

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia tidak hanya sekadar tempat tinggal atau lahan usaha, tetapi juga memiliki nilai ekonomi yang tinggi serta menjadi simbol kesejahteraan. Karena itu, penguasaan dan kepemilikan tanah sering kali menimbulkan persoalan hukum yang cukup rumit. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, negara menegaskan bahwa kepemilikan tanah harus dibuktikan dengan sertifikat, dan sertifikat tersebut menjadi alat bukti yang sah dan kuat. Hal ini berarti bahwa siapa pun yang namanya tercatat dalam sertifikat secara hukum dianggap sebagai pemilik sah tanah tersebut.

Secara garis besar tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Karena itu, sebagai negara hukum, Indonesia memberikan pengaturan yang jelas dan tegas terkait pertanahan. Yang mana Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjadi dasar utama bagi lahirnya aturan tentang hukum agraria nasional, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA). UUPA kemudian menjadi pedoman penting dalam pembentukan berbagai peraturan yang mengatur tentang penggunaan dan pengelolaan bumi, air, ruang angkasa, serta sumber daya alam yang ada di dalamnya.¹ Hal tersebut telah tertuang pada Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang mana menyatakan bahwa:²

¹ H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Sinar Grafika, Jakarta 2019) hlm. 16

² Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

“Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Kewenangan Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan hak kepada Negara untuk: (a) mengatur serta mengelola peruntukan, pemanfaatan, ketersediaan, dan pelestarian bumi, air, serta ruang angkasa; (b) menetapkan dan mengatur hubungan hukum antara individu dengan bumi, air, dan ruang angkasa; serta (c) menentukan dan mengatur hubungan hukum antara sesama individu maupun tindakan hukum yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.³ Undang-undang ini difungsikan untuk menegakkan kedaulatan negara di bidang pertanahan sekaligus menggantikan aturan agraria peninggalan kolonial, dengan semangat membangun sistem hukum pertanahan yang berakar pada kepentingan bangsa sendiri.⁴

Mengingat betapa pentingnya proses pendaftaran hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat terhadap kepemilikan tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka pemegang hak atas tanah diwajibkan untuk melakukan pendaftaran atas hak tersebut. Pendaftaran tanah menjadi langkah awal yang diperlukan dalam rangka menata serta mengatur peruntukan, penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan tanah, sekaligus berperan dalam penyelesaian berbagai persoalan pertanahan. Tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hak serta memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui

³ Diana R. W. Napitupulu, *Hukum Pertanahan*, (UKI Press, Jakarta 2024), hlm. 50

⁴ Feri Ansa et al., “Keabsahan Perjanjian Nominee sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan Prinsip *Privity of Contract*,” *Unes Law Review* 6, no. 4 (2024): 11025.

penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang sah.⁵ Dalam kaitannya dengan kepastian hukum tersebut di bidang pertanahan, yang mana akta autentik merupakan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan hukum paling kuat dan lengkap, sehingga berperan besar dalam menjamin kejelasan hak dan kewajiban para pihak. Dalam penerapan suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan tanah, akta autentik bukan hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga diharapkan mampu mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Bahkan apabila perselisihan tetap timbul, akta autentik dapat menjadi bukti yang menentukan, karena posisinya sebagai alat bukti terkuat membantu penyelesaian perkara dengan lebih cepat dan efisien.⁶

Dimana sebagai wujud pelaksanaan pengaturan tersebut, negara memberikan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah melalui penerbitan dokumen hak milik berupa sertifikat Hak Milik. Sertifikat ini merupakan alat bukti otentik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan berfungsi sebagai bukti sah kepemilikan seseorang atau badan hukum terhadap sebidang tanah. Di dalam sertifikat tersebut tercantum data yuridis dan data fisik tanah yang telah terdaftar dalam sistem administrasi pertanahan nasional, sehingga memberikan perlindungan hukum bagi pemegangnya dari potensi sengketa atau klaim kepemilikan di kemudian hari. Tidak semua orang yang berdomisili di Indonesia memiliki kesempatan untuk memperoleh tanah dengan

⁵ Reda Manthovani and Istiqomah, "Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2017): 24.

⁶ Eki Mardiani Eki, Afandi, and Benny Krestian Heriawanto, "Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Bersumber dari Nominee Akta (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 82/Pdt/2019/PT Yyk pada Tanggal 19 Juli 2019)," *Dinamika* 31, no. 1 (2025): 11207.

status Hak Milik.⁷ Berdasarkan ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), subjek yang berhak memiliki tanah dengan status Hak Milik terbatas pada pihak-pihak tertentu, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia (WNI);
2. Warga negara asing yang memperoleh tanah tersebut melalui pewarisan atau pencampuran harta bersama akibat perkawinan;
3. Bank-bank milik negara, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963;
4. Koperasi atau perkumpulan yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1958;
5. Lembaga keagamaan; dan
6. Lembaga sosial.

