

BAB I

PENDAHUUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang dikenal sebagai negara agraris yang mengandalkan sektor pertanian baik sebagai sumber mata pencaharian maupun sebagai penopang pembangunan. Proses pembangunan di Indonesia, menjadikan sektor pertanian sangat penting dalam perekonomian nasional di karenakan hampir sebagian besar penduduk Indonesia hidup di pedesaan dengan mata pencaharian sebagai petani. Selain memberikan kontribusi yang cukup besar terhadap pendapatan nasional Indonesia. Pertanian sebagai salah satu pilar ekonomi negara, maka sektor pertanian khususnya yang ada di daerah-daerah yang memiliki potensi unggul untuk pertanian diharapkan dapat meningkatkan pendapatan daerah terutama dari penduduk pedesaan yang masih di bawah garis kemiskinan.

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada dilangit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Sebagai pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) kemudian Allah SWT memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Asal usul kepemilikan (aslul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tidak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasarruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT¹.

¹ Nurhayati A., "*Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria*", Jurnal Universitas Dharmawangsa, 2017, hlm. 3.

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Setiap jenis tanah selain mempunyai zat yakni tanah, yaitu tanah itu sendiri, juga mempunyai manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah memanfaatkannya. Kalau dicermati nas-nas syara' yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, maka ditemukan ketentuan hukum tentang tanah berbeda dengan kepemilikan benda-benda lainnya. Di dalam al-Quran sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah Swt kepada manusia.

Untuk itu, berbagai investasi dan kebijakan telah dilakukan pemerintah untuk mendorong pertumbuhan di sektor pertanian. Kesejahteraan petani dan keluarganya merupakan tujuan utama yang harus menjadi prioritas dalam melakukan semua kegiatan yang berhubungan dengan pengembangan pertanian. Sektor pertanian menjadi prioritas pertama bagi negara-negara berkembang karena sektor ini ditinjau dari berbagai segi merupakan sektor yang dominan dalam ekonomi nasional.

Perkebunan mempunyai kedudukan yang penting didalam pengembangan sektor pertanian baik tingkat nasional maupun regional. Peluang pengembangan tanaman perkebunan semakin memberikan harapan, hal ini berkaitan dengan semakin kuatnya dukungan pemerintah terhadap

usaha perkebunan rakyat, tumbuhnya berbagai industri yang membutuhkan bahan baku, dan semakin luasnya pangsa pasar produk perkebunan.²

Pada Februari 2016, Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat 31,74 persen angkatan kerja di Indonesia atau 38,29 juta bekerja di sektor pertanian. Angka tersebut telah terjadi hampir dua juta pekerja sektor pertanian beralih ke sektor lain hanya dalam setahun. Sebagai agraris, pertanian di Indonesia menghasilkan berbagai macam tumbuhan komoditas ekspor, antara lain padi, jagung, kedelai, sayur-sayuran, aneka cabai, ubi, dan singkong.

Selain itu, Indonesia juga dikenal dengan hasil perkebunannya, antara lain karet, kelapa sawit, tembakau, kapas, kopi, dan tebu. Sejarah mencatat Indonesia pernah mengalami masa swasembada pangan, khususnya komoditas beras, pada dekade 1980-an³.

Konsep-konsep tentang negara agraris secara sadar ataupun tidak sadar telah ditanamkan sejak usia dini. Indonesia adalah gambaran negeri yang subur makmur, gemah ripah loh jinawi, tongkat ditanam tumbuh jadi pohon. Sejak zaman Orde Baru, terutama, buku-buku pelajaran disekolah dari tingkat satu Sekolah Dasar hampir selalu menampilkan ilustrasi sapi sedang membajak sawah, pak tani sedang mencangkul tanah, Wati sedang berkebun, desaku yang permai dan sebagainya.

² Anggriawan dan Toti Indrawati., *“Peranan Komoditi Gambir terhadap Perekonomian Kabupaten Lima Puluh Kota Provinsi Sumatera Barat”* , Jurnal Ekonomi Jurusan Ilmu Ekonomi Prodi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Riau, 2013, hlm. 2 .

³ Iwan Supriyatna, ”Negara Agraris,” *Mengapa Harga Pangan di Indonesia Rawan Bergejolak?*” diakses dari <https://money.kompas.com/read/2017/02/19/163912926/negara.agraris.mengapa.harga.pangan.di.indonesia.rawan.bergejolak.?page=all#source=clicktitle#source=clicktitle>, pada tanggal 4 Maret 2020 Pukul 09.00 WIB.

Menurut Al- Raghīb al-Ashfahani dīfinisi “tanah” yaitu: ”dengan sesuatu yang rendah atau di bawah (kebalikan dari sesuatu yang tinggi, misal: langit); sesuatu yang bisa menumbuhkan sesuatu yang lain atau sesuatu yang bisa menyuburkan sesuatu. Dīfinisi serupa juga dikemukakan oleh Fairuz Abadi dalam Al-Qamus Al-Muhith Abdurrahman memberikan dīfinisi tanah yaitu “tempat bermukim bagi ummat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani”.

Boedi Harsono memberikan dīfenisi tentang tanah yaitu “adapun permukaan bumi itu disebut tanah, dalam penggunaannya meliputi juga tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar hal itu diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan tanah tersebut”. K. Wancik Saleh berpendapat, yang dimaksud dengan tanah adalah hanya “permukaan bumi”, jadi merupakan sebagian dari pada bumi. Releigh Barlowe Mengibaratkan tanah sebagai sepotong intan (batu permata) yang mempunyai banyak sisi, adakalanya tanah dipandang sebagai ruang, alam, faktor produksi, barang-barang konsumsi, milik, dan modal.

Di samping itu ada juga yang memandang tanah sebagai benda yang berkaitan dengan Tuhan (sang pencipta), berkaitan dengan masyarakat yang menimbulkan pandangan bahwa tanah sebagai kosmos, dan pandangan bahwa tanah adalah sebagai tabungan (saving) serta menjadikan tanah sebagai asset (kekayaan). Rangkaian pengertian di atas maka dīfinisi

operasional akan tanah yaitu permukaan bumi yang dijadikan sebagai tempat tinggal dan tempat mencari nafkah bagi umat manusia⁴.

