

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai vital dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Tanah tidak hanya dipandang sebagai sarana tempat tinggal atau produksi ekonomi, tetapi juga memiliki makna sosial, politik, dan budaya yang sangat penting. Bagi masyarakat Indonesia yang mayoritas masih hidup dari sektor agraris, tanah diposisikan sebagai sumber penghidupan utama, penopang ekonomi keluarga, dan aset yang diwariskan secara turun-temurun. Oleh karena itu, penguasaan dan pemilikan tanah tidak pernah lepas dari perhatian negara maupun masyarakat.

Negara Indonesia melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah menegaskan prinsip bahwa seluruh bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. UUPA menempatkan tanah sebagai salah satu sumber daya strategis yang harus dikelola secara adil, dengan menjamin adanya kepastian hukum bagi setiap subjek hukum yang menguasainya. Dalam kerangka tersebut, salah satu bentuk hak atas tanah yang paling penting adalah Hak Milik, yang oleh UUPA disebut sebagai hak yang terkuat, terpenuh, dan dapat diwariskan kepada generasi berikutnya.

Sertifikat hak milik atas tanah memiliki kedudukan yang sangat penting karena berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis

yang tercantum di dalamnya. Hal ini juga ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 32 ayat (1), yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat sepanjang data yang tercantum sesuai dengan keadaan sebenarnya. Dengan demikian, secara normatif sertifikat diharapkan mampu memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Menurut Urip Santoso, sertifikat hak atas tanah memang merupakan alat bukti yang kuat, tetapi tidak bersifat mutlak karena masih dapat dibantah apabila terdapat bukti lain yang menunjukkan adanya ketidaksesuaian atau cacat hukum dalam penerbitannya.¹ Hal ini sejalan dengan pendapat Adrian Sutedi yang menyatakan bahwa kekuatan pembuktian sertifikat sangat bergantung pada kebenaran data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya, sehingga apabila terdapat kesalahan, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.²

Permasalahan ketidaksesuaian data fisik dengan sertifikat umumnya disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain kesalahan pengukuran, kelemahan administrasi pertanahan, serta tidak optimalnya penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam proses penetapan batas tanah. Boedi Harsono menegaskan bahwa ketelitian dalam pengukuran dan pencatatan data fisik merupakan syarat utama dalam menjamin keabsahan sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah.³

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2022), hlm. 327.

² Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2023), hlm. 45.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2021), hlm. 502.

Lebih lanjut, sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif juga menjadi salah satu faktor yang menyebabkan sertifikat tidak memiliki kekuatan mutlak. Dalam sistem ini, negara tidak menjamin sepenuhnya kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat, sehingga masih dimungkinkan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan.⁴

Perkara dalam Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Sby bermula dari adanya kepemilikan hak atas tanah oleh Penggugat, yaitu Indarto Widjaya, yang diperoleh melalui suatu perbuatan hukum jual beli pada tanggal 14 Mei 2001. Tanah tersebut dibeli dari Darmoedji berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 06/RM/V/Lakarsantri/2001 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Atas dasar peralihan hak tersebut, kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1802/Kelurahan Lontar atas nama Penggugat, dengan luas kurang lebih 1.559 m² yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya. Secara yuridis, sertifikat tersebut berasal dari Petok Nomor 9281 Persil 166 D II atas nama Darmoedji, sehingga menunjukkan bahwa objek tanah yang dimiliki Penggugat secara administratif berada pada Persil 166 D II .

Di sisi lain, pihak Tergugat yang terdiri dari PT Apta Citra Surya dan PT Ciputra Development Tbk memperoleh tanah yang mereka kuasai melalui mekanisme pelepasan hak dengan ganti rugi pada tanggal 8 Agustus 2019 dari Warsito Edi Prayitno. Tanah tersebut memiliki dasar riwayat dari Buku C Kelurahan Lontar dan terletak pada Persil 115 D II dengan luas kurang lebih

⁴ Sahnan, Hukum Agraria Indonesia (Edisi Revisi) (Malang: Setara Press, 2022), hlm. 201.

