

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Kuasa merupakan anugerah yang tidak dapat disia-siakan, sebab tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia, dimana manusia bisa melangsungkan kehidupan dan melakukan bermacam aktivitas diatas tanah. Manusia bisa membuat tempat tinggal atau hunian diatas tanah, melakukan kegiatan pertanian dan atau perkebunan diatas tanah dan bahkan pada saat meninggal pun manusia akan disemayamkan didalam tanah. Kenyataan ini menunjukkan bahwa manusia tidak bisa terpisahkan dari kebutuhan akan tanah.

Berkaitan dengan hal tersebut, sebagai salah satu kebutuhan dasar dan juga merupakan hak asasi manusia, perlu adanya peraturan yang mengatur kepemilikan atas tanah sehingga haknya atas kepemilikan tanah tersebut bisa terlindungi. Negara Indonesia sebagai Negara Hukum (Konstitusional) berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 telah memberikan jaminan dan perlindungan atas hak warga negaranya untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik. Negara melalui pemerintah juga telah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menjamin kepastian hak atas tanah bagi para pemegang haknya. Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan

adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.¹ Hal ini dicantumkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Surat tanda bukti kepemilikan hak yang diberikan sebagai bukti sah kepemilikan hak atas tanah adalah sertipikat, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa:

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik atas satuan rumah susun, dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), melalui proses pendaftaran tanah yang sebelumnya sudah dilaksanakan. Dengan demikian, untuk mendapatkan bukti hak atas tanah, maka harus melalui proses pendaftaran tanah di BPN, yang

¹A.P Parlindungan, "Pendaftaran Tanah di Indonesia", Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 1

secara hierarkis di tingkat kabupaten atau kota lebih dikenal dengan Kantor Petanahan.² Hal ini juga ternyata dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang berbunyi :

“Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”.

Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menjelaskan bahwa:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran secara sporadik.
2. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
3. Apabila suatu kelurahan/desa belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
4. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Jenis sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang dapat dimohon di kantor pertanahan ditentukan oleh subyek hak atas tanah dan tujuan penggunaan obyek hak atas tanah sepanjang dibolehkan undang-undang.³ Hak atas tanah yang dapat dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 16 Undang-Pokok Agraria, sebagai berikut:

- 1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1, ialah:
 - a. Hak Milik.
 - b. Hak Guna Usaha.
 - c. Hak Guna Bangunan.
 - d. Hak Pakai.

²Eko Yulian Isnur, "Tata Cara Mngurus Surat-surat Rumah dan Tanah", Pustaka Yustisia, 2008, hlm.20

³S.Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan)*, Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005, hlm.21

- e. Hak Sewa.
 - f. Hak Membuka Tanah.
 - g. Hak Memungut Hasil Hutan.
 - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam pasal 53.
- 2). Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang di maksud dalam pasal 4 ayat 3, ialah:
- a. Hak Guna air.
 - b. Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan.
 - c. Hak Guna Ruang Angkasa.

Selanjutnya, tentang sertipikat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan berdasarkan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria, yakni Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Guna Bangunan, Sertipikat Hak Guna Usaha dan Sertipikat Hak Pakai.⁴

Dalam tulisan ini, penulis memfokuskan pada status kepemilikan terhadap tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Miliknya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo. Hak Milik atas tanah, sudah pasti merupakan macam atau status hak atas tanah yang paling tinggi derajatnya bila dibandingkan dengan macam atau status hak lainnya.⁵ Hal ini juga dinyatakan dalam Pasal 20 Ayat 1 UUPA 1960 yang berbunyi bahwa :

“Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”.

