

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut dengan permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam arti yuridis yang disebut dengan Hak. Dengan kata lain tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam pengertian yuridis yang terbatas berdimensi tiga yaitu panjang, lebar, dan tinggi¹.

Tanah memiliki hubungan yang abadi dengan manusia, mengingat manusia akan selalu membutuhkan tanah dalam menjalankan aktifitasnya sehari-hari, seperti membangun rumah sebagai tempat tinggalnya, membutuhkan ladang untuk bercocok tanam atau membangun tempat-tempat usaha dalam rangka memenuhi kebutuhannya, dan bahkan tanah juga dibutuhkan saat manusia sudah tidak lagi bernafas. Dari itu semua terlihat jelas betapa manusia dan tanah memiliki hubungan yang abadi.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Kata "mempergunakan" diatas mengandung arti bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan seperti mendirikan bangunan, sedangkan kata "mengambil manfaat" mengandung arti bahwa hak atas tanah itu

¹**Santoso, Urip** 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, Hal 10

dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan melainkan untuk kepentingan pertanian, perikanan, perkebunan, peternakan, dan lainya.²

Kebutuhan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat ber-mukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Menghadapi kasus-kasus konkret yang terjadi saat ini diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk mempermudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan. Seperti calon pembeli untuk memperoleh keterangan yang di-perlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan per-tanahan.³

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, (selanjutnya disebut UUPA) dalam Pasal 19 yang pada intinya menyebutkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

² **Arba H.M**, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 11

³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu. Seperti tanah-tanah tertentu diwilayah-wilayah tertentu, mulai dari pengolahan, penyimpanan dan penyajian data yang diperlukan bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP Pendaftaran Tanah yang ada saat ini tidak terlepas dari pengaturan tanah yang ada pada masa-masa sebelumnya, bahkan jauh sebelum UUPA berlaku di Indonesia, telah berkembang melalui perjalanan sejarah yang panjang meliputi beberapa periode dengan beberapa cara pelaksanaan pendaftaran tanah. Sejarah pendaftaran tanah dimasa Kolonial Belanda sampai terbentuknya PP Pendaftaran Tanah.

Pada jaman penjajahan Belanda, pemerintah pada saat itu sebenarnya telah melakukan pendaftaran tanah diwilayah-wilayah tertentu dengan cara yang tidak sama. terhadap masyarakat yang memiliki dan / atau menempati bidang-bidang tanah untuk kemudian dicatat dalam rangka memperoleh pajak atau upeti karena telah memiliki atau menempati bidang-bidang tanah tersebut. Pendaftaran untuk kepentingan penarikan pajak sebagai tersebut diatas saat ini dikenal dengan istilah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (untuk selanjutnya disebut dengan SPPT PBB).

Sebelum berlakunya UUPA pendaftaran hak atas tanah hanya ditujukan bagi tanah-tanah tertentu yang tunduk pada hukum barat, misalnya hak *eigendom*, hak *erpacht*, dan hak *opstal*, Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Recht Cadaster*. Adapun bagi tanah yang tunduk pada hukum adat, misalnya tanah yasan tidak dilakukan pendaftaran hak atas tanah. Pendaftaran tanah yang

dilakukan atas tanah-tanah bekas hak adat dilakukan tidak semata-mata untuk memperoleh kepastian hukum, akan tetapi untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, hal ini yang dikenal dengan istilah *fiscal Cadaster*. pendaftaran tanah untuk keperluan pajak tidak ditandai dengan bukti hak berupa sertifikat tanah, tetapi berupa pipil, girik, petok atau nama lain dari surat tersebut yang sejenis dengannya, mengingat setiap wilayah memiliki istilah-istilah yang berbeda tentang apa yang dimaksud dari surat pemungutan pajak tersebut.⁴

Terdapat beberapa macam alat bukti tertulis yang diatur dalam PP Pendaftaran Tanah sebagai bagian dari beberapa alat bukti yang dapat dijadikan bukti petunjuk tentang penguasaan hak atas tanah. Seperti hak lama yang merupakan dokumen yang lengkap untuk pendaftaran tanah seperti *grosse akta hak eigendom*, surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan, surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA. Petuk pajak bumi sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang ditandatangani para pihak dan disaksikan oleh Ketua Adat atau Kepala Desa atau Lurah yang dibuat sebelum berlakunya PP Pendaftaran Tanah dan surat keterangan tanah yang dibuat oleh kantor pajak bumi dan bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan⁵.