Dengan demikian, Sertifikat Hak Milik tidak hanya berperan sebagai dokumen administratif, tetapi juga sebagai bentuk nyata dari pelaksanaan hak atas tanah yang diakui dan dijamin oleh negara berdasarkan prinsip-prinsip yang terkandung dalam UUPA.

Namun dalam faktanya, sering terjadi keadaan yang berbeda dengan ketentuan hukum formal. Ada banyak orang yang membeli tanah dengan dana sendiri, tetapi karena alasan tertentu tanah tersebut justru dialihkan atas nama orang lain. Hal semacam ini dikenal dengan istilah *nominee* atau lebih mudahnya disebut dengan "pinjam nama". Biasanya hal ini dilakukan karena alasan kepercayaan, keterbatasan waktu, atau karena pembeli sebenarnya sedang berada di luar negeri dan tidak dapat mengurus secara langsung, atau bisa jadi orang tersebut adalah merupakan seorang WNA. yang mana pada dasarnya menurut ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata),

⁷ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, (Bhuana Ilmu Populer, Jakarta 2019), hlm. 2

penggunaan perjanjian pinjam nama harus memenuhi unsur-unsur keabsahan perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.⁸ Walaupun awalnya didasari rasa saling percaya, perbuatan ini sering menimbulkan masalah besar di kemudian hari, terutama ketika pihak yang namanya dipakai sebagai pemilik sertifikat meninggal dunia dan ahli warisnya kemudian mengklaim tanah itu sebagai harta warisan.

Perjanjian pinjam nama hadir dari kebutuhan praktis maupun keterbatasan kondisi tertentu. Secara materiil, wajar jika tanah itu dianggap milik orang yang membayar, tetapi secara formil hukum hanya mengakui nama yang tertera di sertifikat. Dalam hukum positif Indonesia, melalui UUPA dan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020 yang mengatur bahwa:

“pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang/harta/aset milik WNA atau pihak lain”

yang mana lebih mengutamakan kepemilikan bukti otentik. Dikarenakan Bukti kepemilikan hak atas tanah memiliki kedudukan yang sangat menentukan dalam penyelesaian sengketa pertanahan, karena menjadi unsur utama untuk memenangkan perkara di pengadilan. Tanpa adanya bukti hak yang sah, seseorang tidak mungkin dapat memenangkan perkara tersebut. Oleh karena itu, diperlukan alat bukti yang kuat, terutama berupa sertifikat hak atas tanah, dimana sertifikat tersebut memiliki nilai pembuktian yang tinggi. Dengan demikian, setiap keterangan yang tercantum di dalam sertifikat harus dianggap benar oleh hakim,

⁸ Mawar Febriyanti and Asep Syarifuddin Hidayat, “Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee,” *Mavisha* 1, no. 1: 47

kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.⁹ Hal ini menimbulkan kerugian bagi pemilik sesungguhnya yang secara nyata mengeluarkan biaya untuk membeli maupun membangun di atas tanah tersebut.

Fenomena ini semakin penting dibahas ketika dikaitkan dengan pengalaman Warga Negara Indonesia yang mengirimkan hasil jerih payahnya dari luar negeri untuk membeli tanah atau membangun rumah di Indonesia. Akan tetapi, karena mereka bekerja jauh dari tanah air, pengurusan kepemilikan tanah sering dipercayakan kepada kerabat atau anggota keluarga. Akibatnya, banyak kasus dimana tanah yang sebenarnya dibeli oleh Warga Negara Indonesia yang bekerja atau tinggal diluar negeri yang mana ingin memiliki hak kepemilikan atas tanahnya namun ada keperluan mendesak mereka mengalihkan sementara atas nama pihak lain, yang kemudian menimbulkan persoalan ketika terjadi sengketa.

Salah satu contoh nyata dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 33/Pdt.G/2025/PN Sda. Dalam kasus tersebut, seorang Warga Negara Indonesia membeli tanah dan membangun rumah dengan uang hasil kerjanya di Taiwan. Karena berada di luar negeri, ia mempercayakan urusan administrasi tanah kepada pamannya, sehingga sertifikat diterbitkan atas nama sang paman. Setelah paman itu meninggal, ahli warisnya menguasai tanah dan rumah tersebut bahkan menggunakannya sebagai jaminan pinjaman ke pihak ketiga. Padahal, rumah dan tanah itu sepenuhnya berasal dari biaya penggugat. Situasi ini menunjukkan adanya pertentangan yang jelas antara kepemilikan

⁹ Abdul Mutalib Saranani, "Tinjauan Hukum tentang Pembuktian Sertifikat dalam Penyelesaian Sengketa Tanah," *Sibatik Journal* 1, no. 3 (2022): 175.

sesungguhnya dari penggugat dengan kepemilikan bukti otentik yang diakui hukum melalui sertifikat.

