

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial sebagaimana yang dikemukakan oleh Aristoteles yang menyatakan bahwa manusia adalah *zoon politicon*. Manusia sebagai makhluk sosial, hidup dalam kebersamaan dengan sesamanya sehingga kebutuhan manusia yang satu dapat dipenuhi oleh manusia lainnya. Salah satu kebutuhan yang paling penting berkaitan dengan kehidupan manusia adalah tanah. Tanah memiliki peranan penting terutama dalam kehidupan sehari-hari manusia antara lain untuk tempat tinggal, sebagai tempat untuk melakukan berbagai aktivitas seperti melakukan kegiatan usaha dan dapat digunakan sebagai alat investasi yang dapat memberikan manfaat ekonomi bagi pemiliknya.

Indonesia mengenal tanah dengan sebutan agraria, yang mana agraria memiliki nilai-nilai yang tumbuh dan berkembang di Indonesia, sehingga agraria ini menjadi hukum yang mencerminkan masyarakat bangsa Indonesia. Agraria memiliki pengertian urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah.¹ Agraria yang dalam bahasa Inggris disebut *agrarian* diartikan dengan tanah dan dihubungkan dengan usaha pertanian. Sebutan *agrarian laws* bahkan seringkali digunakan untuk menunjuk kepada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian

¹ Poerwadarminta W. J. S, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, Cetakan Ke-8, 1985, hlm. 18.

tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih pemerataan penguasaan dan pemilikannya. Boedi Harsono membedakan pengertian agraria dalam tiga perspektif, yakni: agraria dalam arti umum, Administrasi Pemerintahan dan pengertian agraria berdasarkan UUPA.

- “1. Dalam perspektif umum, agraria berasal dari bahasa Latin *ager* yang berarti tanah atau sebidang tanah. *Agrarius* berarti perladangan, persawahan, pertanian;
2. Sebutan agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dipakai dalam arti tanah, baik tanah pertanian maupun non pertanian; dan
3. Pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam batas-batas seperti yang ditentukan dalam Pasal 48, bahkan meliputi juga ruang angkasa, yaitu ruang di atas bumi dan air yang mengandung : tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu.”²

Tanah bagi bangsa Indonesia merupakan hal yang sangat penting karena Tuhan memberikan tanah bagi masyarakat Indonesia, untuk dikelola, dimanfaatkan dan dilestarikan sumber daya alamnya. Berdasarkan hal tersebut yang dapat memiliki hubungan dengan bumi, air dan ruang angkasa hanya masyarakat Indonesia yang mana hubungan tersebut bersifat abadi. Hubungan antara masyarakat Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa harus dilindungi agar dalam pemanfaatannya masyarakat Indonesia memiliki hak yang sama dalam meningkatkan pendapatan ekonomi. Peraturan hukum di Indonesia yang mengatur mengenai tanah diawali dengan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai dasar negara dan peraturan tertinggi di Indonesia yaitu dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa :

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi, Cetakan. Ke-8, 1999, hlm. 4.

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang–Undang Dasar 1945 dapat diketahui bahwa :

- “1. Sumber daya alam merupakan hak bersama seluruh rakyat, dan dalam pengertian hak bersama itu terdapat dua hak yang diakui, yaitu hak kelompok dan hak perorangan; dan
2. Kewenangan negara terhadap sumber daya alam terbatas pada kewenangan pengaturan. Pengaturan oleh negara diperlukan ketika terdapat kekhawatiran bahwa tanpa campur tangan negara akan terjadi ketidakadilan dalam akses terhadap perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam oleh masyarakat.

Kewenangan mengatur negara oleh negara tidak akan terbatas, tetapi dibatasi oleh dua hal yaitu :

1. Pembatasan oleh UUD. Pada prinsipnya, hal–hal yang diatur oleh negara tidak boleh berakibat terhadap pelanggaran hak–hak dasar manusia yang dijamin oleh UUD;
2. Pembatasan oleh tujuannya, yakni sebesar-besarnya kemakmuran rakyat atau untuk tercapainya keadilan sosial; dan
3. Hubungan antara negara dengan rakyat, bukan hubungan subordinasi, tetapi hubungan yang setara sesuai dengan prinsip HAM, yang berarti menjamin apa yang menjadi hak setiap orang merupakan kewajiban bagi negara. Dengan demikian netralitas negara dan fungsinya sebagai wasit yang adil dapat menjamin unifikasi hukum yang mampu mengakomodasi keanekaragaman hukum setempat (pluralisme).”³