Walaupun demikian tinggi kedudukan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti, namun tetap diperlukan sebagai alat bukti awal, karena didasari

⁴*Ibid*, hlm. 22

⁵Herman Hermit, Ir., Mt, “Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Penda”, *Mandar Maju*, 2004, Hlm.2

kemungkinan adanya alat pembuktian pihak lain yang lebih berwenang, tidak terkecuali terhadap sertipikat hak milik yang terkuat dan terpenuh sekalipun.⁶

Sungguhpun demikian paling kuat dan tinggi status ekonomi sosialnya, tanah hak milik juga rawan terhadap tangan-tangan jahil beritikad buruk dari pihak lain, buktinya tidak jarang kita dengar kasus di mana tanah hak milik seseorang yang belum disertipikatkan oleh orang tersebut tiba-tiba telah disertipikatkan oleh orang lain secara “aspal” (asli tapi palsu) atau secara 100% palsu.⁷

Dari uraian diatas, permasalahan masih saja terjadi dengan dilakukannya pelanggaran-pelanggaran dalam bidang pertanahan, meskipun peraturan-peraturan telah dibuat. Secara umum, kasus sengketa tanah muncul karena adanya “klaim” kepemilikan hak milik, maupun penguasaan atas tanah. Masing-masing pihak bersengketa merasa paling berhak atas tanah yang disengketakan. Hal ini sebagai akibat dari adanya kepemilikan sertipikat tanah ganda antara masing-masing pihak yang bertikai. Tak jarang kasus sengketa pun menimbulkan konflik fisik dan memakan korban⁸.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 2 peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, menyatakan bahwa :

“Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas”.

⁶*Op.Cit*, hlm.122.

⁷ Eko Yulian Isnur, *Loc.Cit*, hlm.2.

⁸ *Ibid*, hlm. 6

Tipologi kasus-kasus sengketa di bidang pertanahan secara garis besar dapat dipilah menjadi lima kelompok, yakni:⁹

1. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atau tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lain.
2. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan Landreform.
3. Kasus-kasus berkenaan dengan akses-akses penyediaan tanah untuk pembangunan.
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.
5. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

Sengketa yang berhubungan dengan tanah senantiasa terus bertambah, seiring dengan meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah, secara umum sengketa tanah timbul antara lain akibat faktor-faktor berikut:¹⁰

1. Peraturan yang belum lengkap.
2. Ketidaksesuaian peraturan.
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia.
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap.
5. Data tanah yang keliru.

⁹Maria S.W.Sumardjono, Nurhasan Ismail dan Isharyanto, "Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa ADR di Bidang Pertanahan", Kompas Media Nusantara, 2008, hlm.2.

¹⁰Elza Syarief "Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan", Gramedia, Jakarta, hlm.8

6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah.
7. Transaksi tanah yang keliru.
8. Ulah pemohon hak, atau
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Timbulnya sengketa hak atas tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat, adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan akan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya.¹¹

Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo juga tidak luput dari pengaduan masyarakat perihal permasalahan sengketa tanah. Hal ini dibenarkan oleh Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo yang membenarkan bahwa memang ada pengaduan dari masyarakat yang dilaporkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo.¹² Baik permasalahan penyerobotan tanah, sertipikat ganda, masalah batas tanah, dan lainnya. Dan sengketa-sengketa tanah yang disampaikan oleh Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo, tersebut, salah satunya terjadi pada sertipikat hak milik. Dengan adanya

¹¹*Ibid*, hlm.50-51.

¹²Wawancara dengan Bapak Kasan, Kepala Seksi Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo, di Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo, pada hari Kamis, tanggal 15 Maret 2019, pukul 15.00 WIB.

pengaduan-pengaduan sengketa tanah yang dilaporkan oleh masyarakat, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo, segera menindak lanjuti laporan tersebut dengan langkah awal menelusuri akar permasalahan dan mempertemukan para pihak yang bersengketa guna penyelesaian sengketa tanah, dan berupaya memberikan penyelesaian yang bersifat saling menguntungkan bagi para pihak yang bersengketa.¹³