2.530 m². Dengan demikian, secara yuridis terdapat perbedaan asal-usul tanah antara Penggugat dan Tergugat, di mana masing-masing memiliki dasar kepemilikan yang berbeda baik dari segi riwayat maupun lokasi persilnya .

Permasalahan mulai muncul pada tahun 2020 ketika Penggugat berencana untuk memanfaatkan tanah miliknya untuk pembangunan. Dalam rangka memastikan status hukum tanah tersebut, Penggugat melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan Surabaya I, yang hasilnya menunjukkan bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa, tidak diblokir, tidak disita, serta tidak sedang dijaminkan. Selanjutnya, Penggugat memasang tanda kepemilikan berupa plang pada lokasi tanah guna menegaskan penguasaannya atas objek tersebut .

Namun, pada bulan Desember 2021, Tergugat I mengirimkan surat kepada Penggugat yang pada pokoknya mengklaim bahwa tanah yang ditunjuk oleh Penggugat merupakan milik pihak Tergugat. Menanggapi hal tersebut, Penggugat telah berupaya memberikan klarifikasi disertai bukti kepemilikan serta melakukan komunikasi secara persuasif melalui beberapa kali surat menyurat, namun tidak mendapatkan tanggapan yang memadai. Selanjutnya, pada tanggal 7 Oktober 2022, Tergugat II turut mengirimkan surat tanggapan kepada Penggugat yang pada intinya memperkuat posisi Tergugat terkait kepemilikan tanah tersebut .

Konflik semakin memuncak ketika pada tahun 2022 pihak Tergugat secara nyata telah menguasai objek tanah yang disengketakan, bahkan memasukkannya ke dalam kawasan komersial yang dikenal dengan proyek “*One Arcade*”. Dalam

proses tersebut, Tergugat melakukan tindakan pemagaran serta pengurukan tanah tanpa persetujuan Penggugat, yang mengakibatkan perubahan kondisi fisik tanah dan menghambat rencana pemanfaatan oleh Penggugat. Tindakan tersebut oleh Penggugat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil .

Inti dari sengketa ini terletak pada adanya ketidaksesuaian antara data yuridis yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik milik Penggugat dengan kondisi fisik objek tanah di lapangan. Secara yuridis, tanah milik Penggugat berasal dari Persil 166 D II, namun dalam praktiknya lokasi tanah yang ditunjuk dan dikuasai oleh Penggugat berada pada Persil 115 D II, yang justru merupakan tanah milik pihak Tergugat. Perbedaan ini menunjukkan adanya kesalahan dalam penunjukan lokasi atau ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis, yang kemudian menjadi pokok sengketa antara para pihak

Masalah ketidaksesuaian antara sertifikat tanah dengan data fisik lapangan juga memperlihatkan adanya kelemahan dalam penerapan asas-asas hukum pertanahan. Asas kepastian hukum dan perlindungan hukum seharusnya menjamin pemegang sertifikat agar tidak lagi berhadapan dengan klaim pihak lain. Namun, dalam praktiknya, kepastian tersebut justru terganggu ketika data yang tercantum di sertifikat tidak sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya. Sertifikat yang mestinya menjadi benteng perlindungan hukum berubah menjadi sumber sengketa baru. Hal ini jelas bertentangan dengan tujuan pendaftaran tanah

sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA, yakni untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak.⁵

Lemahnya penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam praktik pengukuran tanah menjadi salah satu faktor pemicu terjadinya ketidaksesuaian data. Asas ini menghendaki agar dalam setiap pengukuran, pihak-pihak yang berbatasan dengan bidang tanah tersebut hadir dan menyetujui hasil pengukuran. Jika asas ini dijalankan secara ketat, maka kemungkinan terjadinya perbedaan batas atau letak tanah dapat diminimalisir. Akan tetapi, dalam banyak kasus, asas ini tidak dijalankan dengan benar sehingga menimbulkan celah hukum yang merugikan pemilik sertifikat maupun pihak lain yang bersangkutan.⁶