Masalah agraria adalah tema sentral dalam kajian historiografi dibekas-bekas koloni Eropa. Periode kolonial di Asia Tenggara ditandai dengan hampir seluruh ketetapan mengenai biaya hidup dari pendapatan minimal, sementara itu disaat yang sama, komersialisasi ekonomi agraris selalu menghancurkan hampir seluruh bentuk-bentuk tradisional dari asuransi sosial (Scott: 1976). Namun di sisi lain, Indonesia kerap mengimpor bahan pangan dari negara-negara lain. Karena, masyarakat Indonesia yang bertumbuh secara *loss control*, sehingga menyebabkan kebutuhan masyarakat lebih banyak dibanding wilayah pekerjaan pertanian dan perkebunan.

Faktor dari penduduk yang bertambah banyak secara otomatis akan membutuhkan lahan yang semakin meningkat, akan tetapi lahan sifatnya akan terbatas yakni tidak bertambah atau pun berkurang. Kebutuhan akan lahan sangatlah penting bagi setiap mahluk hidup karena lahan merupakan bagian dari permukaan bumi yang mempunyai karakter dan fungsi yang luas dengan berbagai macam kekayaan yang terkandung didalamnya.

Berdasarkan dari Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang berbunyi:” Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”artinya bahwa tanah merupakan hal yang

⁴ Nurhayati A., *Op.cit.* hlm. 33

sangat penting bagi masyarakat. Kewajiban bagi seseorang atau badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu wajib untuk memelihara, menambah kesuburan, dan mencegah kerusakan tanah sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Kepastian kepemilikan tanah diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pendaftaran Tanah tersebut memberikan kepastian hukum terhadap pemilik atau yang menguasai tanah tersebut. Pendaftaran tanah akan berjalan jika ada kesadaran hukum masyarakat. Pendaftaran tanah tersebut memiliki tujuan agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini dikarenakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah berupa penerbitan alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Alat bukti kepemilikan tersebut dapat digunakan untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia merupakan pendaftaran tanah dalam rangka “Rechts kadaster”, yaitu pendaftaran tanah yang tujuannya adalah dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, pada proses akhir pendaftaran tanah diterbitkan alat bukti berupa Buku Tanah dan sertipikat Tanah yang terdiri salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, serta untuk segera mewujudkan apa yang diamanahkan oleh Pasal 19 UUPA, bahwa pendaftaran tanah dilakukan diseluruh wilayah Republik Indonesia, maka dilakukan kegiatan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di seluruh wilayah Republik Indonesia.⁵

Kesadaran hukum dapat mengikat masyarakat untuk mematuhi peraturan yang berlaku. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk mewujudkan tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya pastilah ada hambatan baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari kesadaran masyarakat itu sendiri, terlebih lagi bagi masyarakat umum yang belum mengerti akan arti pentingnya suatu pendaftaran tanah. Faktor dari permasalahan pendaftaran tanah antara lain:⁶

1. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah.

⁵ Mira Novana Ardani, 2019. "Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum". Jurnal Universitas Diponegoro Volume 6, Edisi I, Semarang, hlm. 53

⁶Anna Maria Fernandez." 2014, *Hambatan Hukum Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Adat (Studi di Kabupaten Flores Timur)*", Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, hlm. 18

Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur di dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak.

2. Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat

Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilator belakangnya masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti:

- a. Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut.
- b. Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.

- c. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat.
3. Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap dari salah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertifikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.
4. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat. Berdasarkan hasil penelitian, masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi Pemerintah berarti tanah tersebut sudah terdaftar dan merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah. Padahal semua tanah yang dimiliki masyarakat dewasa ini telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB)nya dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara.
5. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

Dengan sistem Negatif ini maka terbuka kesempatan kepada orang lain untuk menggugat orang yang sudah memiliki sertifikat, sehingga ada keragu raguan pada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak menjamin secara mutlak Kepastian Hak atas tanahnya.

Dalam sistem negatif, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan bantahan itu memberikan alat bukti yang cukup kuat. Sistem negatif ini mempunyai kelemahan yaitu bahwa pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak.

Berbagai persoalan terkait ketidakefektifan pendaftaran tanah juga terjadi di Kota Tegal. Hal ini ditunjukkan dengan adanya fakta bahwa terdapat enam ribu bidang tanah yang belum bersertifikat di dua puluh tujuh kelurahan dari empat kecamatan di Tegal.⁷ Berangkat dari berbagai macam penjelasan yang ada maka perlu kiranya dibahas lebih dalam terkait “Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kota Tegal”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan berbagai penjelasan yang terdapat dala latar belakang tesis ini, maka terdapat beberapa masalah yang perlu dibahas di dalam tesis ini, adapun permasalahan-permasalahan yang dimaksud ialah:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Tegal saat ini?

⁷ Tresno Setiadi, *6000 Bidang Tanah Belum Bersertifikat Di Kota Tegal*, Diunduh melalui Susramerdeka.com, pada 12 Februari 2020.

2. Apasajakah faktor-faktor yang mempengaruhi efektifitas pendaftaran tanah di kota Tegal?
3. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Tegal yang efektif di masa yang akan datang?

C. Tujuan Penelitian

Dalam setiap penelitian tentu berangkat pada tujuan-tujuan tertentu yang hendak dicapai setelah penelitian selesai dilakukan. Secara sederhana tujuan yang hendak dituju dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di kota Tegal saat ini.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran tanah di kota Tegal saat ini.
3. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah yang efektif di Kota Tegal di masa mendatang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan mempunyai manfaat baik teoritis maupun praktis yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat Teoretis.
 - a. Sebagai sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum khususnya terkait efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah.

- b. Memberikan referensi keilmuan di bidang hukum bagi kepentingan akademis dan bahan kepustakaan.
 - c. Sebagai sarana pengimplementasian teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya dalam praktik penerapannya di lapangan.
2. Manfaat Praktis.
- a. Sebagai bahan kajian bagi Notaris dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah.
 - b. Sebagai sarana peningkatan kemampuan penulis dalam mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh di bangku kuliah pada praktik di lapangan.
 - c. Hasil penelitian merupakan jawaban terhadap masalah yang diteliti.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoritik

1. Kerangka Konseptual

- a. Penjelasan terkait Hukum Tanah

Hadirnya Undang-Undang Pokok Agraria sebagai sumber agrarian di Indonesia menyangkut tujuan pokok yaitu:

- 1) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat.
- 2) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.

- 3) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat keseluruhan.

Dengan mengacu pokok pembentuk Undang-Undang Pokok Graria sarana untuk mewujudkan cita-cita bangsa dan Negara sebagaimana yang diamankan oleh Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa Indonesia, maka Undang-Undang Pokok agrarian ini semestinya sudah diberlakukan di seluruh wilayah Indonesia agar setiap warga Negara mendapatkan segala persamaan hukum⁸.