Sengketa sertipikat tanah yang terjadi tidak terlepas dari kesalahan di karenakan kelalaian yang dilakukan masyarakat yang tidak menjaga ataupun mengelola tanah hak miliknya dan juga bisa dikarenakan kesalahan karena ketidak cermatan dalam pemetaan dan pengukuran yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo. Sebagai contoh kasus mengenai peralihan hak yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo yang berdampak pada perubahan data mengenai luas tanah terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Pasir Putih, atas nama Achmad, menurut Gambar Situasi tanggal 9 Maret 1983, Nomor 19/1983, seluas 29.459 M² (dua puluh sembilan ribu empat ratus lima puluh sembilan meter bujur sangkar) yang terletak di Kelurahan Pasir Putih, Kecamatan Muara Bungo (sekarang Rimbo Tengah) , Kabupaten Bungo, Provinsi Jambi. Pada Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Pasir Putih, atas nama Achmad tersebut, telah dilakukan transaksi jual beli tanah antara Achmad selaku pemegang hak atau penjual dengan The Herman Suteja dan Margatrean selaku pembeli yang keberatan terhadap perbedaan luas tanah

¹³Wawancara dengan Bapak Kasan, Kepala Seksi Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo, di Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo, pada hari Kamis, tanggal 15 Maret 2019, pukul 15.00 WIB.

yang yang tercantum dalam sertipikat dengan luas tanah yang ada pada fisik tanah tersebut, adanya kekurangan luas tanah tersebut dikarenakan sebahagian telah dikuasai juga oleh masyarakat dan pembangunan mesjid. Dalam uraian kasus diatas, yaitu atas sebidang tanah yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo. Akibat dari perbedaan luas tanah dan penguasaan sebahagian fisik tanah dari pihak lain yang menyebabkan pihak pembeli tidak bisa melakukan peralihan hak dan mengelola bidang tanah tersebut, dan hal ini menimbulkan sengketa antar para pihak. Untuk menjamin kepastian hukum atas luas tanah dan kepemilikan tanah tersebut yang diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kapaten Bungo, yang dilakukan dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah.

Sehubungan dengan latar belakang yang telah ditulis diatas, Penulis berkeinginan untuk meneliti bagaimana terjadinya sengketa tanah yang merugikan pihak yang sama-sama merasa memiliki bidang tanah yang sama dan apakah Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo mempunyai kewenangan dalam menyelesaikan pengaduan sengketa tanah dari masyarakat. Oleh karena itu penulis dalam tulisan ini melakukan penelitian tentang **“PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP TANAH YANG TELAH BERSERTIPIKAT HAK MILIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BUNGO”**.

B. Rumusan Masalah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, yang mana adanya beberapa hal permasalahan yang muncul terkait kepemilikan tanah yang telah bersertipikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo. Sehubungan dengan hal tersebut penulis memberi pembatasan permasalahan ini dilakukan agar penulis dalam melakukan penelitian dapat lebih fokus dalam meneliti permasalahan, mengenai:

1. Bagaimana kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam penyelesaian sengketa tanah yang sudah bersertipikat hak milik?
2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo?
3. Bagaimana pelaksanaan hasil penyelesaian sengketa tanah melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo untuk kepastian hukum kepemilikan tanah?

C. Tujuan Penelitian.

Merujuk pada permasalahan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam penyelesaian sengketa tanah yang sudah bersertipikat hak milik.
2. Untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo.
3. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan hasil penyelesaian sengketa tanah melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo untuk kepastian hukum kepemilikan tanah.

D. Manfaat Penelitian.

Manfaat yang diharapkan dari penelitian dan penulisan ini hendaknya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis, yakni:

1. Secara teoritis diharapkan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang

pertanahan, tentang perlunya penegasan peraturan terhadap tanah yang dikuasai dan dimanfaatkan masyarakat sehingga sengketa kepemilikan bidang tanah bisa dihindari.