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan pemaparan mengenai hal–hal yang penting dalam kaitannya dengan pasal tersebut, dapat diketahui bahwa negara memiliki wewenang untuk mengatur dan membuat kebijakan dalam bidang pertanahan yang bertujuan untuk mencegah adanya ketidakadilan dalam memperoleh pemanfaatan hak atas tanah, oleh karenanya peran negara sangat penting untuk menjamin dan melindungi hak–hak

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 20-21.

masyarakat dalam memanfaatkan hak atas tanah. Peran negara untuk dapat memaksimalkan peruntukkan hak atas tanah adalah membuat suatu regulasi yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat agar hak atas tanah yang diperoleh melalui peralihan kepemilikan tetap dijamin dan dilindungi secara hukum.

Pemerintah dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat di bidang pertanahan adalah dengan memberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya dalam penulisan skripsi ini disebut dengan UUPA). UUPA mengatur mengenai mekanisme dari peralihan hak atas tanah yang bertujuan bagi masyarakat yang menginginkan tanahnya dijual kepada pihak lain dapat diakui secara hukum dan memberikan kepastian hukum kepada pemiliknya. Pasal 26 ayat (1) UUPA mengatur mengenai tata cara yang dapat dilakukan dalam proses peralihan tanah yaitu :

“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Peralihan tanah mengandung arti bahwa apabila seseorang mengalihkan tanahnya kepada pihak lain, baik secara jual beli, pewarisan atau penghibahan berarti kepemilikannya pun beralih, dan harus ada penyerahan secara fisik tanah dan secara hukum. Secara fisik tanah berarti tanah yang telah dialihkan tidak boleh dikuasai dan ditempati oleh pihak yang mengalihkan haknya atau

para ahli warisnya karena sudah beralih kepemilikannya, sedangkan secara hukum berarti tanah yang telah dialihkan harus didaftarkan peralihan haknya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (yang selanjutnya dalam penulisan skripsi ini disebut dengan BPN RI) pendaftaran tanah memiliki kekuatan hukum apabila perbuatan hukum peralihan hak atas tanahnya dibuat secara otentik yaitu dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kecuali pemindahan hak melalui lelang, hal ini didasarkan pada Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

Pasal 2

- (1). PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
- (2). Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar; Hibah;
 - c. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - d. Pembagian hak bersama;
 - e. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - f. Pemberian Hak Tanggungan;
 - g. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Kepastian hukum dari proses peralihan hak atas tanah adalah apabila peralihan haknya telah didaftarkan kepada BPN RI dan dikeluarkan sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Masalah yang penulis kaji adalah adanya penguasaan tanah dan bangunan oleh ahli waris, karena para ahli waris beranggapan bahwa tanah dan

bangunan tersebut adalah miliknya yang diperoleh berdasarkan harta waris, yang selanjutnya akan penulis uraikan pada Bab IV, sehingga ahli waris menempati dan menguasai tanah dan bangunan tersebut. Fakta yang terjadi adalah bahwa pewaris sudah melakukan transaksi jual beli dengan pihak lain sebelum pewaris meninggal dunia, sehingga dengan adanya peralihan hak dari pewaris kepada pembeli maka harus ada penyerahan tanah/penyerahan objek secara fisik dan penyerahan secara hukum atas tanah dan bangunan kepada pembeli yang beriktikad baik dengan dibuatnya Akta Jual Beli oleh PPAT.

Permasalahan mengenai tidak diserahkannya tanah dan bangunan secara fisik menimbulkan kesenjangan yaitu didalam proses peralihan haknya seharusnya ada penyerahan tanah dan bangunan secara fisik dan secara hukum, namun penyerahan tanah dan bangunan secara fisik tidak dapat terlaksana karena ahli waris menguasai dan menempati tanah dan bangunan tersebut.

Masalah tanah tersebut sudah pernah diteliti sebelumnya diantaranya oleh Rahel Octora, Mahasiswi Sarjana Hukum Universitas Katolik Parahyangan dengan judul “Konsistensi Yuridik Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia”. Karya ilmiah berupa skripsi tersebut berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Dalam skripsi ini penulis akan membahas mengenai kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik terhadap adanya penguasaan tanah dan bangunan secara fisik oleh ahli waris.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul “***TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK TERHADAP ADANYA PENGUASAAN TANAH DAN BANGUNAN SECARA FISIK OLEH AHLI WARIS***”.

B. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah dalam skripsi ini adalah :

1. Bagaimanakah kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik terhadap adanya penguasaan tanah dan bangunan secara fisik oleh ahli waris ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk memberikan penjelasan mengenai kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah.
2. Untuk memberikan penjelasan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik terhadap adanya penguasaan tanah dan bangunan secara fisik oleh ahli waris.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Secara teoritis :

Memberikan masukan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya mengenai kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik terhadap adanya penguasaan tanah dan bangunan secara fisik oleh ahli waris.

2. Secara praktis :

- a. Memberikan masukan bagi pemerintah dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik terhadap adanya penguasaan tanah dan bangunan secara fisik oleh ahli waris.
- b. Memberikan masukan bagi para praktisi dan akademisi mengenai kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik terhadap adanya penguasaan tanah dan bangunan secara fisik oleh ahli waris.
- c. Memberikan masukan bagi masyarakat mengenai kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah dan hak pembeli yang beriktikad baik untuk memperoleh perlindungan hukum terhadap adanya penguasaan tanah dan bangunan secara fisik oleh ahli waris.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia adalah negara kesejahteraan (*welfare state*). Hal ini dapat diketahui dari tujuan pembentukan negara Indonesia yang terkandung dalam alinea ke-4 Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa:

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia yang terbentuk dalam suatu susunan negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang Adil dan Beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang Dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan serta dengan mewujudkan suatu Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia.”

Dalam negara kesejahteraan negara berperan aktif dalam menciptakan kesejahteraan masyarakat melalui pembentukan peraturan perundang-undangan yang mencerminkan penghormatan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Salah satu bentuk tanggung jawab negara Indonesia untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di bidang pertanahan adalah dengan memberlakukan UUPA.

Pemanfaatan tanah diatur didalam UUPA Pasal 9 ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut:

“Tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas

tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Pemberian hak atas tanah tersebut diatur oleh negara yang tujuannya untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, agar memperoleh hak yang sama dalam menggunakan tanah. Wewenang negara yang bersumber pada hak menguasai tanah oleh negara diatur dalam Pasal 4 UUPA yang berbunyi:

- “1. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum;
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penguasaan tanah itu dalam batas-batas menurut UU ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi; dan
3. Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.”

Ketentuan Pasal 4 UUPA ini memberi wewenang kepada pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanahnya, demikian pula tubuh bumi, dan serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, karena :

“Hak atas tanah meliputi semua hak yang diperoleh langsung dari negara disebut hak primer dan semua hak yang berasal dari pemegang hak atas tanah lain berdasarkan pada perjanjian bersama, disebut hak sekunder. Kedua hak tersebut pada umumnya mempunyai persamaan, dimana pemegangnya berhak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya untuk dirinya sendiri atau untuk mendapat keuntungan dari orang lain melalui perjanjian dimana satu pihak memberikan hak-hak sekunder pada pihak lain.”⁴

⁴ Arie Sukanti Hutagalung, *Program Retribusi Tanah di Indonesia*, Jakarta: Rajawali, 1995, hlm. 34.

Pengaturan mengenai hak–hak atas tanah bertujuan agar masyarakat dalam mengelola tanah dilakukan secara maksimal, sehingga hak–hak atas tanah tersebut dapat memberikan kemanfaatan, keadilan dan kepastian hukum. Tanah yang dimiliki dapat dialihkan haknya kepada pihak lain dengan cara yang telah ditentukan dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA salah satunya melalui jual beli. Untuk memberikan kepastian hukum peralihan hak atas tanah maka harus didaftarkan kepada BPN RI.

Sistem publikasi negatif dalam sistem pendaftaran tanah bertujuan bagi pihak yang merasa berhak dan berwenang atas tanah tersebut dapat mengajukan gugatan pembatalan sertipikat kepada BPN RI atau ke pengadilan negeri dalam waktu maksimal 5 tahun, dengan ketentuan bahwa pihak yang mengajukan pembatalan sertipikat atau gugatan tersebut memiliki bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang dinyatakan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Jo PP Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

“Asas mengenai hak penguasaan sebagaimana dimaksud dalam UUPA diimplementasikan sebagai suatu stelsel negatif. Stelsel negatif ini menunjukkan dapat digugat oleh pihak yang merasa berhak dan berwenang atas tanah tersebut yang memiliki bukti yang kuat terhadap pemilikan tanah tersebut menunjukkan bahwa pemegang hak atau tanah (sertipikat) bukan pemegang/pemilik yang sejati atau sebenarnya apabila ada pihak lain yang menyatakan kepastian hukum sebaliknya.”⁵

Menurut Lawrence M Friedman untuk menegakan hukum dibutuhkan 3 unsur dalam penegakan hukum yaitu :

“1. Struktur hukum yakni kerangka atau rangkaian dari hukum itu sendiri;

⁵ Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Bandung: Mandar Maju, 2007, hlm. 24-25.