Menurut Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatakan bahwa “Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk”:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,

⁸ Achmad Rifqi Jalaluddin Qolyubi, 2015, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa di Daerah Yogyakarta”, Skripsi Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hlm. 3

- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dari pengertian di atas, hukum agraria merupakan suatu kelompok sebagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak dan kewajiban sumber daya alam tertentu. Kelompok tersebut ialah⁹:

- 1) Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi;
- 2) Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air,
- 3) Hukum Pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atau bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Pokok Pertambangan.
- 4) Hukum perikanan yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air;
- 5) Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-Unsur dalam Ruang Angkasa (Bukan "Space Law"), mengatur hak-hak ruang penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan dalam pasal 48 Undang-Undang Pokok Agraria.

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai "hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya

⁹ Boedi Harosono, 2008, "Hukum Agraria Indonesia", Djambatan, Jakarta, hlm.8

dengan hak kepemilikan (milkiyah), pengelolaan (tasarruf), dan pendistribusian (tauzi') tanah". Cara kepemilikan tanah menurut agama islam ada 4 cara yaitu:

1) Ihya-UI Mawat

Yang dimaksud dengan tanah baru ialah tanah yang belum pernah dikerjakan oleh siapapun, berarti yang belum pernah dipunyai orang atau tidak diketahui siapa pemiliknya. Hukum membuka tanah baru adalah jaiz (boleh) bagi orang islam dan sesudah dibuka, tanah itu menjadi miliknya¹⁰. Namun jika tanah yang ddibuka milik orang lain, maka haram, kecuali mendapat izin dari pemiliknya.

2) Syuf'ah

Si A, berserikat rumah dengan B, kemudian si B menjual bagiannya kepada C, dengan tidak seizing A, maka A berhak mengambil sebagian rua yang sudah dijual oleh B kepada C tadi. Hanya harus diambil menurut harga penjualan B kepada C. Inilah yang dinamakan Syuf'ah, jadi Syuf'ah adalah hak yang diambil dengan paksa oleh syarikat lama dari syarikat baru.

¹⁰ H. Sulaiman Rasjid, 1976, "Fiqih Islam, Jakarta, Attahiriyyah, hlm. 319

3) Wakaf

Wakaf yaitu menahan sesuatu benda yang kekal zatnya, mungkin diambil manfaat guna diberikan dijalan kebaikan.

4) Waris

Waris yang telah dibagikan adalah sesuatu yang ditinggalkan pewaris (orang yang telah meninggal), baik berupa harta (uang) atau lainnya. Dalam Al-Qur'an telah dijelaskan jenis harta yang dilarang mengambilnya dan jenis harta yang boleh diambil dengan jalan pusaka (waris). Dalam Qur'an dan Hadits telah diatur cara pembagian harta pusaka dengan seadil-adilnya, agar harta itu menjadi halal dan berfaedah.¹¹

Pengakuan Islam terhadap kepemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah¹²:

1) Al-Milkiyah (Hak Milik)

Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan syari' (Allah) sebagai pemilik sebenarnya. Sebagaimana yang tercantum dalam QS. Al-

¹¹ Achmad Rifqi Jalaluddin Qolyubi. *Op.cit*, hlm. 14

¹² Nurhayati A, *Op.cit.*, hlm. 44

„Imran: 3/109. QS. Al-Ma’idah: 5/17. QS. Al-Ma’idah: 5/120

Artinya: “Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”.

Allah memberikan hak dan wewenang kepada manusia untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalamnya bumi dan segala isinya adalah karunia Allah Swt.

Konsep hak milik atau kepemilikan dalam Islam, dalam terma fikih sering disebut sebagai milkiyah. Kata al-Milkiyah yang mempunyai arti “adanya hubungan antara orang dengan harta yang ditetapkan oleh syara’, sehingga ia dapat bertindak dan memanfaatkan harta itu sesuai dengan kehendaknya”. Menurut etimologi “hak milik” berasal dari kata “hak dan milik”. “Hak adalah menetapkan sesuatu dan memastikannya”.

2) Ijarah (Hak Sewa)

Menurut pengertian syara’ (hukum Islam) sewa menyewa dinamakan alijarah, “secara etimologis, kata ijarah berasal dari kata ajru yang berarti “*iwad*” pengganti. Oleh karena itu, “*sawab*” pahala disebut juga dengan ajr “upah”. Pengidentikan dengan ujah (ganti)

karena Allah mengganti ketaatan dan kesabaran seorang hamba dengan imbalan”. Sebagaimana yang dikemukakan dalam QS. AlKahfi:18/77

Artinya: Maka keduanya berjalan, hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, maka Khidir menegakkan dinding itu. Musa berkata ”jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu. Ijarah (sewa) disahkan syari’at berdasarkan al-Quran. (Dalil QS. Az-Zhukhfuf: 43/32, QS. At- Talaq: 65/ 6, QS. Al-Qasas: 28/26-27, QS. AlBaqarah: 2/233).

3) Muzara’ah (Hak Pakai - Hak Bagi Hasil)

Secara etimologis, muzara’ah adalah “akad transaksi pengolahan tanah atas apa yang dihasilkannya”.⁶⁸

Maksudnya adalah “suatu kesepakatan antara empunya tanah dengan yang mengerjakan tanah (petani) dengan perjanjian pemberian hasil atau bagi hasil setengah atau sepertiga, atau lebih tinggi atau lebih rendah, disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika sebuah kebun dipersewakan dengan cara yang sama, disebut Musaqat

Zira'ah merupakan salah satu bentuk kerja sama antara pekerja (buruh) dan pemilik tanah. Dalam kehidupan masyarakat banyak mereka-mereka tidak mempunyai atau memiliki tanah tapi mereka mempunyai keahlian dalam pengolahan tanah atau sebaliknya banyak pemilik tanah yang tidak punya kesempatan atau kemampuan untuk mengolah tanah-tanah mereka. Islam mensyariatkan *zira'ah* sebagai upaya mempertemukan kepentingan dua belah pihak.

Adapun unsur produksi dalam muzara'ah adalah lahan pertanian, pekerja (*muzari'*) dan modal, dimana kadang pekerja bekerja sendiri dan tidak ada yang membantunya. Dalam hal ini pekerja tersebut lebih mirip buruh, namun terkadang *muzari'* bekerja dengan dibantu hamba sahaya yang bekerja dibawah pengawasannya, dalam hal ini ia lebih mirip dengan manajer.

