

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Tanah atau yang biasa disebut dengan lahan merupakan rezeki atau nikmat dari Tuhan Yang Maha Esa. Diciptakan kemudian diberikan kepada manusia sebagai tempat tinggal atau bermukim untuk melangsungkan aktivitas kehidupannya bersama manusia lainnya. Sehingga dapat hidup rukun dan saling membantu satu sama lainnya.

Pemerintah sudah seharusnya melakukan pembangunan nasional yang mengarah untuk mewujudkan kemakmuran dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Setiap unsur yang dalam pelaksanaan pembangunan tidak bisa menitikberatkan pada keberadaannya adalah kebutuhan untuk lahan atau tanah. Sebab tanah atau lahan memiliki permasalahan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat dan adat istiadat. Oleh karena itu setiap manusia akan mempertahankan hak kepemilikan tanahnya.

Negara memiliki hak untuk menguasai atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Menurut Soedargo Gautama mengenai pengertian menguasai adalah “mengatur yang menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya, menentukan dan mengatur yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa.”¹ Negara tidak perlu bertindak

¹ Soedargo Gautama. 1993. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Alumni, Bandung

sebagai pihak yang memiliki tanah, hanya terbatas sebagai pihak yang menguasai tanah, penguasaan ini pun dibatasi, yakni dalam penggunaan wewenang yang berasal dari hak menguasai ²

Salah satu unsur berdirinya sebuah negara adalah terdapatnya sistem hukum guna melindungi setiap kepentingan hukum masyarakat yang hidup di dalamnya. Menurut ketentuan pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945 menyatakan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Dikatakan sebagai negara hukum, maka setiap warga negaranya mempunyai kedudukan yang sama dimata hukum tanpa terkecuali.

Pemanfaatan tanah harus sesuai dengan sifat haknya sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pemilik tanah sekaligus bagi masyarakat dan negara. Ketentuan tersebut tidak berarti kepentingan perorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum masyarakat. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perorangan harus saling mengimbangi hingga terciptanya tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Aturan mengenai pertanahan nasional pada awalnya dimuat dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi, “Bumi, dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, kemudian dibentuk kembali peraturan tentang agraria secara garis besar dan

² Muchsan. 2000. *Hukum Pertanahan Di Indonesia Dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah*. Seminar Nasional Pertanahan, Yogyakarta. hal. 3.

diberlakukannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok-pokok Agraria (UUPA).³

Pasal 19 UUPA menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau kepemilikan tanah. Menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, Pendaftaran tersebut meliputi :

- (1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,
- (2) Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut, dan
- (3) Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak milik atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberi kejelasan status terhadap tanah dan merupakan salah satu tujuan UUPA untuk meletakkan dasar atas jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat. Kepastian hukum penting untuk mengatur kehidupan masyarakat adil, agar menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu

³ Urip Santoso. 2014. *Pendaftaran dan Peralihan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenamedia Group. hlm. 1.

diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan negara dalam mengatur tatanan kehidupan masyarakat.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah salah satunya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah satu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sendiri sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masing-masing pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Dalam meningkatkan dukungan yang lebih baik pada proses pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan juga untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis dalam bidang tanah yang bersangkutan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan kepemilikan tanah, faktor kepastian letak dan batas tiap bidang tanah tidak dapat diabaikan.

Hal tersebut sangat penting, setidaknya dilandasi oleh realita bahwa kebutuhan tanah semakin meningkat dari tahun ke tahun. Kebutuhan ini semakin meningkat juga karena beriringan dengan kegiatan pembangunan yang turut meningkatkan kebutuhan tanah bagi pemukim dan kegiatan berusaha. Di sisi lain, tanah merupakan hal yang unik dan terbatas, maka dari itu tanah menjadi sesuatu yang berharga dalam kehidupan. Siapapun yang menguasai tanah tersebut, dapat juga menguasai potensi yang terkandung

didalam tanah tersebut. Begitu penting dan berharganya keberadaan tanah bagi kehidupan masyarakat, pemerintah sampai mengamanatkan dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA, “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Kondisi diatas menggambarkan bahwa pemerintah memiliki kewajiban untuk mengatur pemanfaatan tanah serta menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas bidang tanah yang dimilikinya sehingga tanah bisa berfungsi secara optimal untuk meningkatkan kemakmuran rakyat.⁴ Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat tanda bukti haknya.⁵

Pada dasarnya ketentuan diatas terkait dengan kekuasaan negara dalam hal ini adalah pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang berkeadilan sosial. Pada kekuasaan dapat dibagi dalam tiga kategori anatar lain : Pertama, kekuasaan negara, dimana negara memiliki kekuasaan terhadap seluruh sumber daya alam yang ada (Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI Tahun 1945), dengan konsep “dikuasai oleh negara”. Kedua, kekuasaan negara memiliki kebijakan, negara memiliki kemampuan dan wewenang untuk menentukan kebijakan-kebijakan hukum yang berlangsung di

⁴ Ismaya, S. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu.