Kasus yang terjadi di Surabaya sebagaimana tercermin dalam Putusan PN Surabaya Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Sby menunjukkan bahwa meskipun pemegang sertifikat telah mengikuti prosedur yang sah untuk memperoleh hak atas tanahnya, sertifikat tersebut masih dapat dipersoalkan ketika ternyata lokasi bidang tanah tidak sesuai dengan yang seharusnya. Kondisi ini memperlihatkan bahwa sertifikat bukanlah alat bukti yang mutlak, melainkan hanya memiliki kekuatan pembuktian *prima facie*. Dengan kata lain, sertifikat memang menjadi alat bukti yang kuat, tetapi masih dapat dibatalkan apabila terbukti terdapat cacat administratif atau kesalahan substansial di dalamnya.

⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Pasal 19.

⁶ Setiadji Putra dan A. Suryono, "*Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah yang Tidak Terpenuhinya Asas Contradictoire Delimitatie*," *Syariah: Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 2 (2021): 112–113.

Fenomena tersebut tidak hanya terjadi di Surabaya, tetapi juga di berbagai wilayah Indonesia. Permasalahan yang muncul dalam perkara tersebut menggambarkan bahwa sertifikat dapat dipersoalkan apabila data yuridis di dalamnya tidak sesuai dengan data fisik di lapangan. Akan tetapi, permasalahan sertifikat tanah tidak hanya terbatas pada ketidaksesuaian data fisik, melainkan juga dapat berupa penerbitan dua sertifikat atau lebih atas satu objek tanah yang sama (sertifikat ganda). Hal ini terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Ambon, di mana dua pihak sama-sama memiliki sertifikat atas tanah yang lokasinya identik. Dalam perkara tersebut, penggugat mendalilkan bahwa sertifikat miliknya terbit terlebih dahulu sehingga harus diakui sebagai yang sah, sedangkan tergugat berpegang pada sertifikat lain yang diterbitkan kemudian oleh Kantor Pertanahan. Sengketa ini menunjukkan adanya kelalaian administrasi dalam proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pejabat pertanahan, sehingga menyebabkan tumpang tindih hak atas objek yang sama. Majelis hakim dalam perkara tersebut mempertimbangkan asas *prior tempore potior jure* (siapa yang lebih dahulu memperoleh hak, dia yang lebih kuat), serta menilai bahwa Badan Pertanahan Nasional telah melakukan kelalaian karena menerbitkan sertifikat di atas tanah yang sudah memiliki sertifikat sebelumnya.⁷

Perbandingan antara kedua putusan tersebut menunjukkan bahwa sertifikat tanah, meskipun dianggap sebagai alat bukti yang kuat, tidak selalu memberikan kepastian hukum yang absolut. Dalam Putusan PN Surabaya,

⁷ Pengadilan Negeri Ambon, *Putusan Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Ambon* (2019), 22–24.

permasalahan muncul karena objek fisik tanah tidak sesuai dengan data dalam sertifikat akibat kesalahan pengukuran atau batas. Sementara dalam Putusan PN Ambon, permasalahan muncul karena adanya penerbitan dua sertifikat atas objek tanah yang sama, yang menimbulkan konflik kepemilikan. Kedua kasus ini memiliki kesamaan dalam hal lemahnya validitas data dan administrasi pertanahan, serta menunjukkan bahwa sertifikat tidak kebal terhadap gugatan apabila terdapat cacat hukum. Perbedaannya terletak pada jenis sengketa: PN Surabaya lebih menekankan ketidaksesuaian data fisik, sedangkan PN Ambon menyoroti sertifikat ganda. Namun, dalam kedua putusan tersebut, hakim sama-sama menegaskan bahwa sertifikat hanya memiliki kekuatan pembuktian prima facie dan dapat dikesampingkan apabila terdapat bukti yang lebih kuat yang menunjukkan ketidaksesuaian atau cacat prosedural.

Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya menegaskan bahwa sertifikat tidak memiliki kekuatan absolut apabila terdapat bukti lain yang menunjukkan adanya cacat dalam proses penerbitan atau ketidaksesuaian dengan kondisi fisik. Hal ini terlihat, misalnya, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2649 K/Pdt/2012, di mana sertifikat dinyatakan batal karena terbukti terjadi tumpang tindih dengan bidang tanah lain yang telah lebih dahulu dikuasai oleh pihak ketiga.⁸ Putusan-putusan seperti ini memperlihatkan bahwa dalam praktik peradilan, kepastian hukum sertifikat sangat bergantung pada kesesuaian antara data yuridis dan data fisik. Hal ini juga sejalan dengan pendapat Irawan Soerodjo yang menyatakan bahwa kepastian hukum dalam bidang pertanahan sangat

⁸ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 2649 K/Pdt/2012* (2013), 7–8.

bergantung pada kesesuaian antara data yuridis dan data fisik, sehingga apabila terjadi ketidaksesuaian, maka perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat menjadi tidak maksimal.⁹

Kondisi ini memperlihatkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia masih menghadapi berbagai persoalan serius, baik terkait proses pengukuran dan pencatatan data fisik maupun pengawasan terhadap penerbitan sertifikat agar tidak terjadi duplikasi atau tumpang tindih. Tidak adanya integrasi data yang kuat serta lemahnya mekanisme verifikasi lapangan menimbulkan celah hukum yang dapat merugikan masyarakat dan menurunkan kepercayaan terhadap lembaga pertanahan. Dengan demikian, penting untuk melakukan kajian yuridis yang mendalam mengenai kekuatan hukum sertifikat hak milik ketika objeknya tidak sesuai dengan data fisik di lapangan, sekaligus meninjau kembali tanggung jawab negara dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat.

Penelitian mengenai kekuatan hukum sertifikat hak milik yang objeknya tidak sesuai dengan data fisik di lapangan menjadi sangat penting. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan analisis yuridis yang komprehensif mengenai bagaimana kedudukan sertifikat dalam sistem hukum Indonesia, apa akibat hukumnya jika terjadi ketidaksesuaian data, serta bagaimana mekanisme penyelesaian yang tersedia, baik melalui jalur administratif di Badan Pertanahan Nasional maupun melalui jalur litigasi di pengadilan.

⁹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia* (Surabaya: LaksBang Mediatama, 2021), hlm. 89.

1.2 Rumusan Masalah

Berikut adalah beberapa point rumusan masalah yang bisa kita ambil dalam penelitian yang sesuai dengan judul diatas, yaitu :

1. Bagaimana kekuatan pembuktian sertifikat hak milik penggugat (indra) atas tanah apabila objeknya tidak sesuai dengan data fisik di lapangan pada studi kasus putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Sby?
2. Bagaimana upaya hukum yang dilakukan oleh penggugat untuk menyelesaikan sertifikat tanah hak milik yang objeknya tidak sesuai dengan data fisik di lapangan pada studi kasus putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Sby?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kekuatan pembuktian sertifikat hak milik atas tanah apabila objeknya tidak sesuai dengan data fisik di lapangan pada studi kasus putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Sby
2. Mengidentifikasi upaya hukum untuk menyelesaikan sertifikat tanah hak milik yang objeknya tidak sesuai dengan data fisik di lapangan.

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

- a. Hasil penelitian ini sangat besar harapannya dapat digunakan sebagai bahan kajian untuk mengembangkan berbagai wawasan tentang hukum perdata sehingga dapat memberikan kontribusi dalam Pembangunan ilmu hukum perdata.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan mampu dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pengembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum agraria.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat langsung bagi berbagai pihak yang terkait dengan penyelenggaraan dan penegakan hukum pertanahan.