4) Ihya' al-mawat (Membuka Tanah)

Hukum Islam mengenal lembaga tanah terlantar dengan istilah "ihya' al-mawat" (membuka tanah) "lahan mati dan belum pernah ditanami sehingga tanah tersebut dapat memberikan manfaat untuk tempat tinggal, bercocok tanam".⁷¹ Hak membuka tanah dalam Islam disebut ihya' maut atau ihya' al-mawat yaitu menghidupkan tanah yang

mati atau tanah kosong yang belum pernah dibangun dan diatur sehingga tanah itu dapat dimanfaatkan untuk ditempati atau dikelola dan lain sebagainya. Dalam Alquran, seperti yang terdapat di dalam QS. An-Nahl: 16/65, QS. Al-Jasiah; 45/5. QS. Al-Baqarah: 2/164

Artinya: Sesungguhnya dalam penciptaan langit dan bumi, silih bergantinya malam dan siang, bahtera yang berlayar di laut membawa apa yang berguna bagi manusia, dan apa yang Allah turunkan dari langit berupa air, lalu dengan air itu Dia menghidupkan bumi sesudah mati (kering)nya, dan Dia sebarkan di bumi itu segala jenis hewan dan pengisaran angin dan awan yang dikendalikan antara langit dan bumi sesungguhnya (terdapat) tandatanda (Keesaan dan Kebesaran Allah) bagi kaum yang memikirkannya.

5) Hak Gadai Atas Tanah.

a) Pengertian Gadai. Dalam istilah bahasa Arab “gadai” diistilahkan dengan “rahn” dan dapat juga dinamai dengan “*al-habs*”. Secara etimologis “*rahn*” berarti “tetap atau lestari”, sedangkan “*al-habs*” berarti “penahanan”.⁷⁸ Untuk kata “*al-habs*” firman Allah Swt dalam QS. Al-Muddassir: 74/38.

Artinya: “Tiap-tiap pribadi terikat tertahan atas apa yang telah diperbuatnya”

Adapun pengertian yang terkandung dalam istilah tersebut menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan syara ' sebagai jaminan hutang, hingga orang yang bersangkutan boleh mengambil hutang atau ia bisa mengambil sebagai jaminan (manfaat) dari barang itu. Jadi gadai terjadi apabila seseorang ingin berhutang kepada orang lain, ia mengagunkan barang miliknya baik berupa barang tak bergerak atau berupa ternak yang berada di bawah kekuasaannya kepada pemberi pinjaman sampai ia melunasi hutangnya kembali.

Setelah ditelaah dari hukum islam tentang penguasaan tanah, maka semua hubungan masyarakat yang memiliki dan menguasai bumi, air, dan ruang angkasa diatur oleh pihak pemerintah. Kepemilikan atau menguasai seseorang atau badan hukum dari hubungan hukum dengan tanah tersebut juga diatur dalam Pasal 16 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu¹³ :

- 1) Hak Milik,

¹³ Rizal Zani Awaludin, Ishaq, 2018, “*Penyelesaian Sengketa Penguasaan Hak Atas Tanah Di Kawasan Goa Pindul*”, Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm.18

Hak milik adalah hak temurun dan terkuat yang dapat dimiliki masyarakat atas tanah. Hak Milik hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia, badan social, bank Negara, dan dan perkumpulan koperasi mer syaratnya berdasarkan keputusan dari penetapan pemerintah, mengingat pihak lain dapat mendapat peralihan dan hak milik dari si pemilik hak milik atas tanah. Ketentuan undang-undang dan penetapan pemerintah serta hukum adat menjadikan kepemilikan atas tanah. Pendaftaran untuk hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebasan dengan hak lain, harus di Kantor Pertanahan setempat.

Dengan singkat Ali Achmad Chomzah mengemukakan, berdasarkan Pasal 20 UUPA, bahwa sifat-sifat hak milik sebagai berikut:

- a) Turun temurun. Artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.
- b) Terkuat. Artinya hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
- c) Terpenuhi. Artinya hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan¹⁴.

¹⁴ Ali Achmad Chomzah, 2002, "*Hukum Pertanahan*", Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 5.

2) Hak Guna-Usaha

Pemegang HGU dilarang menyerahkan pengusahaan HGU kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku¹⁵. Hak Guna Usaha dapat dimiliki warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan peraturan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Negara Indonesia. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah negara. Merupakan hak kuasa oleh negara untuk mengusahakan tanah guna kepentingan perusahaan peternakan, perikanan atau pertanian dengan waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka paling lama 25 tahun. Setelah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir pemegang hak dapat diberikan pembaruan hak guna usaha di atas tanah yang sama, diberikan paling dengan investasi modal yang bagus dengan teknik dari perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zamansedikit luasnya 5 hektar, apabila melebihi dari 25 hektar wajib dikelola dengan investasi modal yang bagus dengan teknik dari perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.¹⁶

¹⁵ Erna Sri Wibawati dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta , hlm.73

¹⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm.24

3) Hak guna-bangunan

Pendirian bangunan sekaligus kepemilikan atas bangunan yang telah mempunyai hak meskipun bukan kepemilikan sendiri, yang dapat berupa tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas.

4) Hak pakai

Penguasaan tanah oleh negara atau tanah orang lain yang memiliki hak untuk mengelola dan menikmati hasil dari tanah tersebut berdasarkan keputusan dari pejabat yang berwenang melalui perjanjian pemberian wewenang untuk menggunakan tanah dengan persetujuan perjanjian oleh pemilik tanah yang sah, dengan ketentuan tidak melanggar dari ketentuan yang berlaku sebagaimana telah dijelaskan di undang-undang.

5) Hak sewa

Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, yang digunakan tanah-milik orang lain keperluan dengan membayar kepada pemilik sejumlah uang sewa tersebut.

