi kekuasaan yang ada di Indonesia berwenang mengatur pemilikan, peruntukan, peralihan dan pendaftaran atas hak bangsa Indonesia. Hak Negara untuk mengatur inilah yang disebut sebagai Hak Menguasai Negara.²⁵ Apabila tidak ada pengaturan dari Negara, peruntukan dan pemilikan tanah menjadi kacau.

Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 UUPA. Adapun hukum tanah adalah bidang hukum yang mengatur hak- hak penguasaan

²³ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria

²⁴ Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesembilan, Edisi Revisi, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm. 228.

²⁵ Pasal 2 j.o. Pasal 8 Undang-Undang Pokok Agraria.

atas tanah yang terdiri atas hak bangsa, hak menguasai dari negara, hak pengelolaan, hak ulayat, wakaf dan hak-hak atas tanah serta hak tanggungan.²⁶

Teori hukum tanah sangat relevan dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian tesis ini, khususnya dalam mengkaji substansi permasalahan yang menjadi pembahasan penelitian, yaitu mengenai jaminan kepastian hukum atas aturan dan prosedur pendaftaran tanah di Indonesia, keabsahan Sertifikat tanah melalui pendaftaran tanah dan jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah melalui pendaftaran tanah agar terciptanya ketertiban dalam memperoleh hak atas tanah.

F. Definisi Operasional

Definisi dari kata kunci dan permasalahan dan tema yang diangkat ialah :

1. Pendaftaran Tanah

Kumpulan peraturan yang mengatur hubungan sinergi dari berbagai cabang hukum dan kedudukan hukum hak keperdataan orang atas tanah sebagai benda tetap, yang dikuasai untuk dimiliki maupun dimanfaatkan serta dinikmati hasilnya oleh manusia, baik secara pribadi maupun dalam bentuk persekutuan hidup bersama.

2. Akibat Hukum

²⁶ Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki²⁷, guna menjamin Kepastian Hukum atas hak kepemilikan tanah.

3. Kekuatan Hukum

Hukum sendiri menetapkan tingkah laku mana yang dibolehkan, dilarang, atau disuruh untuk dilakukan. Pada prinsipnya, kaidah-kaidah hukum merupakan peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, sehingga kekuatan hukum adalah himpunan peraturan yang bersifat memaksa yang sengaja dibentuk untuk melindungi kepentingan-kepentingan orang dan subjek hukum lain di tengah-tengah masyarakat. Hukum juga dinilai sebagai norma yang mengkualifikasi peristiwa atau kenyataan tertentu menjadi peristiwa atau kenyataan yang memiliki akibat hukum.²⁸ UUPA yang mengatur pendaftaran tanah sudah dilengkapi sejak peraturan pendaftaran tanah. Didalamnya masih menunjukkan sistem pendaftaran tanah menganut sistem negatif. Dengan kata lain dalam pendaftaran tanah dan dalam pembuktian terhadap tanah mengandung pengertian bahwa setiap orang berhak menuntut keabsahan sebidang tanah apabila seseorang lain yang merasa berhak dapat dibuktikannya dengan pembuktian yang lebih kuat.

4. Kepastian Hukum

295. ²⁷ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm.

²⁸ Sri Warijayati, *Op. Cit.*, hlm. 74.

Tujuan pendaftaran tanah yang ditegaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 adalah memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan sebagai jaminan atas kepastian hukum kepada mereka diberikan sebuah tanda bukti hak yang disebut sertipikat. Sertipikat tanah adalah dokumen formal yang membuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (*privat* atau *public*) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu. Seperti yang ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat, namun UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak yang dimaksudkan. Istilah Sertipikat kemudian dapat ditemukan dalam pasal 1 angka 20 PP No.24 Tahun 1997 yaitu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal UUPA.

G. Metode Penelitian

Penelitian ialah suatu kegiatan ilmiah yang menerapkan analisis dan konstruksi yang dilakukan sesuai dengan metode atau menggunakan sebuah cara tertentu secara sistematis dengan berdasarkan suatu system. Inti dari sebuah penelitian hukum yaitu menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum dapat terlaksana, dan dapat menerapkan metodologi penelitian

dengan baik.²⁹ Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penulisan penelitian ini sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Pada penulisan penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan ialah metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang meneliti hukum dari perspektif internal dengan objek penelitiannya adalah norma hukum. Karena dalam penelitian ini penulis mempelajari peraturan perundang-undangan serta teori hukum yang ada di Indonesia untuk diteliti. Adapun permasalahan yang akan diteliti, penelitian ini diarahkan untuk mengetahui serta menganalisis kepastian hukum terhadap kepemilikan sertifikat ganda dari warisan.