2. Selain itu diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan manfaat secara praktis, yaitu:
 - a. Memberikan pengetahuan kepada masyarakat tentang bagaimana mengatasi permasalahan sengketa tanah tanpa melalui jalur pengadilan (*litigasi*).
 - b. Memberikan sumbangan pemikiran guna mendukung program pemerintah dalam rangka memberikan kepastian hukum hak atas tanah.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran informasi perihal keaslian penelitian yang dilakukan penulis, sepanjang pengetahuan penulis belum ada ditemukan karya ilmiah yang sama judulnya dengan judul yang akan diteliti penulis yaitu Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah Yang Telah Bersertipikat Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo. Meskipun terdapat peneliti-peneliti pendahulu yang pernah melakukan penelitian mengenai tema permasalahan yang berkaitan dengan judul diatas, namun secara judul dan substansi pokok permasalahan yang dibahas berbeda dengan penelitian ini:

Adapun penelitian yang telah dilakukan meliputi:

1. Elizamiharti,SH, 2014, Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pemilikan Tanah di Pengadilan Negeri Padang, Tesis, Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, Padang. Dengan rumusan masalah:
 - a. Bagaimana keberadaan mediasi dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Pengadilan Negeri Padang?
 - b. Bagaimana proses mediasi dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Pengadilan Negeri Padang?
 - c. Permasalahan apa yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah melalui mediasi di Pengadilan Negeri Padang ?

2. Melinda,SH, 2011, *Penyelesaian Sengketa Dalam Proses Pensertipikatan Pertama Kali di Kabupaten Bone (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No.376 K/TUN/2008*, Tesis, Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok. Dengan rumusan masalah:
 - a. Apakah yang menyebabkan timbulnya sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah di Kabupaten Bone yang diajukan pendaftaran pertama kali?
 - b. Bagaimana cara penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah yang timbul dalam proses persertipikatan pertama kali.
 - c. Apakah Putusan Mahkamah Agung RI No. 376 K/TUN/2008, yang menyatakan pembatalan sertifikat hak milik No.320/ Bulu Tempe tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan?

F. Kerangka Teoretis dan Konseptual.

F. 1. Kerangka Teoretis

Teori memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematiskan masalah yang dibicarakan dan teori juga bisa mengandung subjektivitas apabila berhadapan dengan suatu fenomena yang cukup kompleks.¹⁴ Disamping itu teori diperlukan untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.¹⁵

¹⁴Satijpto Rahardjo, *Ilmu Hukum cetakan ke 6*, Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm 253.

¹⁵Otje Salman dan Anton F. Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Press, Jakarta, 2004, hlm 21.

Kerangka Teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian.¹⁶ Dalam penelitian ilmiah kerangka teori menjadi landasan yang sangat penting serta teori mengacu sebagai pemberi sarana kepada kita untuk bisa merangkum serta memahami masalah yang kita bicarakan serta lebih baik.¹⁷ Tujuan dari kerangka teori menyajikan cara-cara untuk bagaimana mengorganisasikan dan mengintegrasikan hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil penelitian yang terlebih dahulu.¹⁸

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Teori Keadilan.

Teori keadilan merupakan suatu bentuk teori yang bisa memberikan rasa adil kepada masyarakat yang muncul akibat adanya kesenjangan hukum dalam lingkungan masyarakat. Untuk mewujudkan keadilan dalam hukum tersebut harus melalui suatu proses yang terstruktur dan tentu membutuhkan waktu. Dan dalam penelitian ini membahas penyelesaian sengketa terhadap tanah yang telah diterbitkan sertipikat hak milik di Kantor Pertanahan Kabupaten

¹⁶M.Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju Bandung, 1994, hlm.80.

¹⁷Satijpto Rahardjo, *Op.Cit*, hlm 259.

¹⁸M.Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Sofmedia Medan, 2012, hlm.80.

Bungo, yang menerima pengaduan atas sengketa tanah dari masyarakat.

Sebagai instansi yang berwenang menerbitkan sertipikat dan menerima pengaduan dari masyarakat atas permasalahan kepemilikan tanah mereka, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo diharapkan bisa memberikan solusi atas permasalahan yang muncul dengan memberikan jalan keluar dan tidak memihak pada salah satu pihak yang bersengketa, sehingga keadilan dalam suatu penyelesaian permasalahan dapat terpenuhi.