Selain itu, contoh lain yang relevan dapat dilihat pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 280/Pdt.G/2019/PN Dps antara Suriana Tahir melawan Suarni. Dalam perkara tersebut, sengketa muncul karena tanah yang telah dibaliknamakan atas nama Suriana Tahir melalui Akta Jual Beli No. 357/2017 diklaim oleh Suarni sebagai miliknya sendiri. Suarni beralasan bahwa pembalikan nama tersebut merupakan bentuk perjanjian pinjam nama (*nominee*), sehingga Suarni sebagai tergugat mengklaim bahwa sertifikat tersebut seharusnya tetap menjadi miliknya. Namun, dalam persidangan, dalil tersebut tidak dapat dibuktikan dengan adanya perjanjian tertulis sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengenai sahnya perjanjian, serta tidak memenuhi ketentuan Pasal 1313 dan 1318 KUH Perdata tentang perikatan dan pelaksanaan perjanjian oleh pihak ketiga.

Majelis hakim menilai bahwa dalil tentang adanya hubungan pinjam nama tersebut tanpa dasar hukum yang kuat, sebab seluruh dokumen resmi menunjukkan bahwa akta jual beli tersebut dibuat secara sah di hadapan notaris dan ditandatangani oleh para pihak yang berwenang. Oleh sebab itu, pengadilan menyatakan Akta Jual Beli No. 357/2017 sah dan mengikat serta menolak dalil keberadaan perjanjian pinjam nama yang diklaim oleh tergugat. Maka dari itu pinjam nama tidak dapat dijadikan dasar hukum yang sah apabila tidak memenuhi unsur formil dan materiil dalam pembuktiannya sebagaimana diatur dalam hukum perdata, serta menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

Sebagai perbandingan yang kedua, relevan pula dikaji Putusan Pengadilan Negeri Amurang Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.Amr, yang kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 135/PDT/2018/PT.MND serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 1288 K/Pdt/2019. Dalam pokok perkara tersebut disebutkan bahwa, Penggugat membeli sebidang tanah dan membangun rumah di atasnya dengan menggunakan uang pribadi. Namun, karena ia sedang berada di luar daerah, pembelian tanah dilakukan atas nama ibunya (Tergugat I). Setelah rumah selesai dibangun, Tergugat I bersama Tergugat II, yang merupakan saudara Penggugat, menguasai tanah dan menolak memberikan akses kepada Penggugat. Majelis hakim setelah menilai alat bukti dan keterangan saksi menyimpulkan bahwa pembelian tanah tersebut memang dilakukan dengan uang milik Penggugat. Tindakan para tergugat yang menguasai dan menolak menyerahkan tanah dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Akhirnya, pengadilan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat, menyatakan surat jual beli atas nama Tergugat I sebagai bukti sah kepemilikan Penggugat, serta memerintahkan para tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah beserta rumah tersebut.

Kasus tersebut memberikan gambaran nyata bagaimana pinjam nama yang awalnya lahir dari rasa percaya dapat berubah menjadi sengketa perdata yang kompleks. Bukan hanya menimbulkan kerugian bagi pihak yang membeli tanah, tetapi juga membuka pertanyaan besar mengenai sejauh mana hukum di Indonesia mampu menyelesaikan permasalahan ini.

Bahwa dalam perbedaan antara kepemilikan sebenarnya dan kepemilikan bukti otentik dalam sengketa pengalihan tanah atas nama pihak lain, khususnya ketika pemilik yang sesungguhnya berada di luar negeri, menjadi faktor utama timbulnya sengketa pertanahan. Ketidakhadiran pemilik sesungguhnya dan ketergantungan pada pihak yang dipercaya membuka ruang terjadinya penyimpangan yang mana pada aturannya melarang adanya pinjam nama dalam proses pembuatan akta autentik, dan bisa saja berdampak penyalahgunaan sertifikat, penguasaan sepihak oleh ahli waris, maupun perbuatan melawan hukum lainnya. Namun pada suatu kasus lain yang serupa pada Putusan Pengadilan Negeri Amurang Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.Amr, majelis hakim memiliki pandangan lain dalam memutus perkara tersebut dengan mempertimbangkan alat bukti yang ada meskipun secara yuridis terdapat larangan dalam perbuatan ini.