⁵ Urips Santosa. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hlm.2.

Indonesia. Ketiga, kekuasaan dapat diartikan sebagai paksaan, namun dapat juga berupa hal yang muncul karena kesadaran seseorang untuk mematuhi atau tidak suatu peraturan tertentu⁶.

Penjelasan ini merupakan menjadi dasar bagi masyarakat untuk dapat memiliki atau menggunakan tanah yang ada, dan untuk itu diperlukan pendaftaran tanah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA, yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. UUPA dalam rangka cita-cita kepastian hukum telah menentukan mengenai wajib pendaftaran terhadap hak-hak atas tanah tersebut.

Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dapat dilaksanakan melalui dua cara yaitu, pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian suatu desa atau kelurahan, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau individual atau massal.

⁶ Harsono, B. 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan

Pendaftaran Tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut.

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Masyarakat tidak mampu atau masyarakat miskin adalah keadaan di mana ada ketidakmampuan untuk memenuhi kebutuhan dasar seperti

makanan, pakaian, tempat berlindung, pendidikan, dan kesehatan. Kemiskinan dapat disebabkan oleh kelangkaan alat pemenuh kebutuhan dasar, ataupun sulitnya akses terhadap pendidikan dan pekerjaan. Kemiskinan merupakan masalah global dan kompleks. Kemiskinan dipahami dalam berbagai cara, atau Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, masyarakat kurang mampu atau masyarakat miskin adalah masyarakat dalam keadaan dimana terjadi ketidakmampuan untuk memenuhi kebutuhan dasar seperti makanan, pakaian, tempat berlindung, pendidikan, dan kesehatan. Kemiskinan dapat disebabkan oleh kelangkaan alat pemenuh kebutuhan dasar, ataupun sulitnya akses terhadap pendidikan dan pekerjaan.

Dalam pasal 19 ayat (4) UUPA menjelaskan bahwa untuk rakyat yang tergolong tidak mampu dapat dibebaskan dari biaya-biaya sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan pemerintah. Biaya pendaftaran tanah diatur dalam PP Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku di BPN. Adapun rincian tarif pelayanan pengukuran sesuai dengan Pasal 4 ayat 1 adalah sebagai berikut:

- a. Luas Tanah sampai 10 hektar, Tarif Ukur = $(\text{Luas tanah} / 500 \times \text{HSBKu}) + \text{Rp.100.000}$
- b. Luas Tanah di atas 10 hektar s/d 1.000 hektar, Tarif Ukur = $(\text{Luas tanah} / 4.000 \times \text{HSBKu}) + \text{Rp.14.000.000}$
- c. Luas Tanah di atas 1.000 hektar, Tarif Ukur = $(\text{Luas tanah} / 10.000 \times \text{HSBKu}) + \text{Rp.134.000.000}$

Sementara tarif pelayanan pemeriksaan tanah diatur dalam Pasal 7 ayat 1 yaitu, sebagai berikut:

- a. $TPA = (\text{Luas tanah} / 500 \times \text{HSBKpa}) + \text{Rp.350.000}$
- b. Pelayanan Pendaftaran Tanah (Pasal 17 ayat 1 dan Lampirannya)
- c. Pendaftaran untuk pertama kali Rp.50.000
- d. Biaya transportasi, konsumsi dan akomodasi (Pasal 20 ayat 2)
ditanggung sendiri oleh Pemohon.
- e. Biaya Sertifikasi Tanah

Pemerintah Indonesia mengeluarkan program pemerintah guna mempermudah masyarakat yang tergolong tidak mampu untuk lebih mudah mendaftarkan hak milik atas tanahnya yang di sebut pendaftaran tanah sistematis lengkap atau PTSL. PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat itu.

PTSL bertujuan agar seluruh wilayah Negara Indonesia sudah terdaftar dan terpetakan, percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak Atas Tanah bagi masyarakat, meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran secara khusus dan secara umum ekonomi negara, serta mencegah/mengurangi sengketa atau konflik pertanahan. Salah satu tujuan dari PTSL yang lainnya adalah dengan membantu permohonan hak bagi masyarakat yang tergolong tidak mampu.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, syarat pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- 1) Surat permohonan.
- 2) Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK).
- 3) Bukti kepemilikan tanah.
- 4) Surat kuasa apabila diberi kuasa.
- 5) Bukti setor BPHTB dan PPh.