6) Hak membuka tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

7) Hak Menguasai Tanah Negara

Penjelasan hak menguasai tanah oleh negara, terdapat pada pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang menyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Tanah negara adalah tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara, dalam arti tanah-tanah tersebut bebas dari hak yang melekat di atasnya.¹⁷

b. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berke-sinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang bidang

¹⁷ Arie V. Sendow, "Masalah Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah Negara di Kabupaten Minahasa", Jurnal Hukum UNSRT, XXI, April-Juni, 2013, hlm.35

tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Kebalikan dari sistem pendaftaran tanah di Indonesia, sebagian besar negara-negara di dunia telah menerapkan Sistem Torrens atau sistem publikasi positif sebagai sistem pendaftaran tanahnya, terutama negara-negara maju. Beberapa contoh negara yang sudah menerapkan sistem publikasi positif dalam sistem pendaftaran tanahnya antara lain Australia, Malaysia, Hongkong, Kanada, Inggris, Tanzania, dan Austria. Dalam menerapkan sistem publikasi positif, negara-negara tersebut juga menerapkan konsep indefeasible dan indemnity sebagai bentuk pemberian kompensasi ganti rugi atas kesalahan dalam sertifikasi hak atas tanah¹⁸.

Di Australia, sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi positif yang dikenal dengan nama sistem Torrens, yang diatur dalam Land Titles Act 1925. Di Malaysia, sistem pendaftaran tanah diatur di dalam National Land Code. Penerapan sistem publikasi positif dalam sistem pendaftaran tanah telah diberlakukan sejak tahun 1965. Namun demikian, di dalam penerapan sistem pendaftaran tanah publikasi positif, Malaysia juga menerapkan prinsip-prinsip hukum Islam dan hukum adat. Sementara itu, pada tahun 2009, Hongkong merubah sistem publikasi negatif menjadi sistem publikasi positif

¹⁸ Kementrian PPN/BAPPENAS, 2016, "*Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif di Indonesia*", Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Nasional/ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, hlm. 15

dalam sistem pendaftaran tanahnya. Untuk perlindungan hak atas tanahnya, Hongkong menerapkan *title insurance*. *Title insurance* adalah sebuah asuransi hak yang berfungsi untuk mengatasi atau mengurangi resiko atas kemungkinan kehilangan hak atas tanah .

Di Kanada, sistem pendaftaran tanahnya didasarkan pada Indian Land Register yang dibuat dibawah Indian Act. Sistem pendaftaran tanah di Kanada menggabungkan sistem informal dan hukum adat kepemilikan tanah. Sehingga, urusan penyelesaian sengketa tanah harus sesuai dengan adat istiadat atau budaya setempat. Di samping itu, pencatatan pendaftaran tanah di Kanada harus berisi tentang sertifikat kepemilikan tanah, surat keterangan pekerjaan, dan transaksi-transaksi lainnya (Pasal 21, Indian Act). Saat ini, sistem pendaftaran tanah di Kanada telah menggunakan sistem online yang disebut sebagai Indian Land Registry System (ILRS). ILRS didirikan untuk memberikan sebuah kepercayaan bagi para pemegang hak atas tanah di Canada. ILRS adalah panduan serangkaian prosedur interaksi yang dirancang untuk mengatur pendaftaran hak atas tanah, klaim atas pendaftaran tanah, dan pemberitahuan klaim kepentingan dalam tanah cadangan. ILRS adalah tempat penyimpanan dokumen, namun tidak menjamin keakuratan dokumen hak atas tanah yang diajukan di dalamnya. ILRS berbasis web dan seluruh dokumen pertanahan dapat dilihat secara online. Di Inggris, hukum pertanahan menganut sistem Anglo-Saxon, yaitu suatu sistem hukum yang didasarkan pada hukum

yurisprudensi. Konsep yang berlaku di tanah Anglo Saxon adalah feodal. Konsep feodal menetapkan bahwa semua tanah adalah milik raja dan tidak ada orang lain yang memiliki tanah. Bagi mereka yang mendapatkan penguasaan tanah dari raja diwajibkan membayar sebagian (seperdua atau sepertiga) dari hasil tanahnya kepada raja, khususnya tanah-tanah pertanian. Pemilik hak atas tanah raja disebut sebagai penyewa (Apriyana, 2016).

Tanzania sebagai salah satu negara berbentuk republik di Afrika bagian timur juga telah menggunakan sistem publikasi positif dalam sistem pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah di Tanzania tercantum dalam Land Registration Act (Cap 334). Land Registration Act (Cap 334) berisi tentang prosedur-prosedur dan administrasi untuk pendaftaran tanah. Salah satu pasal dalam Land Registration Act (Cap 334) adalah mengatur tentang tanahtanah yang dapat didaftarkan, yaitu:

- 1) Tanah milik pribadi, tanah sewa, atau tanah yang berdasarkan ketentuan undang-undang dinyatakan sebagai freehold yang dapat dimiliki secara pribadi/perseorangan.
- 2) Tanah yang diperoleh sebelum 26 Januari 1923 (hari kemerdekaan). Tanah yang telah digunakan dan dimanfaatkan sebelum 26 Januari 1923 dianggap sebagai tanah milik pribadi dengan hak mutlak.

- 3) Hak milik atas tanah dan bangunan yang diwariskan dari pemerintahan Jerman.
- 4) Setiap tanah yang sebelumnya dimiliki secara mutlak dan secara sah telah diberikan, dihibahkan, atau didedikasikan sebagai tanah wakaf di bawah hukum Islam dianggap menjadi Hak Milik, meskipun mulanya berupa sumbangan atau hibah.

Austria sebagai salah satu negara berbentuk republik di Eropa Tengah juga telah menerapkan sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah. Dalam upaya menuju sistem pendaftaran tanah publikasi positif hingga menggunakan web-portal sebagai e-geodata untuk sistem pendaftaran tanahnya, Austria menempuh waktu selama 191 tahun. Hal-hal yang dilakukan oleh pemerintah Austria selama 191 tahun ini antara lain: pengimplementasian “Stabile Cadastre” (1817-1861); pengenalan sistem pendaftaran tanah (1871); penghubungan kadaster dengan pendaftaran tanah (1883); penetapan Surveying Act (pembuatan peta dasar) (1969); pembuatan basis data perumahan (1985); pembuatan peta pendaftaran tanah secara digital (1989-2003); pengenalan teknologi GIS untuk pembuatan peta pertanahan (1996); dan pembuatan sistem pendaftaran tanah berbasis web, yaitu egeodata Austria yang dapat diakses melalui www.bev.gv.at (2008). Sistem pendaftaran tanah di Austria ini sudah 100% berbentuk digital dan format GIS (Geographical Information System).