2. Substansi hukum yakni aturan norma dan pola perilaku manusia yang nyata dalam sistem hukum; dan
3. Kultur hukum yakni sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum yang didalamnya terdapat kepercayaan nilai pemikiran serta harapan.”⁶

Lawrence M Friedman mengemukakan ada 3 ketentuan pokok untuk memenuhi unsur penegakan hukum yaitu :

1. Struktur hukum yakni kerangka atau rangkaian dari hukum itu sendiri.

Dalam hal ini adalah adanya aparat penegak hukum yang akan memberikan hukuman dan sanksi bagi pihak pelanggar, dalam hal ini adalah tugas dari aparat pertanahan, kepolisian, kejaksaan dan pengadilan;

2. Substansi hukum yakni aturan norma dan pola perilaku manusia yang nyata dalam sistem hukum di Indonesia pengaturan hukum dibidang pertanahan adalah UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; dan

3. Kultur hukum yakni sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum yang didalamnya terdapat kepercayaan nilai pemikiran serta harapan.

Dalam hal ini ada masyarakat yang akan mematuhi dan melaksanakan aturan hukum tersebut, sehingga akan tercipta hubungan yang harmonis dalam penegakan hukum.

Penegakan hukum yang tegas dan berdasarkan hukum akan memunculkan tujuan hukum, hal ini bisa terjadi karena masyarakat akan nyaman dan damai, karena ia akan memperoleh apa yang menjadi haknya sehingga tujuan hukum

⁶ Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Bandung: Nuansa, 2012, hlm. 21.

dapat tercapai. Teori tentang tujuan hukum diungkapkan oleh Gustav Radbruch yang merupakan seorang filsuf Jerman. Ia mengatakan bahwa tujuan hukum adalah untuk mencapai keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.⁷

Kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling berkaitan satu sama lain. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya, hakim dan administrasi (pemerintah).⁸

Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa :

“Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.”⁹

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum bertujuan untuk mengayomi terhadap adanya pelanggaran hak asasi manusia yang dilakukan oleh orang lain kepada manusia lainnya, sehingga hukum ada untuk mencegah perbuatan manusia yang dapat merugikan, oleh karenanya hukum ada untuk memberikan perlindungan agar tanah dan bangunan tersebut dapat bermanfaat bagi pemilik tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

⁷ Achmad Ali, *Menjelajah Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta: Yasif Watampone, Cetakan ke-1, 1996, hlm. 95.

⁸ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 208.

⁹ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung; PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

Hal ini sesuai dengan yang diungkapkan oleh Jeremy Bentham mengenai *Utilitarianisme*.

Utilitarianisme pertama kali dikembangkan oleh Jeremy Bentham (1748-1831). Jeremy Bentham mengemukakan bahwa dasar yang paling objektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu memberikan manfaat atau hasil yang berguna atau sebaliknya menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang terkait.

Suatu ketentuan hukum baru bisa dinilai baik, jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan sebesar-besarnya, dan berkurangnya penderitaan dan sebaliknya dinilai buruk jika penerapannya menghasilkan akibat-akibat yang tidak adil, kerugian, dan hanya memperbesar penderitaan.

Berdasarkan pemaparan mengenai teori-teori yang telah diuraikan diatas maka dapat diketahui bahwa hukum memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat, karena hukum memiliki tujuan untuk memberikan kemanfaatan, keadilan dan kepastian hukum kepada setiap manusia, oleh karenanya apabila manusia melakukan perbuatan hukum dan melaksanakan apa yang telah diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku akan memberikan perlindungan hukum, apabila dikaitkan dengan kasus penulis, maka permasalahan yang terjadi bahwa pembeli yang beriktikad baik belum memperoleh apa yang menjadi haknya, oleh karenanya hal ini menimbulkan kesenjangan antara tujuan hukum dan kenyataan di masyarakat yaitu tidak

diserahkannya tanah dan bangunan oleh ahli waris, sehingga hal ini menimbulkan kerugian bagi pembeli yang beriktikad baik.

F. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan oleh penulis dengan menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif. Metode Penelitian Yuridis Normatif adalah penelitian hukum yang mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek yang meliputi aspek teori, sejarah, filosofis, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum dan pasal demi pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang, serta bahasa hukum yang digunakan, tetapi tidak mengkaji aspek terapan dan implementasinya. Metode penelitian yuridis-normatif digunakan untuk menemukan kebenaran dalam suatu penelitian hukum dilakukan melalui cara berpikir deduktif dan kriterium kebenaran koheren. Kebenaran dalam suatu penelitian sudah dinyatakan reliable tanpa harus melalui proses pengujian atau verifikasi. Verifikasi di dalam Metode penelitian Yuridis-Normatif dilakukan dengan pengujian cara berpikir (logika) dari hasil penelitian oleh kelompok sejawat sebidang.

1. Sifat Penelitian

Penelitian dalam skripsi ini bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan untuk melihat bagaimana proses perlindungan bagi pembeli yang memiliki iktikad baik untuk memperoleh tanah yang sudah dibelinya. Proses perlindungan ini selanjutnya akan diteliti untuk

mengetahui mengenai pengaturan secara undang–undang yang mengatur mengenai perlindungan hukum tersebut.

2. Pendekatan Penelitian

Penulisan skripsi ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan Undang-Undang (*statute approach*). Pendekatan konseptual digunakan berkenaan dengan konsep-konsep yuridis yang berkaitan dengan perlindungan bagi pembeli yang memiliki iktikad baik. Teori-teori yang dikemukakan oleh penulis dalam hal ini adalah Gustaf Radbruch tentang tujuan hukum, teori kemanfaatan dari Jeremy Bentham, dan teori Lawrence M Friedman tentang penegakan hukum. Pendekatan tersebut dilakukan melalui Undang-Undang Dasar 1945, UUPA, PP Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Kitab undang-undang Hukum Perdata.

3. Jenis Data

Sumber data dari penelitian ini diperoleh atau dikumpulkan terutama dengan cara mempergunakan data sekunder dan didukung oleh data primer.

4. Teknik Pengumpulan Data dan Analisis Data

a. Data sekunder diperoleh dengan cara sebagai berikut :

1) Studi kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat atau penemuan-

penemuan di Indonesia khususnya maupun di dunia pada umumnya yang berhubungan erat dengan permasalahan yang diteliti. Studi kepustakaan dapat berupa :

- a) Data sekunder bahan hukum primer berupa Peraturan perundang-undangan : UUPA, PP Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b) Data sekunder bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku literatur tentang hukum, hukum agraria, serta hasil-hasil penelitian berupa skripsi di bidang hukum, bahan-bahan seminar, diskusi panel.
- c) Data sekunder bahan hukum tertier berupa ensiklopedia dan kamus.

b. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah kualitatif. Pendekatan secara kualitatif tidak menggunakan parameter statistik guna menganalisis data yang ada.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, maka skripsi ini menggunakan kombinasi metode konseptual dan pendekatan perundang-undangan yang mendasarkan penelitian pada data sekunder. Teknik pengumpulan data adalah dengan teknik studi kepustakaan. Penulis mencari sumber data melalui literatur seperti buku, makalah, jurnal,

artikel, dan sebagainya sedangkan untuk teknik analisis data, penulis menggunakan teknik analisis data kualitatif.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan disusun untuk mempermudah pembahasan dalam penulisan yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memaparkan tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian yang terdiri dari sifat penelitian, pendekatan penelitian, jenis data, serta teknik pengumpulan data dan teknik analisis data, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH

Berisikan uraian mengenai teori yang relevan dengan pembahasan masalah yaitu kajian teoritis mengenai peran tanah bagi masyarakat yang meliputi sejarah hukum agraria di Indonesia, definisi agraria, hak-hak atas tanah, kepastian hukum dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah dan pendaftaran tanah.

BAB III TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK TERHADAP ADANYA PENGUASAAN TANAH DAN BANGUNAN SECARA FISIK OLEH AHLI WARIS

Berisikan pemaparan mengenai landasan teori yang relevan dengan pembahasan masalah yang meliputi pengertian hukum, sistem hukum, tujuan hukum, sertipikat hak atas tanah, penerbitan sertipikat hak atas tanah, asas iktikad baik dan perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik dalam perjanjian jual beli sebidang tanah.

. BAB IV KAJIAN MENGENAI KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK TERHADAP ADANYA PENGUASAAN TANAH DAN BANGUNAN SECARA FISIK OLEH AHLI WARIS.

Menguraikan mengenai hasil analisis berdasarkan identifikasi masalah yaitu kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik terhadap adanya penguasaan tanah dan bangunan secara fisik oleh ahli waris.

BAB V PENUTUP

Berisikan kesimpulan dan saran-saran yang relevan dengan penelitian yang telah dilakukan.