- a. Bagi masyarakat, penelitian ini memberikan wawasan agar lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah serta memastikan keabsahan dan kesesuaian antara data sertifikat dengan kondisi fisik di lapangan. Dengan demikian, masyarakat dapat menghindari potensi sengketa hukum yang merugikan di kemudian hari.
- b. Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN), hasil penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi untuk meningkatkan kualitas pelayanan publik dalam pendaftaran tanah, terutama dalam hal keakuratan pengukuran, pencatatan data fisik, dan penegakan asas *contradictoire delimitatie*. Penelitian ini juga dapat menjadi

acuan dalam merumuskan kebijakan yang mendorong digitalisasi dan pembaruan data pertanahan agar lebih transparan dan akuntabel.

c. Bagi praktisi hukum dan lembaga peradilan, penelitian ini memberikan pandangan yang lebih komprehensif tentang dasar hukum dan kekuatan pembuktian sertifikat dalam sengketa tanah. Hakim, jaksa, advokat, maupun notaris dapat menggunakan hasil penelitian ini sebagai rujukan dalam mempertimbangkan aspek yuridis suatu perkara, khususnya yang berkaitan dengan ketidaksesuaian data sertifikat tanah.

d. Bagi pemerintah dan pembuat kebijakan, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam menyusun peraturan yang lebih jelas dan konsisten mengenai tata cara pendaftaran, pengukuran, serta koreksi data pertanahan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya berkontribusi dalam ranah akademik, tetapi juga memiliki manfaat konkret dalam praktik penyelenggaraan hukum pertanahan nasional.

1.5 Keaslian Penelitian

Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian

No.	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Perbedaan dengan Tugas Akhir yang Diusulkan
1.	Kepemilikan Tanah yang Bersertifikat Ganda pada BPN Kota Depok. (Safira Fauzan Nida UIN Syarif Hidayatullah Jakarta 2020)	1. Apa faktor faktor yang mempengaruhi pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda di BPN Kota Depok? 2. Bagaimana penyelesaian kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda di BPN Kota Depok?	Ketika terjadi sertifikat ganda, bagaimana kedudukan hukum masing-masing sertifikat, siapa pemilik yang sah, bagaimana tanggung jawab BPN.	Skripsi sebelumnya fokus terhadap tumpang tindih sertifikat, ada dua sertifikat dikeluarkan BPN untuk objek tanah yang sama. Sedangkan tugas akhir fokus pada kesalahan isi sertifikat / data fisik, satu sertifikat, tapi data fisik atau lokasi tanah di lapangan tidak sesuai dengan yang tertulis dalam sertifikat.
2.	Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik atas Tanah dalam Bukti Kepemilikan Hak. (Bustaman & Agustiana. <i>Jurnal Justice Aswaja</i> 2021)	1. Apakah sertifikat hak milik selalu sah sebagai bukti kepemilikan? 2. Bagaimana jika prosedur penerbitan cacat?	Kekuatan hukum sertifikat bisa gugur bila ditemukan cacat administratif atau prosedural dalam penerbitan.	Penelitian ini berfokus pada proses penerbitan sertifikat, sedangkan tugas akhir membahas objek sertifikat yang tidak sesuai dengan fisik tanah.
3.	Sertifikat	1. Bagaimanakah	Apakah	Penelitian ini

Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar). (Syamsul Rijal UIN Alauddin Makassar 2019)	ketentuan hukum terhadap surat-surat hak atas tanah? 2. Sejauh manakah pelaksanaan peraturan hukum atas pelanggaran surat-surat tanah (sertifikat ganda) di PTUN Makassar?	penerbitan sertifikat ganda termasuk pelanggaran terhadap ketentuan hukum pertanahan? Apakah penerbitan sertifikat ganda termasuk pelanggaran terhadap ketentuan hukum pertanahan?	berfokus pada penyebab penerbitan sertifikat dan cara penyelesaiannya dalam domain administrasi pertanahan di BPN Grobogan. Sedangkan tugas akhir fokus pada kesalahan isi sertifikat /data fisik atau lokasi tanah di lapangan tidak sesuai dengan yang tertulis dalam sertifikat.
---	---	--	---