Hukum “*indefeasibile*” merupakan pusat atau hal penting yang harus ada dalam sistem pendaftaran publikasi positif. Hukum indefeasible didasari oleh tiga prinsip utama (Land Registration Act 2002; Hamilton, 2013), yaitu¹⁹:

- 1) Prinsip pertama adalah “prinsip cermin (*mirror principle*)”. Prinsip ini mengharuskan hasil pendaftaran tanah dapat mencerminkan fakta-fakta terkini dari hak kepemilikan tanah secara akurat dan lengkap, baik pengalihan hak atas tanah, hipotek tanah, sewa tanah, atau tanah hasil perjanjian. Seluruh informasi tanah harus dimasukkan ke dalam sertifikat tanah dan sistem online agar dapat dilihat oleh seluruh masyarakat.
- 2) Prinsip kedua adalah “*prinsip tabir (curtain principle)*”. Prinsip ini menyatakan bahwa sebuah tabir digunakan pada register untuk memberikan kepercayaan kepada pembeli (*purchaser*). Dalam hal ini pembeli tidak perlu menyelidiki atau mencari kembali sejarah atau riwayat masa lalu kepemilikan tanah seperti yang telah tergambar pada register, serta kepemilikan tanah tidak perlu dibuktikan dengan dokumen yang rumit dan panjang.
- 3) Prinsip ketiga adalah “prinsip asuransi (*insurance principle*)”. Prinsip ini menjelaskan tentang penyediaan kompensasi atau jaminan pada sistem pendaftaran hak (publikasi positif). Dalam

¹⁹ Kementrian PPN/BAPPENAS, *Ibid*, hlm 19

hal ini, apabila register terbukti tidak benar mengenai tanah yang didaftarkan, maka pemerintah harus memberikan kompensasi atau ganti rugi terhadap para pendaftar tanah yang telah dirugikan.

Unsur-unsur yang terdapat dalam pendaftaran tanah berasal dari pengertian pendaftaran tanah itu sendiri. Unsur-unsurnya antara lain:

- 1) Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu sama lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat
- 2) Terus-menerus dan Teratur. Kata “terus-menerus” menunjukkan kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul, dan tersedia harus selalu dipelihara, disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Sedangkan kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan dipergunakan sebagai bukti menurut hukum. Artinya, sekali tanah dilakukan pendaftaran, maka untuk selanjutnya setiap terjadi perbuatan hukum atas tanah tersebut, harus diikuti dengan pendaftaran tanah dengan

tujuan agar data yang tersedia sesuai dengan keadaan yang terakhir

- 3) Pengumpulan data tanah. Kata “Pengumpulan data tanah” ini mengandung makna bahwa data yang dihimpun pada dasarnya meliputi dua bidang²⁰,

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) meliputi:²¹

- 1) Pengumpulan dan Pengelolaan data fisik

Kegiatan di bidang fisik mengenai tanahnya, yaitu:

- a) Pembuatan peta dasar pendaftaran,

Dalam pembuatan peta ini diperlukan untuk mengetahui titik-titik dasar teknik nasional, serta jika wilayah tersebut belum ditunjuk oleh pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan melakukan pendaftaran tanah secara sporadis sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

- b) Penetapan batas-batasnya bidang tanah

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluan ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut sebidang tanah yang bersangkutan

²¹ Boedi Harsono, *Op.cit* hlm. 75

c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk bidang tanah yang luas, pemetaanya dilakukan dengan cara membuat peta sendiri, dengan menggunakan dasar pendaftaran dan hasil ukuran batas tanah yang akan dipetakan.

d) Pembuatan daftar tanah

Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibubuhkan daftar tanah. Bentuk, isi, cara sian, penyimpangan, dan pemeliharaan diatur dalam Pasal 146-155 Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997.

e) Pembuatan surat ukur.

Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang yang sudah diukur serta dipetakan dalam pendaftarannya, dibuatkan surat ukur sesuai dengan Pasal 156-161 Peraturan

Menteri No.3 Tahun 1997

2) Pengumpulan dan Pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya

Kegiatan pengumpulan dan pengolahan data yuridis diadakan perbedaan pembuktian hak-hak baru dan hak lama. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau

diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, sedangkan hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan hak-hak yang belum diatur didaftar menurut Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961.

3) Penerbitan Serfitikat

Serfitikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada di dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh serfitikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang. Serfitikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Jika hal pemegang hak sudah meninggal maka akan diterimakan kepada ahli warisnya

4) Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis

Data fisik dan data yuridis yang tercantum daftar nama hanya diberikan kepada instansi pemerintah, yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dengan mengajukan permintaan yang menyebutkan keperluannya.

5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dokumen-dokumen merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di kantor Pertanahan atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.²²

c. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan agar semua warga masyarakat kelas menengah ke atas ataupun kelas menengah ke bawah dapat memperoleh pengakuan hak paten atas tanah yang dimilikinya secara sah melalui hukum dan perundang-undangan yang ada. Pelayanan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksudkan agar setiap warga masyarakat memperhatikan aspek keberpihakan atas

²² *Ibid*, hlm. 505

tanah yang dimilikinya agar dapat memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah dengan biaya yang lebih murah.

Pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka program pemerintah memang lebih menguntungkan, dibanding dengan melakukan sendiri permohonan pendaftaran tanah di BPN. Pemegang hak harus menyediakan banyak biaya yang harus dibayar. Dalam pelaksanaan dan pengurusan berkas PTSL pemegang hak tetap dibebani biaya administrasi. Guna menghindari kasus Pungutan Liar (Pungli) Pemerintah Indonesia mengeluarkan keputusan bersama oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan.

Program ini diadakan dengan tujuan untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum atas tanah kepada para pemegang hak atas tanah tersebut, serta untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel dan dapat dijadikan objek hak tanggungan sebagai jaminan untuk mendapatkan modal usaha bagi masyarakat, serta merupakan bagian dari pelaksanaan reforma agraria. Adapun teori yang digunakan sebagai pedoman dalam penelitian ini adalah beberapa asas pendaftaran tanah Menurut Parlindungan (2009:77) meliputi dimensi-dimensi yaitu:²³

- 1) Asas sederhana

²³ Yusnita Rachma. "Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran Di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran." *Jurnal Moderat*, Volume 5, Nomor 4, Universitas Galuh, Ciamis, 2019, hlm. 524.

Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam asas ini adalah agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur dapat dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

2) Asas aman

Pendaftaran tanah harus mampu menjamin dari hak tersebut sehingga akan terjamin keamanan dari status hak atas tanah.

3) Asas terjangkau

Pendaftaran tanah perlu dilakukan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

4) Asas mutakhir

Yang dimaksud dengan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharaan data, maka data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diperlukan adanya kewajiban mendaftarkan dan mencatat setiap perubahan yang terjadi dari hak atas tanah dikemudian hari.