Contoh kasus seperti yang terjadi di Desa Senggowar, Desa Gondang Kulon, dan Desa Musir Kidul di Kabupaten Nganjuk yang telah melaksanakan program PTSL tersebut. Biaya yang dikeluarkan untuk pendaftaran hak termasuk tidak sama antara satu desa dengan desa yang lain. Hal ini disebabkan karena musyawarah mufakat yang dilakukan itu sesuai keputusan dari desa masing-masing, masyarakat harus melaksanakan aturan tersebut agar bisa dibantu untuk mendaftarkan hak atas tanahnya.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya (yang disebut PP No.34 Tahun 2016) menyatakan bahwa penghasilan yang diperoleh orang pribadi atau badan dari:

- a. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan,
- b. Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya,

terutang pajak penghasilan yang bersifat final.

Berdasarkan ketentuan tersebut, proses pendaftaran tanah harus menyelesaikan pembayaran pajak tersebut.

Dalam SKB menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal Dan Transmigrasi Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mengatur terkait besaran biaya yang di perlukan untuk persiapan pelaksanaan pada bagian ke tujuh nomor 5 yaitu Kategori V (Jawa dan Bali) Sebesar Rp. 150.000,00. Akan tetapi pembiayaan sebagaimana yang dimaksud tidak termasuk biaya Pembuatan Akta, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Penghasilan.

Berdasarkan latar belakang diatas menarik untuk melaksanakan penelitian dan mengkaji permasalahan mengenai konsistensi antara Pasal 19 Ayat (4) Tahun 1960 UUPA dengan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri. “Konsistensi Peraturan Perundang-Undangan Agraria Terkait Pengaturan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Bagi Masyarakat Tidak Mampu”

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah pendaftaran hak milik atas tanah bagi masyarakat tidak mampu secara ekonomis telah diatur dalam peraturan perundang-undangan Agraria di Indonesia ?
2. Apakah Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor: 25/SKB/V/2017, 590-3167A Tahun 2017, dan 34 Tahun 2017

tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis bertentangan dengan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria ?

1.3 Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah diatas yang telah dirumuskan maka dapat dikemukakan tujuan dalam penelitian, yaitu untuk mengetahui dan menganalisa Konsistensi Peraturan Perundang-Undangan Agraria Terkait Dengan Pengaturan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Bagi Masyarakat Tidak Mampu.

1.4 Kegunaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan nilai guna baik secara teoritis maupun secara praktis. Masing masing diuraikan sebagai berikut:

1.4.1 Kegunaan Teoritis

- a. Penelitian ini dapat memberikan masukan untuk bahan kajian lanjutan dalam perkembangan dunia pendidikan dalam ilmu hukum yang terkait dengan Konsistensi Peraturan Perundang-Undangan Agraria Terkait Dengan Pengaturan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Bagi Masyarakat Tidak Mampu. Pun sebagai bahan informasi ilmiah dan tambahan literatur sehingga dapat menjadi pedoman terhadap penelitian-penelitian selanjutnya.

1.4.2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan informasi sebagai bahan kajian ilmiah yang dijadikan referensi maupun

bahan bacaan mengenai Konsistensi Peraturan Perundang-Undangan Agraria Terkait Dengan Pengaturan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Bagi Masyarakat Tidak Mampu.

b. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan mengenai Konsistensi Peraturan Perundang-Undangan Agraria Terkait Dengan Pengaturan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Bagi Masyarakat Tidak Mampu, sehingga dapat menjadi pemicu pembentukan peraturan perundang-undangan yang mengatur khusus terkait biaya administrasi pendaftaran hak milik atas tanah.

c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum pendaftaran tanah sebagaimana telah diatur dalam pasal 19 ayat (4) UU nomor 5 tahun 1960 sebagai pedoman aturan bahwa orang kurang mampu dapat mendaftarkan tanahnya secara gratis.

1.5 Keaslian

Penelitian ini memfokuskan pembahasan mengenai Konsistensi Peraturan Perundang-Undangan Agraria Terkait Dengan Pengaturan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Bagi Masyarakat Tidak Mampu dalam pembahasan nantinya akan diuraikan mengenai kepastian hukum yang ada di kabupaten nganjuk.