1.6 Metode Penelitian

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 menganalisisnya, kecuali itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.¹⁰

1.6.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif, yaitu pendekatan yang menitikberatkan pada kajian terhadap norma-norma hukum positif yang

¹⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum (Sinar Grafika, 2021)*, 14.

berlaku, baik berupa peraturan perundang-undangan, asas hukum, maupun doktrin dalam ilmu hukum. Fokus utama dari pendekatan ini adalah untuk menganalisis permasalahan hukum berdasarkan bahan hukum yang bersifat normatif, bukan melalui observasi lapangan atau data empiris. Dalam konteks penelitian ini, pendekatan yuridis normatif dilakukan untuk mengkaji dan menelaah konstruksi terkait kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah menjadi hal yang esensial melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah memberikan dasar hukum yang kuat mengenai hak atas tanah, salah satunya Hak Milik yang dianggap sebagai hak yang paling kuat dan penuh dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Untuk menjamin kepastian hukum, setiap hak atas tanah didaftarkan dan diterbitkan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai alat bukti otentik.

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan untuk memperoleh informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicari jawabannya. Adapun jenis pendekatan yang diimplementasikan dalam penelitian ini yaitu :

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Dalam praktiknya, peneliti akan mengkaji undang-

undang, peraturan pemerintah, hingga peraturan pelaksana lainnya untuk menjawab permasalahan hukum.¹¹

Dalam penelitian ini yang akan menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah, KUHPdata Pasal 584-620 mengenai hak milik dan peralihannya, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan dan telah mempunyai kekuatan tetap.¹²

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum atau bahan pustakan. Adapun bahan hukum yang digunakan :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang digunakan dalam penelitian dalam penelitian ini diantaranya :

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm. 93.

¹² Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm. 93.

UUD 1945.

- 1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA.
- 2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020.
- 3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumusan susun, dan pendaftaran tanah.
- 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang membantu dan memperkuat bahan hukum primer untuk memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisa serta pemahaman yang lebih mendalam.

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan penelitian ini dijadikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat akan tetapi merupakan bahan hukum yang dapat menjelaskan bahan hukum primer yang meliputi :

- 1) Penjelasan undang-undang, studi kepustakaan, literatur, jurnal, dan artikel yang berkaitan dengan penelitian,

- 2) Pendapat para ahli serta hasil-hasil dari penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode, yaitu :

Studi Kepustakaan (Library Research), Studi Kepustakaan atau Studi Dokumen adalah alat pengumpulan bahan yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan menggunakan content analisis. Karena dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan perundang-undangan maka hal yang pertama yang dilakukan dalam rangka pengumpulan bahan-bahan hukum yaitu mencari peraturan perundang-undangan yang mengkaji isu yang dibahas.¹³

Teknik ini berguna untuk mendapatkan suatu landasan teori yaitu dengan mengkaji dan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, dan penelitian lainnya yang berkaitan dengan tema yang akan ditulis oleh penulis.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode interpretasi preskriptif, yaitu menafsirkan norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum agraria, doktrin para ahli, serta putusan pengadilan untuk kemudian memberikan penilaian dan merumuskan preskripsi (rekomendasi normatif) mengenai

¹³ Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, 21.

bagaimana hukum seharusnya diterapkan dalam kasus sertifikat hak milik yang objeknya tidak sesuai mendeskripsikan isi norma secara tekstual, tetapi juga menafsirkan makna dan tujuan pembentuk undang-undang (interpretasi gramatikal, sistematis, dan teleologis), menilai kesesuaian penerapan hukum dalam putusan hakim, serta menawarkan solusi hukum yang ideal demi tercapainya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.