Pembuktian hak lama atas tanah dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kali yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini diatur dalam Pasal 24 PP Pendaftaran Tanah yang pada dasarnya mengatur untuk keperluan

⁴ **Hartanto. J. Andy**, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik jual beli tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya*, Laksbang Justitia Surabaya, Surabaya, Hal 42

⁵ Soni Tobelo dalam "sonny-tobelo.blogspot.co.id/2014/surat-bukti-asal-tanah-dibawah-tangan-html, 2016

pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan / atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak dan hak-hak pihak lain yang membenarkannya.⁶

Sejak diberlakukannya UUPA 1960 yang pada dasarnya menginginkan pendaftaran hak-hak lama tersebut bisa sesegera mungkin dialihkan sesuai dengan UUPA agar supaya pemegang hak atas tanah bisa dilindungi secara hukum oleh Negara sampai dengan diterbitkannya PP pendaftaran tanah tahun 1997, nyatanya sampai saat ini masih banyak dari para pemegang hak lama atas tanah yang belum mendaftarkan haknya sesuai dengan peraturan yang telah ditentukan, dengan berbagai alasan mulai dari kesulitan memahami aturan hukum, sampai dengan besarnya biaya yang harus dikeluarkan oleh pemegang hak lama untuk mengkonversikan haknya seperti menjadi macam-macam hak yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Pendaftaran tanah dapat dilakukan secara sporadis yaitu pendaftaran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan setempat berdasarkan permohonan pemegang hak, selain itu pendaftaran tanah juga dapat dilakukan secara sistematis yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan setempat secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan diwilayah atau bagian dari wilayah Desa / Kelurahan tertentu yang masih belum didaftarkan.

⁶ **Suerodjo, Irawan**, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, Hal 135

Kantor pertanahan dapat melakukan Pendaftaran tanah secara sporadik apabila persyaratan-persyaratannya sudah dipenuhi oleh pemohon, diantara syarat-syarat yang harus dipenuhi diantaranya adalah:

1. Surat permohonan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
2. Identitas pemohon berupa foto kopi kartu tanda penduduk dan foto kopi kartu keluarga yang sudah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
3. Bukti tertulis yang menunjukkan adanya hak yang bersangkutan, seperti dapat berupa;
 - a. Surat tanda bukti hak yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan
 - b. Surat keputusan hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun setelah berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi sudah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya.
 - c. Petuk pajak bumi, girik, pipil, kikitir atau bentuk lainnya yang sejenis.
 - d. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang ditandatangani dan disaksikan oleh Kepala Desa / Lurah.
 - e. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
 - f. Dan surat-surat bukti lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

4. Bukti lainnya, apabila tidak ada surat bukti kepemilikan. Seperti surat pernyataan dan / atau surat keterangan dari Kepala Desa / Lurah dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
5. Surat pernyataan telah memasang tanda batas.
6. Surat pernyataan penguasaan bidang fisik selama minimal 20 tahun terakhir.
7. Berita acara kesaksian penguasaan bidang tanah.
8. Foto kopi SPPT PBB tahun terakhir.⁷

Beberapa macam dan bentuk persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon menunjukkan bahwa posisi hukum hak-hak lama memiliki pengakuan yang dianggap cukup oleh undang-undang meskipun sifatnya terkadang tidak otentik. Dalam dunia praktek terkadang hal-hal seperti apa yang tersebut diatas tidak kesemuanya dapat dipenuhi oleh pemohon. Ada beberapa faktor mengapa hal tersebut tidak dapat terpenuhi, seperti hilang, rusak, atau bahkan sengaja dihilangkan oleh pihak-pihak tertentu yang tidak bertanggung jawab.