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Asal Instansi dan Tahun	Pembeda

1.	Rahmat Joko Prasetyo	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Segunung Kecamatan Dlanggu Kabupaten Mojokerto	Fakultas Hukum Universitas Tunojoyo Madura, 2017.	Pada penelitian ini lebih fokus pada tata cara pelaksanaan pendaftaran PTSL untuk memberikan manfaat demi kepentingan kesejahteraan masyarakat.
2.	Agung Saiful Anwar	Pendaftaran tanah untuk pertama kali dikantor pertanahan kabupaten bangkalan menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	Universitas Trunojoyo Madura,	Penelitian ini mengkaji tentang pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali dan mengetahui kendala yang dialami.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, maka jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji memberikan pendapat penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti

bahan kepustakaan (data sekunder)⁷. Sedangkan Sutadnyo Wigyosubroto memberikan istilah penelitian hukum normatif dengan sebutan penelitian doktrinal, yaitu penelitian terhadap hukum yang dikonsepkan dan dikembangkan atas penelitian terhadap hukum yang dikonsepkan dan dikembangkan atas dasar doktrin yang dianut sang pengkonsep atau sang pengembangnya.⁸ Penelitian hukum normatif ini menggunakan data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana.

Peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah dimuat dalam pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria yaitu, untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Kemudian pada ayat (4) dijelaskan kembali bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

1.6.2 Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (Statute Approach), yakni sebuah pendekatan yang menelaah semua peraturan perundang-undangan yang

⁷ Soerjono Soekanto & Sri Mamudja, 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers. Hal. 13-14

⁸ Jonaedi Effendi & Johny Ibrahim. 2018. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok, Paramedia Group. hlm. 129.

berkaitan dengan isu hukum dan perlu mencari ratio legis lahirnya suatu undang-undang.⁹

Pendekatan perundang-undangan (Statue Approach) dilakukan dengan menelaah semua regulasi atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang akan diteliti, yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Surat Keputusan Bersama, serta peraturan-peraturan lainnya.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini bersifat normatif maka bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Adapun bahan hukum tersebut akan disebutkan secara berurutan, sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum utama yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini. Bahan Hukum Primer yang digunakan pada penelitian ini diantara lain:

- 1) UUD NRI Tahun 1945
- 2) Peraturan Perundang-undangan;

⁹ Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana. hlm. 136.

- a) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- b) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- c) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak.
- e) Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.
- f) Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2013 tentang Perubahan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2010.
- g) Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor: SKB/25/V/2017, 590-3167A Tahun 2017 dan 34 Tahun 2017.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan pendukung bahan hukum primer. Tujuannya adalah sebagai penguatan dan pengayaan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder pada penelitian ini, meliputi:

- 1) Pendapat Para Ahli
- 2) Buku-buku literatur hukum
- 3) Skripsi atau laporan penelitian
- 4) Jurnal-jurnal hukum
- 5) Artikel atau makalah

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum pembantu dan pelengkap yang bersifat melengkapi bahan hukum primer dan bahan hukum tersier.

Adapun bahan hukum tersier penelitian ini meliputi:

- 1) Kamus Hukum
- 2) Kamus Bahasa
- 3) Encyclopedia

1.6.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier dilakukan dengan menggunakan teknik sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Teknik pengumpulan bahan hukum primer dilakukan dengan studi kepustakaan hukum, inventarisasi produk hukum atau peraturan perundang-undangan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Pengumpulan bahan hukum sekunder dilakukan dengan kajian kepustakaan dan penelusuran terkait hasil penelitian, kajian putusan-putusan pengadilan.

c. Bahan Hukum Tersier

Pengumpulan bahan hukum tersier dilakukan dengan menelaah kepustakaan melalui media online maupun offline.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan hal paling pokok dalam sebuah penelitian, terlebih analisis bahan hukum ini merupakan tahapan terakhir dalam penelitian, analisis bahan hukum merupakan hal paling krusial demi terwujudnya tujuan dari dilaksanakannya penelitian, yakni memecahkan permasalahannya yang timbul dari isu hukum yang ditemukan.

Dalam penelitian ini analisis bahan hukum dilakukan dengan cara pertama melakukan pengelompokan bahan hukum, selanjutnya pengklasifikasian bahan hukum, selanjutnya dilakukan pengkajian dan pengolahan terhadap bahan hukum secara mendalam, sehingga dapat digunakan untuk menggambarkan sebuah permasalahan yang didapat, dan pada akhirnya jawaban atas permasalahan isu hukum akan dapat diperoleh.