5) Asas terbuka

Asas terbuka memuat dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang disampaikan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan

keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 sistem pendaftaran tanah yang dipakai adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Asas ini mengandung jika keterangan-keterangan yang terdapat dalam buku tanah tidak benar maka hal tersebut dapat diubah dan dibenarkan, sedangkan positif adalah adanya peran aktif dari para petugas pelaksana. Di samping itu ada banyak manfaat yang dapat dirasakan oleh masyarakat maupun pemerintah atas terselenggaranya Legalisasi Aset melalui PTSL. Salah satunya masyarakat dapat terjamin eksistensi haknya, dan pemerintah dapat melengkapi database pertanahan, sehingga terwujud salah satu catur pertanahan yaitu tertib administrasi pertanahan. Pemberian sertifikat dalam rangka program pemerintah secara sistematis juga dapat meningkatkan dan mengawasi pelaksanaan landreform, melakukan pengawasan terhadap tanah absantee, serta mencegah fragmentasi akibat pewarisan atau pengawasan terhadap penumpukan tanah pada satu orang.

Dalam upaya pelaksanaan pendaftaran tanah perlu dilakukan kegiatan adjudikasi, yaitu kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali. Kegiatan adjudikasi meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data. Yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat

dilaksanakan secara sistematis atau sporadis (PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran yang belum di daftar dalam wilayah Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah secara individual atau massal.

Tabel Perbandingan Pendaftaran tanah secara sistematis dengan sporadis

Perbedaan	Pendaftaran secara Sistematis	Pendaftaran secara Sporadis
Pelaksanaan	Serentak	Individu atau massal
Sumber Biaya	Dibiayai oleh Pemerintah	Biaya Pribadi
Jangka Waktu Perolehan Data	Lebih cepat mendapatkan data tentang bidang-bidang tanah yang akan di daftar	Lebih lama mendapatkan data tentang bidang-bidang tanah yang akan di daftar
Jangka Waktu Persiapan dan Pelaksanaan	Lebih memerlukan waktu yang panjang dalam persiapan dan pelaksanaannya	Tidak memerlukan waktu yang panjang dalam persiapan dan pelaksanaannya
Jumlah Objek yang Didaftarkan	Semua obyek pendaftaran tanah didaftarkan	Hanya satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah didaftarkan
Pelaksanaan	Dilaksanakan atas permintaan dari pemerintah	Dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan

Sumber: Dikembangkan dari PP 24/1997 dan Analisis Penulis, 2016²⁴

²⁴ Kementrian PPN/BAPPENAS, *Op.cit*, hlm. 11

2. Kerangka Teoritik

a. Teori Hukum Berjenjang Hans Nawiasky

Dalam *die Theorie vom Stufenordnung der Rechtsnormen*, ia juga berpendapat bahwa selain berlapis-lapis dan berjenjang-jenjang, norma-norma hukum juga berkelompok-kelompok, dan pengelompokan norma hukum dalam suatu negara itu terdiri atas empat kelompok besar, yakni:²⁵

- 1) Norma Fundamental Negara;
- 2) Aturan Dasar Negara / Aturan Pokok Negara;
- 3) Undang-undang Formal;
- 4) Aturan Pelaksana & Aturan Otonom.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat dipahami bahwa dalam norma-norma hukum yang tersusun berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis, serta berkelompok-kelompok, menunjukkan suatu garis politik hukum. Hal tersebut dikarenakan norma dasar yang berisi cita-cita sosial dan penilaian etis masyarakat dijabarkan dan dikonkretisasi ke dalam norma-norma hukum yang lebih rendah. Hal tersebut menunjukkan bahwa adanya suatu tuntutan masyarakat baik itu cita-cita sosial maupun penilaian etis masyarakat ingin diwujudkan dalam suatu kehidupan sosial melalui norma-norma hukum yang diciptakan. Norma-norma hukum yang tersusun berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis

²⁵ Hans Nawiasky, *Allgemeine Rechtslehre als System der rechtlichen Grundbegriffe*, Cetakan 2, Einseideln / Zurich / Koln, Benziger, 1948, hlm. 31.

tersebut menunjukkan pula adanya suatu garis sinkronisasi antara norma hukum yang lebih tinggi dan norma hukum yang lebih rendah. Hal tersebut dikarenakan norma hukum yang lebih rendah berlaku, bersumber, berdasar, dan oleh karenanya tidak boleh bertentangan dengan pada norma hukum yang lebih tinggi.

b. Teori Sistem Hukum

Lawrence M. Friedman, bahwa hukum itu terdiri dari komponen struktur, substansi dan kultur.²⁶

- 1) Komponen struktur yaitu kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Komponen ini dimungkinkan melihat bagaimana sistem hukum itu memberikan pelayanan terhadap penggarapan bahan-bahan hukum secara teratur.
- 2) Komponen substantif, yaitu sebagai output dari sistem hukum, berupa peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan baik oleh pihak yang mengatur maupun yang diatur.
- 3) Komponen kultur, yaitu terdiri dari nilai-nilai, sikap-sikap, persepsi, *custom*, *ways of doing*, *ways of thinking*, *opinion* yang mempengaruhi bekerjanya hukum oleh Lawrence M. Friedman disebut sebagai kultur hukum.

²⁶ Esmi Warassih, 2011, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 28.

Kultur hukum inilah yang berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan antara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum seluruh warga masyarakat.

c. Teori Perlindungan Hukum

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan Istilah “hukum” dalam bahasa Inggris dapat disebut sebagai *law* atau *legal*. Dalam sub-bab ini akan dibahas pengertian hukum ditinjau dari sisi terminologi kebahasaan yang merujuk pada pengertian dalam beberapa kamus serta pengertian hukum yang merujuk pada beberapa pendapat ataupun teori yang disampaikan oleh pakar. Pembahasan mengenai hukum disini tidak bermaksud untuk membuat suatu batasan yang pasti mengenai arti hukum karena menurut Immanuel Kant pengertian atau arti hukum adalah hal yang masih sulit dicari karena luasnya ruang lingkup dan berbagai macam bidang yang dijadikan sumber ditemukannya hukum. Benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.

Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun

pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis.