Penelitian hukum normative berfungsi untuk memberi argumentasi yuridis ketika terjadi kekosongan, kekaburan dan konflik norma. Lebih jauh ini berarti penelitian hukum normatif berperan untuk mempertahankan aspek kritis dari keilmuan hukumnya sebagai ilmu normatif yang sui generis. Oleh karena itulah, landasan teoritis yang digunakan adalah landasan teoritis yang terdapat pada tataran teori hukum normative/kontemplatif.³⁰

Penelitian Hukum Normatif disebut juga penelitian Hukum Doktrinal. Penelitian ini bergerak dibidang norma yang bersifat ideal, penjelajahan pada sisi *Das Sollen* dari hukum.³¹ Pada penelitian hukum

²⁹ Wahyu Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hlm. 7.

³⁰ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cet ke-II, Jakarta: Prenada Media Group, 2017, hlm.12.

³¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafindo, 2014, hlm. 83

jenis, acap kali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam Peraturan Perundang-Undangan (*Law in Books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Oleh karena itulah sebagai sumber datanya hanyalah data sekunder (bahan kepustakaan), yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, atau data tersier.³²

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian dapat diartikan sebagai “cara pandang peneliti dalam memilih spektrum ruang bahasan yang diharap mampu memberi kejelasan uraian dari suatu substansi karya ilmiah”.³³ Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang hendak dijawab yaitu kepastian hukum terhadap kepemilikan sertifikat ganda dari warisan terdapat tiga pendekatan. Ketiga pendekatan tersebut adalah sebagai berikut:

a) Pendekatan Perundang-Undangan

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan cara “menelaah dan menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani”.³⁴ Hal yang perlu diperhatikan ketika menggunakan

³² *Ibid.* hlm. 118

³³ I Made Pasek Diantha, *Op Cit*, hlm. 156.

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana, 2014, hlm. 133.

pendekatan ini adalah struktur norma dalam wujud tata urutan atau hierarki peraturan perundang-undangan, dan juga keberadaan norma apakah norma itu berada pada sebuah peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus atau umum, atau apakah norma itu berada dalam peraturan perundang-undangan yang lama atau yang baru.³⁵

Dalam penggunaan pendekatan perundang-undangan atau *statute approach*, yang perlu mendapat perhatian adalah struktur norma dalam wujud tata urutan atau hierarki peraturan perundang-undangan, dan juga perlu diperhatikan keberadaan norma apakah norma itu berada pada sebuah peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus atau umum, atau apakah norma itu berada dalam peraturan perundang-undangan yang lama ataupun yang baru.

b. Pendekatan Kasus

Pendekatan kasus atau *case approach* pada Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1/PK/PID/2016 dapat digunakan oleh peneliti jika permasalahan penelitiannya mempermasalahkan kekosongan atau kekaburan norma dalam penerapannya oleh hakim. Pendekatan kasus dapat digunakan pada penelitian yang

³⁵ Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, Tangerang: Unpam Press, 2019, hlm. 82-83.

dilakukan oleh kalangan praktisi maupun kalangan teoretisi atau akademisi.³⁶

c. Pendekatan Konseptual

Pada pendekatan ini biasanya digunakan untuk menguraikan dan menganalisis permasalahan penelitian yang beranjak dari adanya norma kosong. Artinya dalam system hukum yang sedang berlaku tidak atau belum ada norma dari suatu peraturan perundang-undangan yang dapat diterapkan pada peristiwa hukum atau sengketa hukum yang konkret. Dengan mendasarkan hasil penelusuran itu kemudian peneliti akan mampu memformulasikan pendapatnya sendiri tentang urgensi pengaturan konsep “pembuktian terbalik”, tentunya setelah mempertimbangkan segi positif dan negatifnya atau kekuatan dan kelemahannya.

3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Dalam kaitannya dengan penelitian normatif di sini akan digunakan beberapa pendekatan, yaitu dengan Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)⁴⁷ dan dengan menggunakan metode studi kasus (*case study*). Studi

³⁶ I Made Pasek Diantha, *Op Cit*, hlm. 156-165.

kasus adalah bagian dari metode kualitatif yang hendak mendalami suatu kasus tertentu secara lebih mendalam dengan melibatkan pengumpulan beraneka sumber informasi. Creswell mendefinisikan studi kasus sebagai suatu eksplorasi dari sistem-sistem yang terkait. Suatu kasus menarik untuk diteliti karena corak khas kasus tersebut yang memiliki arti pada orang lain minimal bagi peneliti. Dengan metode ini peneliti diharapkan menangkap kompleksitas kasus tersebut.³⁷

A. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer ,yang merupakan bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan antara lain dari:

- a. Undang undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala/Badan Pertanahan Negara Nomor 21 Tahun 2020
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala/Badan Pertanahan Negara Nomor 3 Tahun 1997
- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala/Badan Pertanahan Negara Nomor 6 Tahun 2018

³⁷ Conny R Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Grasindo, 2010, hal. 49-50.

g. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1 PK/PID/2016

B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya dalam hal ini berupa buku-buku, jurnal, artikel-artikel media, dan berbagai tulisan lainnya.³⁸

C. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum Tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contoh berupakamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan lainnya.³⁹

4. Teknik dan Pengumpulan Bahan Hukum

Di dalam penelitian, pada umumnya dikenal dua jenis pengumpulan Bahan Hukum yakni studi dokumen dan pengamatan. Kedua teknik pengumpulan data tersebut dapat dipakai secara bersamaan ataupun sendiri-sendiri.⁵⁴ Untuk memperoleh data sekunder yang berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier peneliti akan menggunakan teknik pengumpulan data berupa penelitian kepustakaan atau

³⁸ Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta : Cv Rajawali, 1982, hal. 52.