Oleh karena itu, penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dalam kondisi demikian sangat bergantung pada kekuatan pembuktian materiil yang dapat menunjukkan hubungan kausal antara pembeli sebenarnya dan objek tanah, serta pada bagaimana hakim menilai keseimbangan antara asas kepastian hukum dan asas keadilan dalam putusan-putusan pengadilan. Maka dari itu, peneliti sangat tertarik dan mengangkat isu hukum ini dengan judul “PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH YANG DIALIHKAN ATAS NAMA PIHAK LAIN DIKARENAKAN PEMILIK BEKERJA DI LUAR NEGERI”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirarik sebuah kesimpulan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum dari pihak sesungguhnya dan pihak yang namanya tercantum di sertifikat SHM atas sengketa perjanjian pinjam nama kepemilikan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)?
2. Bagaimana tanggung jawab dari pihak yang tercantum pada sertifikat SHM terhadap pihak sesungguhnya dalam sengketa perjanjian pinjam nama dan dijadikan jaminan oleh ahli waris tergugat?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah diatas, maka dapat dirarik sebuah tujuan dari penelitian ini yang mana sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum antara pihak sesungguhnya dan pihak yang namanya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah dalam sengketa kepemilikan, berdasarkan ketentuan hukum pertanahan nasional Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk tanggung jawab hukum dari pihak yang tercantum dalam sertifikat SHM terhadap pihak kepemilikan sesungguhnya atas kerugian yang timbul akibat pengalihan tanah menggunakan nama orang lain serta dijadikannya jaminan oleh ahli waris.

1.4. Kegunaan Penelitian

Adapun penelitian ini dilakukan dengan harapan agar memberikan kegunaan dan juga manfaat untuk ke depannya yakni :

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang dapat memperluas pemahaman akademik mengenai implikasi hukum terhadap kepemilikan tanah oleh pekerja migran Indonesia, serta menjadi rujukan bagi pengembangan kajian-kajian hukum serupa di masa yang akan datang.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai landasan pemikiran dalam penyusunan kebijakan hukum yang lebih adil dan responsif, khususnya dalam penanganan sengketa kepemilikan tanah yang dialihkan atas nama pihak lain dikarenakan pemilik bekerja di luar negeri dan juga diharapkan dapat memberikan masukan bagi para pemangku kepentingan seperti lembaga peradilan, pembuat kebijakan, dan aparat penegak hukum dalam menyusun langkah-langkah hukum yang dapat meningkatkan perlindungan terhadap hak atas tanah secara substantif.

1.5. Keaslian Penelitian

Adapun keaslian dalam penelitian ini didasarkan pada perbandingan penelitian satu dengan penelitian yang lainnya. Berikut adalah perbandingan penelitian ini dengan tiga penelitian lain yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti dan telah ada sebelumnya akan diuraikan dalam

bentuk tabel di bawah ini untuk mengetahui persamaan dan perbedaan yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1.
Keaslian Penelitian

No	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum penelitian sebelumnya	Perbedaan dengan Tugas Akhir yang diusulkan
1.	Akibat hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan perjanjian pinjam nama atau <i>nominee</i> (Tesis, Izar Hanif, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2017)	a. Apa akibat hukum akta peralihan Hak Milik atas tanah yang dilakukan dengan cara pinjam nama atau <i>nominee</i>? b. Kenapa majelis hakim didalam putusannya sebagaimana didalam Nomor 124/Pdt.G/2	Fokus pada keabsahan perjanjian <i>nominee</i> antara WNI dan WNA serta pertimbangan hakim dalam perkara perdata perjanjian pinjam nama	Penelitian ini berbeda karena berfokus pada kasus pengalihan hak atas tanah oleh pemilik yang berada di luar negeri (WNI), bukan WNA