Salah satu contoh yang seringkali terjadi yaitu hilangnya surat atau akta (buku desa misalnya) yang berisikan sepenggal cerita tentang riwayat tanah atau asal muasal pemegang hak atas tanah, bahkan jauh sebelum di undangkannya UUPA dan sampai saat ini menjadi dasar rujukan pembuktian hak lama, yang mana surat diatas tersebut rusak, hilang, atau bahkan bisa saja sengaja dihilangkan, maka kepastian hukum terhadap pemegang hak yang sebenarnya sulit dipastikan secara hukum, lebih-lebih jika terhadap tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat. Mengingat minimnya data yang bisa

⁷ **Santoso, Urip**, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Grup, Jakarta, Hal 39-41

ditunjukkan sebagai alat bukti yang cukup untuk menjelaskan tentang siapa yang paling berhak atas tanah tersebut.

melihat kondisi buku desa (menjadi inventaris desa) saat ini sudah termakan usia dan banyak dari buku desa tersebut hampir tidak bisa dibaca. Dengan demikian keterangan saksi menjadi tumpuan utama sebagai alat bukti jika tidak ada alat bukti tertulis yang dapat menjadi dasar pengakuan hak. Hal ini tentunya akan menimbulkan resiko tersendiri terhadap kepastian hukum para pemegang hak dimasa selanjutnya. Bahkan terkadang seorang Kepala Desa yang baru tidak bisa memberikan kesaksian tentang asal muasal tanah yang dimiliki seorang warganya jika ternyata desanya tersebut tidak memiliki buku desa, sebagai bagian dari alat pembuktian riwayat pengusaan hak atas tanah berdasarkan hak-hak lama dalam rangka pendaftaran hak untuk pertama kali yang dimiliki oleh desa sebagai ujung tombak yang bersentuhan langsung dengan para pemegang hak atas tanah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya akan disebut dengan KUHPerdata) telah mengatur tentang apa saja yang bisa dijadikan alat bukti dalam hukum pertanahan, yang salah satu diantaranya yaitu alat bukti tertulis, yang merupakan suatu yang memuat suatu tanda yang dapat dibaca dan yang menyatakan suatu buah pikiran. Tulisan dapat berupa akta otentik dan akta dibawah tangan. Pasal 1868 KUHPerdata yang pada intinya menyatakan akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta yang dimaksud seperti akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PPAT).

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1844 KUHPerdara yaitu tulisan yang ditandatangani oleh para pihak tanpa mengetahui atau dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal tersebut⁸. Seperti contoh surat perjanjian jual beli tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dan dua orang saksi yang tidak dibuat dan / atau dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini, maka akta tersebut dikatakan sebagai akta dibawah tangan.

Selain alat bukti tertulis KUHPerdara juga mengatur terkait alat bukti berupa saksi, yang diatur dalam Pasal 1895 dan Pasal 1902 samapai dengan Pasal 1912 KUHPerdara. Hal yang menjadi catatan dalam alat bukti berupa keterangan saksi ini yaitu keterangan dari seorang saksi saja, tanpa ada alat bukti lain tidak bisa dianggap pembuktian yang cukup. Seorang saksi bukanlah dianggap saksi (*Unus Testis Nulus Testis*)⁹, yang syah menurut asas tersebut dibutuhkan paling sedikit dua orang saksi agar supaya kesaksiannya bisa diterima sebagai saksi, termasuk dalam macam-macam alat bukti yang diatur dalam dalam KUHPerdara yaitu adalah alat bukti persangkaan, alat bukti pengakuan, dan alat bukti sumpah.