2. Teori Perlindungan Hukum.

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma dan kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normative, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normative karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.¹⁹

Perlindungan hukum yaitu upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang

¹⁹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hlm. 39.

menjadi objek yang dilindungi. Sedangkan teori tentang perlindungan hukum itu sendiri merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan dari perlindungan subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.²⁰ Perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²¹

Kantor Pertanahan sebagai pihak yang berwenang dalam menerbitkan sertipikat, khususnya yang dikaji dalam penelitian ini yaitu sertipikat hak milik semestinya bisa memberikan perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik baik dari segi subjek maupun objek haknya. Karena tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 3 (a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

“Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

3. Teori Kepastian Hukum

Dalam negara hukum dikenal adanya asas kepastian hukum, asas kepastian hukum merupakan asas untuk mengetahui dengan tepat

²⁰Salim HS dan Erlies Septiana Nurhani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm, 262.

²¹Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, , 2000, hlm, 54.

aturan apa yang berlaku dan apa yang dikehendaki. Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu²²:

- a. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- b. Keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Dalam kamus Fockema Andrea ditemukan kata *Rechtszekerheid* yang diartikan sebagai jaminan bagi anggota masyarakat bahwa ia akan di perlakukan oleh negara atau penguasa berdasarkan aturan hukum dan tidak sewenang-wenang mengenai isi dari aturan itu²³. Dengan demikian kepastian hukum juga dapat diartikan sebagai suatu yang mempunyai kejelasan, tidak menimbulkan kontradiktif dan tafsiran lain dan bisa menjamin kepastian hak dan kewajiban terhadap warga negara. Karena sebagai warga negara, yang telah mempunyai hak dapat mempergunakan yang dihakinya tersebut sehingga tidak memungkinkan untuk melawan hukum, yang mana semua hak atas tanah mempunyai sifat-sifat kebendaaan (*zakelijk karakter*) yaitu:

- a. dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

²² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Jakarta 2010, hlm.137

²³ S.F. Marbun, *Menggali dan Menemukan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik di Indonesia dalam Dimensi Hukum Adiministrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2001, hlm. 216.

- b. dapat dijadikan jaminan suatu hutang.
- c. dapat dibebani hak tanggungan.

E.2. Kerangka Konseptual.

Kerangka konseptual adalah gambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan di teliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.²⁴ Apabila kerangka konseptual tersebut diambil dari peraturan perundang-undangan tertentu, maka biasanya kerangka konseptual tersebut sekaligus merumuskan definisi-definisi tertentu, yang dapat dijadikan pedoman operasional di dalam proses pengumpulan, pengolahan, analisa dan konstruksi data.²⁵ Oleh karena itu dalam penelitian ini, penulis perlu mendefinisikan beberapa konsep dari penelitian sehingga diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan topik penelitian yang akan dilakukan, yaitu:

1. Tanah.

Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Merujuk pada pasal tersebut diatas, permukaan bumi diartikan sebagai tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang dan badan hukum, dengan demikian hak-hak yang ada diatas permukaan bumi juga termasuk tanaman yang ada serta bangunan yang berdiri diatasnya yang

²⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 132

²⁵ *Ibid*, hlm.137

merupakan bahagian dari tanah yang dihaki, kecuali apabila ada kesepakatan dengan pihak lain.

2. Pendaftaran Tanah.

Untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara, negara telah mengeluarkan peraturan, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dalam pasal 1 ayat (1) peraturan ini menyebutkan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengeloaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

3. Sertipikat.

Sertipikat merupakan surat bukti atas kepemilikan tanah yang dihaki oleh warga negara yang telah mendaftarkan hak miliknya pada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional, baik secara sistematis maupun secara sporadis. Sertipikat yang merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah diterbitkan oleh kantor pertanahan berdasarkan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria, yakni Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Guna Bangunan, Sertipikat Hak Guna Usaha dan Sertipikat Hak Pakai.

4. Sengketa Tanah.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 1 ayat 2, menyatakan bahwa :

“Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.”