		014/PN.Cbi justru menyatakan bahwa Penggugat yang merupakan warga negara asing adalah pembeli dan pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah tersebut?		
2.	Analisis yuridis tanggung jawab notaris dalam mendaftarkan akta di bawah tangan (waarmerking) terhadap pinjam nama (<i>nominee</i>) (studi kasus putusan nomor 66/pdt.g/2020/pn tpg) (Skripsi, Tiwi Kumala Sari, Fakultas Ilmu Sosial	a. Bagaimana tanggung jawab notaris dalam mendaftarka n akta di bawah tangan (waarmerki ng) terhadap pinjam nama (<i>nominee</i>) (Studi Putusan	- Kewenangan dan tanggung jawab notaris dalam waarmerking akta. - Legalitas akta di bawah tangan dalam praktik <i>nominee</i> .	Penelitian ini berbeda karena tidak meneliti tanggung jawab notaris, melainkan penyelesaian tanggung jawab dari pemilik yang tercantum pada sertifikat SHM (tergugat) terhadap pemilik sesungguhnya (penggugat) dalam kerugian

	dan Politik Universitas Maritim Raja Ali Haji Tanjungpinang, 2023)	Nomor 66/Pdt.G/20 20/PNTpg)?		yang timbul akibat sengketa kepemilikan tanah dikarenakan pengalihan menggunakan nama orang lain dan dijadikan jaminan oleh ahli waris tergugat.
3.	Keabsahan kepemilikan tanah yang diberikan oleh sesama warga negara indonesia berdasarkan perjanjian pinjam nama (Studi Kasus di Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wat Tamwil Dinar Rahmat Insani Muamalat Kabupaten Tegal) (Tesis, Nafa Ani, Fakultas Hukum,	a. Bagaimana keabsahan hukum di Indonesia tentang perjanjian pinjam nama yang terjadi antar sesama WNI? b. Bagaimana status kepemilikk an atau penguasaan hak atas tanah serta	Legalitas perjanjian pinjam nama antar sesama WNI dan status kepemilikan hak atas tanah dalam perjanjian tersebut	Penelitian ini berbeda karena mengangkat kasus konkret penyelesaian sengketa tanah yang dialihkan atas nama pihak lain oleh pemilik yang berada di luar negeri. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus Putusan PN Sidoarjo No. 33/Pdt.G/2025/P

	Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2025)	tanggung jawab seorang Notaris yang telah membuat sertifikat tanah tersebut?		N Sda dengan dilakukan perbandingan putusan pengadilan lainnya
--	--	--	--	---

1.6. Metode Penelitian

Untuk memperoleh kebenaran suatu penelitian harus menggunakan suatu metode yang tepat. Dimana penelitian hukum pada dasarnya merupakan rangkaian kegiatan terencana yang dilakukan untuk menemukan dan memahami aturan hukum yang berlaku secara tepat. Proses ini melibatkan kajian terhadap pemikiran para ahli hukum sebagai landasan analisis melalui pendekatan yang metodologis, sistematis, dan konsisten, yang mana menjadikan sebuah argumen, konsep, atau bahkan teori baru, dengan tetap memperhatikan keterpaduan teknik dan struktur dalam setiap tahapannya.¹⁰ Berdasarkan uraian diatas, penulis skripsi ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian di dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau data sekunder, yang

¹⁰ Iman Jalaludin Rifa'i et al., *Metodologi Penelitian Hukum*, (Banten: Sada Kurnia Pustaka, 2023), 4.

terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.

2. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami norma hukum yang berlaku sebagai dasar penyelesaian masalah hukum yang dihadapi. Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.

3. Bahan Hukum

Dalam penelitian ini yaitu merupakan penelitian normatif yang berupa studi pustaka, yang dimana data dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari studi pustaka yang akan menghasilkan bahan hukum primer, skunder dan tersier.

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

- 4) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020.
- 6) Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 33/Pdt.G/2025/PN Sda.
- 7) Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 280/Pdt.G/2019/PN Dps
- 8) Putusan Pengadilan Negeri Amurang Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.Amr

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku teks, hasil-hasil penelitian dalam jurnal dan majalah, atau pendapat para pakar di bidang hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa, ensiklopedia, dan ensiklopedia hukum.

4. Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan Studi kepustakaan. Studi ini menggunakan metode pencarian buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang di teliti pengumpulan data-data yang dimiliki oleh pilhak yang terkait dengan penelitian ini seperti naskah

akademik suatu undang-undang serta di tambah analisis substansi undang-undang terkait.

5. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah interpretasi peraturan perundang-undangan (*statute interpretation*). Metode ini digunakan untuk menafsirkan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, khususnya yang berkaitan dengan peraturan yang relevan dengan sengketa kepemilikan tanah akibat penggunaan nama pihak lain (pinjam nama) dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) yang kemudian dijadikan jaminan. Hasil dari analisis interpretasi ini bersifat preskriptif, yaitu memberikan argumentasi hukum dan rekomendasi mengenai bagaimana seharusnya hukum diterapkan (*das sollen*) terhadap kasus yang terjadi (*das sein*). Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mendeskripsikan peraturan yang ada, tetapi juga menilai kesesuaiannya dengan prinsip keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum dalam penyelesaian sengketa tanah.