Keterangan saksi dalam hal ini menjadi hal yang harus dicermati bersama oleh pihak atau pejabat yang berwenang, karena tidak jarang dari seseorang yang dimintai kesaksiannya terkait peristiwa hukum yang terjadi baik peristiwa yang baru terjadi lebih-lebih peristiwa hukum yang sudah lama waktu terjadinya untuk mengingat betul peristiwa tersebut yang sangat berpengaruh sekali terhadap kebenaran kesaksiannya tersebut. Hal ini tentunya sangat bergantung pada iktikad baik dari seorang saksi tersebut. Inilah yang terkadang menjadikan

⁸ Ibid Hal. 131-132.

⁹ Ibid.

keterangan saksi berbobot lebih rendah sebagai alat bukti jika dibandingkan dengan alat bukti tertulis yang bersifat otentik dalam konteks hukum perdata, khususnya tentang kepemilikan hak atas tanah.

Hal yang membuat menarik untuk mengkaji tema tentang pembuktian suatu kepemilikan hak atas tanah adalah untuk mempertegas beberapa tanda bukti yang bisa dijadikan dasar pembuktian suatu kepemilikan hak atas tanah. Karena masih banyak dijumpai ditengah-tengah masyarakat, terkait tanah yang belum didaftarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan berbagai faktor yang timbul ditengah-tengah masyarakat.

Sampai saat ini Negara belum mampu mewujudkan apa yang menjadi keinginan UUPA tersebut yaitu menjamin dan melindungi semua hak (berkaitan dengan hak atas tanah) yang dimiliki oleh rakyatnya, termasuk dalam hal tanah yang belum bersertipikat. Mengingat sertipikat merupakan satu-satunya alat bukti yang sempurna jika dibandingkan dengan tanda bukti lainnya yang diatur secara khusus berdasarkan peraturan perundang-undangan, meskipun selain itu masih ada alat bukti lain dalam ruang lingkup hukum perdata seperti bukti akta dibawah tangan, bukti saksi, bukti pengakuan, bukti sumpah dan bukti lainnya yang dianggap syah menurut hukum yang berlaku.

Kurangnya kesadaran masyarakat tentang manfaat tertib administrasi dalam hal yang menyangkut hak milik seseorang terhadap tanah yang dimiliki juga menjadi persoalan yang menambah beban Negara dalam rangka menjamin dan melindungi hak-hak yang dimiliki oleh warga negaranya. Sebagian besar masyarakat di daerah tertentu seperti di pedesaan menganggap buku desa (seringkali disebut juga dengan istilah Kohier) sebagai alat bukti yang kuat dan cukup untuk menunjukkan bukti kepemilikan hak atas tanah khususnya untuk

tanah yang belum bersertipikat yang seakan-akan telah menjamin dan melindungi kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Menjadi lebih ironis SPPT PBB yang di terima setelah membayar kewajiban selaku pemegang hak atas tanah atau wajib pajak sebagai alat bukti yang kuat untuk menyatakan bahwa tanah tersebut betul-betul milik orang tersebut, tanpa mempersoalkan akta-akta otentik seperti sertipikat tanah yang merupakan surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal-hal seperti ini tidak dapat dipungkiri saat ini benar adanya terjadi ditangah-tengah masyarakat khususnya masyarakat awam yang buta akan aturan-aturan hukum.

Dinas Pendapatan Daerah yang sekarang menjadi lembaga yang berwenang menangani Pajak Bumi Dan Bangunan telah dengan jelas menyatakan dalam setiap lembaran SPPT PBB yang dikeluarkan bahwa SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Hal tersebut dilakukan agar supaya wajib pajak yang dimaksud oleh Dinas Pendapatan Daerah setempat memahami bahwa SPPT PBB bukan bukti kepemilikan hak atas tanah yang diakui berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Persoalan-persoalan seperti yang terjadi diatas yang kemudian memicu timbulnya konflik pertanahan akibat kurangnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan maupun memelihara data tanah yang dimiliki. UUPA menyebutkan didalam Pasal 19 (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Dimana maksud diadakannya pendaftaran tanah tersebut seperti yang telah diatur dalam PP Pendaftaran Tanah disebutkan tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan

keastian hukum dan perlindungan hukum dengan dikeluarkannya sertifikat tanah setelah tanah tersebut didaftarkan.