Pendapat mengenai pengertian untuk memahami arti hukum yang dinyatakan oleh R. Soeroso. bahwa hukum adalah himpunan peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melarang serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi yang melanggarnya. Menurut Mochtar Kusumaatmadja pengertian hukum yang memadai harus tidak hanya memandang hukum itu sebagai suatu perangkat kaedah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tetapi harus pula mencakup lembaga atau institusi dalam proses yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan. Menurut J.C.T. Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib.

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan,

hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Beberapa arti hukum dari berbagai macam sudut pandang yang dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo menggambarkan bahwa hukum tidak semata-mata peraturan perundang-undangan tertulis dan aparat penegak hukum seperti yang selama ini dipahami oleh masyarakat umum yang tidak tahu tentang hukum. Tetapi hukum juga meliputi hal-hal yang sebenarnya sudah hidup dalam pergaulan masyarakat.²⁷

Dalam hal memahami hukum ada konsep konstruksi hukum. Terdapat tiga jenis atau tiga macam konstruksi hukum yaitu, pertama, konstruksi hukum dengan cara memperlakukan. Maksudnya adalah menafsirkan hukum antara aturan-aturan dalam peraturan perundang-undangan dengan kasus atau masalah yang dihadapi. Kedua, konstruksi hukum yang mempersempit adalah membatasi proses penafsiran hukum yang ada di peraturan perundangundangan dengan keadaan yang sebenarnya. Ketiga, konstruksi hukum yang memperluas yaitu konstruksi yang menafsirkan hukum dengan cara memperluas makna yang dihadapi sehingga suatu masalah dapat dijerat dalam suatu peraturan perundang-undangan.

²⁷ Soedjono Dirdjosisworo, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta hlm. 25-43.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah ilmu pengetahuan normatif dan bukan ilmu alam.²⁸ Lebih lanjut Hans Kelsen menjelaskan bahwa hukum merupakan teknik sosial untuk mengatur perilaku masyarakat.²⁹ Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahasa Inggris disebut dengan *protection*. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan memperlindungi, sedangkan menurut *Black's Law Dictionary*, *protection* adalah *the act of protecting*.³⁰ Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warganegara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.³¹

Pengertian perlindungan adalah tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi. Dalam KBBI yang

²⁸ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, hlm. 12

²⁹ Hans Kelsen, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, 2009, Nusamedia, Jakarta, hlm. 343

³⁰ Bryan A. Garner, 2009, *Black's Law Dictionary*, ninth edition, St. Paul, West, hlm. 1343.

³¹ "Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum", *Republika*, 24 Mei 2004

dimaksud dengan perlindungan adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah atau yang data berlaku bagi semua orang dalam masyarakat (negara). Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.³²

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- a. Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.³³
- b. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan

³² Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga.

³³ Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, hlm. 121.

sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.³⁴

c. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.³⁵

d. Menurut Hetty Hasanah perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.³⁶

F. Metode Penelitian

Fungsi penelitian yaitu untuk menemukan sesuatu yang efektif dan bermanfaat dalam menuangkan gagasan.³⁷ Sebuah penelitian ilmiah harus dilakukan melalui metode-metode ilmiah tertentu agar penelitian yang dihasilkan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Adapun metode

³⁴ Setiono, 2004, "Rule of Law", Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm.3

³⁵Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 14

³⁶Hetty Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia", artikel diakses pada 1 Juni 2015 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

³⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 35

yang digunakan dalam penelitian ini berupa metode penelitian hukum yaitu sebagai berikut:

1. Jenis Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Pendekatan masalah yuridis normatif yang dilakukan dengan menganalisis mengenai efektifitas pelaksanaan pendaftaran hukum.³⁸

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan penulis tergolong dalam penelitian deskriptif analitis. Deskriptif analitis dapat dikatakan sebagai suatu cara bagaimana suatu data ditampilkan agar informasi yang ditampilkan dapat secara jelas diterima oleh orang lain. Spesifikasi penelitian deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah pelaksanaan perlindungan hukum debitur atas kepailitan yang dilakukan oleh kreditur separatis. Kegiatan penelitian yang dilakukan penulis adalah kegiatan penelitian kepustakaan sekaligus penelitian

³⁸ Sri Mahmudji dan Soejono Soekanto, 2003, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 14.

lapangan karena penelitian ini tidak hanya mempelajari materi kepustakaan yang berupa literatur, buku-buku, tulisan dan makalah tentang masalah efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah, akan tetapi dilakukan juga pengambilan data langsung di lapangan.³⁹

3. Jenis Dan Sumber Data

Dalam penelitian ini jenis data meliputi:

- a. Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan topik pembahasan penelitian ini, antara lain :
 - 1). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - 2). Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku, koran, artikel, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

³⁹1LP3M Adil Indonesia, Pengetahuan Tentang Metode Penelitian, 2011, <http://lp3madilindonesia.blogspot.com/2011/01/divinisi-penelitian-metode-dasar.html>, diakses 4 Januari 2020.

4. Teknik Pengumpulan Data

Kegiatan yang dilakukan dalam pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan cara mengumpulkan (dokumentasi) data sekunder berupa dokumen-dokumen, arsip-arsip, literatur, dan yang mendukung. Adapun penelitian ilmiah ini menggunakan teknik studi kepustakaan dalam mengumpulkan dan menyusun data yang diperlukan. Penelitian Kepustakaan, dilakukan untuk memperoleh data sekunder guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat para ahli atau pihak-pihak yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data, melalui naskah resmi yang ada atau pun bahan hukum yang berupa Peraturan Perundang undangan yang berlaku, buku-buku hasil penelitian, dokumentasi, majalah, jurnal, surat kabar, internet dan sumber lainnya dengan masalah-masalah yang akan dibahas dalam tesis ini.

5. Metode Analisis Data

Penelitian dalam Tesis ini bersifat deskriptif kualitatif analitis. Penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif analitis merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis peraturan hukum. Dengan menggunakan sifat deskriptif ini, maka peraturan hukum dalam penelitian ini dapat dengan tepat digambarkan dan dianalisis sesuai dengan tujuan penelitian ini.

Pendekatan masalah mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku (Statute).

G. Sistematika Penulisan Hukum

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

- Bab I Pendahuluan Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.
- Bab II Tinjauan Pustaka membahas mengenai Tinjauan Umum Tentang Tanah, Hak Milik atas Tanah, Landasan Hukum Pendaftaran Tanah, Pengertian Perlindungan Hukum, Penjelasan Terkait Efektifitas.
- Bab III Hasil Penelitian Hasil penelitian dan pembahasan berisi meneliti, membahas tentang Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kota Tegal.
- Bab IV Penutup Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.