³⁹ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta :Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 156-159.

penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*).

5. Teknik Pengolahan Penelitian

Bahan-bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini dilakukan pengelolaan dengan cara mengadakan sistematika terhadap bahan-bahan yang ada. Sistematika adalah membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum untuk memudahkan pekerjaan analitis dan konstruksi.⁴⁰

Marck Van Hoecke mengemukakan pada tata cara pengolahan bahan-bahan hukum, pengolahan bahan-bahan hukum juga bisa dilakukan dengan cara menstrukturkan, mendeskripsikan dan mensistematisasi bahan-bahan hukum tersebut dalam tiga tataran, yaitu:⁴¹

a. Tataran Teknis

Tataran Teknis yaitu menghimpun, menata dan memaparkan peraturan hukum hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika sehingga tertata dalam suatu sistem yang koheren.

b. Tataran Teleologik

⁴⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Uii Press, 2005, hlm.32

⁴¹ Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Jakarta: Mandar Maju, 2000, hlm 39.

Tataran Teleologik yaitu sistematisasi peraturan hukum berdasarkan substansi hukum dengan cara memikirkan, menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam perspektif teleologik sehingga sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang, dengan menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematisasi internalnya.

c. Tataran Sistematisasi Eksternal

Tataran Sistematisasi Eksternal yaitu sistematisasi hukum dalam rangka mengintegrasikannya ke dalam tatanan dan pandangan hidup masyarakat, sehingga dapat menafsir ulang pengertian yang ada pembentukan pengertian yang baru.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis hukum yang diterapkan dalam penelitian ini ialah menggunakan metode deduktif. Metode deduktif ialah penelitian dengan cara pengambilan kesimpulan dari suatu pembahasan serta pengertian yang bersifat umum, kemudian berakhir pada kesimpulan yang bersifat khusus sehingga mampu mencapai tujuan suatu rumusan dapat terjawab.⁴²

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan dari perumusan masalah dalam penelitian ini lebih menekankan kepada bagaimana sebuah hasil penelitian

⁴² Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 70.

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.⁴³

⁴³ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008, hlm. 35.

DAFTAR PUSAKA

Buku

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafindo, 2014.

Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum*, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.

Ashiddiqie Jimly, *Menuju Negara Hukum yang Demokrasi*, Jakarta : Buana Ilmiah Populer, 2009.

Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, Tangerang: Unpam Press, 2019.

Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008.

Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Jakarta: Mandar Maju, 2000.

Conny R Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Grasindo, 2010.

Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2001.

Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Jakarta: Gramedia, 2014.

Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press. 2012.

I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cet ke-II, Jakarta: Prenada Media Group, 2017.

Jayadi Setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Yogyakarta : Buku Pintar, 2013.

Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2004.

Miriam Budiardjo, *Dasar-dasar Ilmu Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.

Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta :Pustaka Pelajar, 2010.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana, 2014.

R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Uii Press, 2005.

Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta : Cv Rajawali, 1982.

Sri Warijayati, *Memahami Dasar Ilmu Hukum Konsep Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.

Wahyu Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

Jurnal

Abdullah Gofar "*The Reform of the Procedural Religious Court Law Based on Islamic Law in Indonesian Legal System*", Sriwijaya Law Review, Vol 1 Issue 2, January (2017)

Ateng Syafrudin, "*Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*", Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000.

Bambang Eko Muljono, *Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan, 2021.

Pan Mohamad Faiz, "*Teori Keadilan John Rawls*", dalam Jurnal Konstitusi, Volume 6 Nomor 1 , 2009.

Stout HD, de Betekenissen van de wet, Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, 2004.

Sunaryo Basuki, *PokokPokok Hukum Tanah Nasional*, diktat mata kuliah Hukum Agraria Bagian Pertama, Magister Kenotariatan dan Pertanahan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.

Undang-Undang

Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, UU Nomor 5, LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2014, pasal 19 angka (1)

Peraturan Menteri Nomor 21 tahun 2020 tentang Layanan

Penyelesaian Sengketa Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

Putusan

Surat dakwaan pertama Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Banjarmasin dalam Putusan Nomor 01 PK/PID/2016

Surat dakwaan kedua Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Banjarmasin dalam Putusan Nomor 01 PK/PID/2016 dan dalam Amar putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 56/Pid.B/-2011/PN.Bjm pada tanggal 07 Juli 2011.

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan di Banjarmasin Nomor 76/Pid/2011/PT.Bjm tanggal 15n September 2011.

Pendapat dari Mahkamah Agung dalam peninjauan kembali ke 2 dalam Putusan Nomor 01 PK/PID/2016.

Putusan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 01 PK/PID/2016