Maksud dan tujuan dari pendaftaran dan pemeliharaan data tanah tersebut yaitu untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang terkait dalam bentuk data yuridis maupun data fisik terhadap orang atau badan hukum yang berkepentingan atas tanah tersebut, dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dengan cara melakukan pemeliharaan data ketika status kepemilikan tanah tersebut nantinya sudah beralih pada pihak lain baik peralihannya melalui cara-cara jual-beli, waris, maupun hibah.

Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum antara lain oleh jual-beli, hibah, tukar-menukar, lelang, hibahwasiat, atau juga karena pewarisan yaitu suatu peralihan hak yang terjadi karena hukum, dan perbuatan hukum yang dilakukan itu tidak dengan kesengajaan. Diantara perbuatan-perbuatan hukum diatas salah satu contoh yang seringkali menimbulkan permasalahan adalah jual-beli hak atas tanah, khususnya terhadap tanah yang statusnya masih belum bersertipikat, jauh sebelum diberlakukannya PP Pendaftaran tanah yang Lazim dilakukan oleh penduduk pribumi sangatlah sederhana. Mereka cukup hanya dengan membuat surat perjanjian jual-beli yang disepakati para pihak dengan disaksikan oleh seseorang atau lebih, atau juga dengan kertas bermatrai yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dengan mendapat pengesahan secukupnya dari Kepala Desanya dan / atau Camat.

Sampai sekarang, meskipun UUPA sudah berlaku sejak tahun 1960 dan PP Pendaftaran Tanah sejak tahun 1997, kebiasaan tersebut masih saja melembaga dan sangatlah sulit untuk dirubah, karena hal itu menyangkut mental

dan kesadaran hukum masyarakatnya. Kenyataan inilah yang menjadi masalah serius karena seringkali menciptakan kondisi dilematis terhadap penegakan hukum di bidang Agraria.

1.2 Rumusan Masalah

1. Kekuatan hukum buku desa sebagai tanda bukti adanya hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan
2. Kepastian hukum sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

1.3 Tujuan penelitian

Berasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat diketahui tujuan sebagai berikut :

1. Menganalisis kekuatan hukum buku desa sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.
2. Mendalami dasar-dasar yuridis tentang pengaturan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang belum bersertipikat.

1.4 Manfaat penelitian

Pada dasarnya penelitian yang dilakukan hendaknya dapat memberikan suatu manfaat, baik secara teoretis maupun manfaat secara praktis. Begitu pula dengan penelitian ini, dengan harapan memiliki manfaat yaitu :

1. Secara Teoretis

penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum terkait dengan penguasaan tanah yang dapat dibuktikan secara otentik dan bagi setiap pemegang hak atas tanah secara adil.

2. Secara praktis

Penelitian ini dapat memberikan solusi yang dapat memecahkan persoalan hukum yang terjadi di tengah-tengah masyarakat sehingga sengketa terhadap kepemilikan hak atas tanah dapat diatasi tanpa harus menimbulkan persoalan baru berupa konflik yang berkepanjangan diantara para pihak yang menjadi subjek dalam masalah ini dan seringkali berujung pada pertikaian yang melibatkan kelompok masa.

1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan melalui proses penelitian dilakukan sebuah analisis terhadap data yang dikumpulkan. Metode penelitian yang digunakan berbagai disiplin ilmu pengetahuan mempunyai identitas masing-masing sehingga antara satu disiplin ilmu dengan disiplin ilmu yang lain mempunyai perbedaan metodologi penelitian. Sebagai contoh, suatu penelitian dalam disiplin ilmu sosiologi tidak dapat dipaksakan seluruhnya untuk digunakan dalam penelitian hukum atau bahkan sebaliknya.¹⁰ Menurut Zainudin Ali, penelitian hukum adalah segala aktifitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktisi, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum

¹⁰ Ali. Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 17

yang hidup dan berkembang dalam masyarakat maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat¹¹