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, “sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan.”²⁶

F. Metode Penelitian.

Metode penelitian adalah suatu metode ilmiah yang dilakukan melalui penyelidikan dengan seksama dan lengkap terhadap semua bukti-bukti yang dapat diperoleh mengenai suatu permasalahan tertentu sehingga dapat diperoleh mengenai suatu permasalahan itu. Sedangkan metode penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya²⁷. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisis dan memeriksa secara mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian

²⁶Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1990, hlm. 643.

²⁷Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiyanto, *Metode Penelitian Hukum*, Univeristas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2004, hlm. 1

mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.²⁸

1. Metode Pendekatan.

Jenis penelitian yang dilakukan adalah yuridis empiris. Disebut yuridis empiris karena dalam menelaah permasalahan yang ada di kaji berdasarkan atas materi hukum atau peraturan-peraturan yang ada kaitannya dengan materi penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder. dan penelitian lapangan untuk mendapatkan data primer. Pada intinya penelitian ini merupakan sebuah kegiatan pencarian data empiris.²⁹ Menurut Soerjono Soekanto, Pada penelitian hukum, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan, atau terhadap masyarakat.³⁰

2. Sifat Penelitian.

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini bersifat *deskriptif analitis*, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.³¹ Penelitian ini melakukan

²⁸ Soerjono Soekanto dalam Zainuddin Ali, "Metode Penelitian Hukum" Sinar Grafika Jakarta, 2009, hlm.18

²⁹ Ade Saptomo, *Pokok-pokok Metodologi Penelitian Hukum*, Unesa Universitas Press, Surabaya, 2007, hlm. 33

³⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia, 2005, hlm, 6

³¹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Cet. 8, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1992, hlm. 207.

analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.³²

3. Data Penelitian.

Data penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini terdiri atas:

a. Data Primer

Data primer yaitu berupa data hasil wawancara yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo.

b. Data Sekunder

1). Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat yang terdiri dari peraturan-peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini.

2). Bahan hukum sekunder.

Yaitu buku-buku, maupun tulisan-tulisan ilmiah yang terkait dengan penelitian ini.

3). Bahan hukum tertier.

Bahan hukum tertier, yaitu berupa petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

³²Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999, hlm. 63.

4. Teknik Pengumpulan Data.

Metode Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini, adalah:

a) Cara pengumpulan data sekunder

Untuk pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Metode pengumpulan bahan dilakukan dengan penelitian kepustakaan (*library research*), studi ini dilakukan dengan jalan meneliti dokumen-dokumen yang ada, yaitu dengan mengumpulkan data dan informasi baik yang berupa buku karangan ilmiah, peraturan perundang-undangan dan bahan tertulis lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu dengan jalan mencari, mempelajari, dan mencatat serta menginterpretasikan hal-hal yang berkaitan dengan objek penelitian.

b) Pengumpulan data primer.

Pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara, yaitu suatu cara mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada informan, yaitu orang yang ahli atau berwenang dengan masalah tersebut,³³ adapun informan yang akan diwawancarai oleh penulis adalah orang berwenang menangani kasus sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bungo.

5. Teknik Pengolahan dan Analisa Data.

a. Pengolahan data

³³ Zainuddin Ali, *Loc.Cit*, hlm.224-225

Data yang diperoleh setelah penelitian akan diolah melalui proses *editing*. Kegiatan ini dilakukan untuk meneliti kembali dan mengoreksi atau melakukan pengecekan terhadap hasil penelitian sehingga tersusun dan akhirnya melahirkan suatu kesimpulan.

b. Analisis data

Metode yang digunakan dalam menganalisa data dalam penelitian ini adalah bersifat kualitatif. Dimana data yang diperoleh dari hasil penelitian kemudian diolah dan dianalisa. Sehingga data ini bersifat deskriptif yaitu data yang berbentuk uraian-uraian kalimat yang tersusun secara sistematis yang menggambarkan hasil penelitian dan pembahasan.