Penelitian hukum menurut Soerjono Soekanto merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya. Selain itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor tersebut, untuk kemudian megusahakan pemecaha atas suatu permasalahan-permasalahan yang timbul dari gejala tersebut.¹²

1. Jenis Penelitian

Penulisan tesis ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan untuk menemukan dan mengetahui aturan-aturan hukum maupun prinsip hukum untuk menjawab dan / atau menjelaskan persoalan hukum yang ada sesuai dengan karakteristik preskripsi keilmuan hukum. Penelitian normatif ini juga disebut dengan penelitian doktrinal. Disebut demikian karena pada penelitian ini fokus pada kajian tertulis yaitu perundang-undangan, dan dapat berupa hasil karya ilmiah dari para sarjana. Berbagai aspek dikaji pada penelitian jenis normatif ini, yaitu aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum, dan penjelasan pasal demi pasal, dan ketentuan mengikat suatu perundang-undangan.¹³

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statute Aproach*), dan pendekatan sejarah (*Historical*

¹¹ Ibid. Hal 19

¹² **Soekanto. Soerjono**, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, Hal 43

¹³ Idtesis "Penelitian Hukum Normatif Dalam dalam "idtesis.com/penelitian-Hukum-Normatif-, 2016

Approach).¹⁴ Pendekatan Perundang-undangan yaitu mengkaji beberapa peraturan perundang-undangan terkait dengan judul yang menjadi pembahasan yaitu terkait dengan tanda bukti hak atas tanah yang belum didaftarkan atau yang belum bersertipikat. Pendekatan sejarah dilakukan dengan meneliti sejarah pendaftaran tanah di Indonesia dan sejarah peralihan hak atas tanah menurut hukum adat dan UUPA.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya :

- a. Bahan hukum primer, yaitu meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan dapat berupa buku-buku hukum, kamus hukum, jurnal hukum, dan literatur lainnya yang terkait dengan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.

1.6 Keaslian Penelitian

Tabel Perbandingan Karya Ilmiah Terhadap Keaslian

No	Penulis	Judul Karya Ilmiah	Kegiatan Penelitian
1.	Said Fikri Tesis (universitas Diponegoro) Tahun 2003	Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat hak Atas Tanah (Stun Tentang Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas	Tesis ini hanya mengkaji kekuatan hukum sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah dalam dunia praktik yang

¹⁴ **Philipus M Hadjon**, 1997, *Merancang Dan Menulis Penelitian Hukum Normatif (Teori Dan Filsafat)*, Makalah Penelitian Hukum Normatif, Kerja Sama Lembaga Penelitian Dan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 11-12 juni 1997, hal 4.

		Tanah Di Pengadilan Negeri Pekalongan.)	sesungguhnya berdasarkan contoh kasus yang sudah atau sedang terjadi.
2	Sultan, Abdul Samad Tesis (universitas Diponegoro) Tahun 2002	Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Takalar.	Tesis ini membahas tentang jual beli tanah berdasarkan norma-norma hukum yang terkandung dalam hukum adat yang berlaku di Kabupaten Takalar setelah diberlakukannya pp pendaftaran tanah.

Dari bentuk perbandingan karya tersebut diatas maka penelitian yang berjudul “Buku Desa Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah” ini mempunyai ciri khas maupun pembeda tersendiri dari penulisan karya ilmiah lainnya. Ciri khas dan pembeda tersebut terletak dari metode penelitan yang digunakan, dimana dalam dua contoh tesis tersebut menggunakan jenis penelitian empiris, sedangkan pada penelitian penulis saat ini menggunakan metode penelitian normatif.

Dari segi fokus kajian yang ada dalam dua contoh diatas terlihat lebih fokus mengkaji kekuatan hukum sertipikat saja dan perbuatan hukum berupa jual beli tanah berdasarkan hukum adat setelah berlakunya PP Pendaftaran Tanah. Sedangkan fokus kajian yang dilakukan dalam peneliti ini lebih pada tanda bukti hak dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali. Maka dari itu tesis ini merupakan hal yang baru dan menarik untuk dikaji