

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sejarah peradaban kehidupan manusia telah menggambarkan bahwa tanah merupakan faktor utama dalam menentukan produksi setiap fase peradaban. Manusia membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal juga sumber kehidupan. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis yang tinggi, tetapi juga nilai filosofis, sosial, kultural, dan ekologis. Tanah juga merupakan sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang menjadi sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti untuk bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.¹

Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang tepat mengenai penguasaan, pemilikan, maupun pemanfaatan tanah guna terwujudnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UU 1945). Pasal 33 ayat (3)

UU 1945 dinyatakan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.² Ketentuan tersebut kemudian diwujudkan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan

¹ Elza Syarief, *Menuntaskan Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, KPG (Jakarta Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), hal. 4.

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

Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang dinyatakan bahwa:

Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat³.

Dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA tersebut di atas memiliki maksud bahwa negara mempunyai kekuasaan mengatur tanah-tanah yang telah dimiliki seseorang atau badan hukum maupun tanah-tanah bebas yang belum dimiliki seseorang atau badan hukum akan langsung dikuasai oleh negara.⁴ Wewenang negara dalam mengatur dan menyelenggarakan peruntukan serta mengatur pemilikan tanah diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Penguasaan oleh negara dalam UUPA menganut konsep bahwa negara “menguasai” dan bukan “memiliki” dalam hubungan antara negara dengan tanah.⁵ Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat memiliki wewenang untuk mengatur pemilikan dan penguasaan tanah melalui pemberian tanda bukti hak dan pengakuan terhadap hak-hak lama atas tanah dengan mengacu pada UUPA yang dibentuk berdasarkan pada hukum adat. Keberadaan hak-hak atas tanah dan pengakuan hak-hak atas tanah tersebut tidak mengenyampingkan tujuan utama pengaturan tanah yaitu untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sehingga dalam UUPA terdapat pengaturan mengenai fungsi sosial tanah yaitu pada Pasal 6 UUPA yang

³ Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁴ *Op.cit*, Elza Syarief, hal. 5.

⁵ Maria S.W. Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2005, hal 61.

menentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak menguasai tanah oleh negara dan fungsi sosial tanah tersebut dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan UU Tahun 1945.⁶ Adapun tanda bukti hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/97) dalam pasal 32 ayat (2) dinyatakan bahwa :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.⁷

Sejarah mencatat bahwa bangsa Indonesia telah mewarisi struktur agraria kolonial Belanda yang bersumber dari *Agrarische Wet* Tahun 1870 dengan diterapkannya asas *Domain Verklaring*. Sejak zaman dahulu tanah telah menjadi sumber sengketa bagi manusia. Keberadaan tanah yang jumlahnya tetap (terbatas) mengakibatkan perebutan terhadap hak atas tanah yang dapat memicu terjadinya sengketa tanah yang berkepanjangan, bahkan pemilik tanah rela berkorban apa saja untuk mempertahankan tanah yang dimilikinya. Sebagaimana dinyatakan oleh Mochammad Tauhid bahwa :

Soal tanah adalah soal hidup dan penghidupan manusia, karena tanah adalah asal dan sumber makanan bagi manusia. Perebutan terhadap tanah

⁶ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁷ Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

berarti perebutan makanan, tiang hidup manusia. Untuk itu orang rela menumpahkan darah mengorbankan segala yang ada demi mempertahankan hidup selanjutnya.⁸

Diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18 Tahun 2021) merupakan peraturan pelaksanaan sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja). Kehadiran peraturan pemerintah ini seolah merangkum tata kelola pertanahan sejak terjadinya hingga hapusnya hak atas tanah. Problematika hukum terkait dengan hak atas tanah pasca berlakunya UU Cipta Kerja beserta peraturan pelaksanaannya ialah tata kelola pertanahan beserta ketentuan-ketentuan mengenai hak atas tanah yang telah diatur sebelumnya melalui UUPA mengalami beberapa perubahan berdasarkan ketentuan UU Cipta Kerja tanpa merujuk dan membatalkan ketentuan tata kelola pertanahan dan ketentuan hak-hak atas tanah dalam UUPA, sehingga yang berlaku saat ini menurut Maria S. W. Sumardjono bahwap penerapan UUPA dalam tata kelola pertanahan merupakan pilihan, bukan keharusan. Tolok ukurnya, kesesuaiannya dengan maksud dan tujuan UU Cipta Kerja.⁹

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia sedang dilaksanakan oleh pemerintah karena sangat berguna sekali terutama dalam menjamin kepastian

⁸ Mochammad Tauhid, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, Yogyakarta, 2009: STPN Press, hal 3.

⁹ Maria S. W. Sumardjono (II), *Tata Kelola Pertanahan Pasca UU Cipta Kerja*, 2021, dalam https://www.kompas.id/baca/opini/2021/03/16/tata-kelola-pertanahan-pasca-uu-ciptakerja/?st_atusregister=register&status_login=login, diakses pada tanggal 18 September 2023

hukum atas tanah yang masyarakat miliki. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) PP 24/1997 dinyatakan bahwa :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁰

Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif tetap, dan mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, (Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2) Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA).¹¹ Dalam kaitannya dengan hal tersebut untuk mempunyai sertipikat pertama kali memerlukan dokumen-dokumen awal yang diterbitkan oleh kelurahan. Kelurahan memberikan surat keterangan yang berisi Copy Letter C, Surat Keterangan Tidak Sengketa, Surat Keterangan Riwayat Tanah, dan Surat Keterangan Tanah secara Sporadik. Syarat-syarat itu merupakan syarat pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mana guna penerbitan sertipikat.

Adapun Tanah Girik merupakan sebutan untuk tanah adat atau tanah yang belum diterbitkan sertipikat dan belum terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, serta belum memiliki status hak tertentu (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Milik). Tanah girik tidak memiliki status hukum yang kuat. Oleh

¹⁰ Pasal 1 ayat (1) Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹¹ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 1993, hal.1.

karena itu, penting untuk mencermati tanah girik yang akan dibeli, agar dikemudian hari tidak timbul permasalahan yang merepotkan,¹² Untuk menjamin kepastian hukum, ketertiban hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, maka perlu adanya kajian tentang jual beli tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat dengan kuasa menjual. Pemikiran secara teoritis kritis perlu dilakukan guna mengantisipasi dan mencegah terjadinya penyelundupan hukum dalam praktik peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, utamanya hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat sehingga jual beli tanah yang belum bersertipikat ada kepastian hukum tanpa ada penyalahgunaan hukum.¹³ Menurut pasal 5 UUPA, tanah girik atau Tanah Girik adalah dasar permohonan hak atas tanah. Hal ini karena dasar hukum pertanahan di Indonesia bersumber pada hukum adat asalkan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Menurut Soedarsono dinyatakan bahwa tanah girik mempunyai dua arti yaitu : Surat pajak hasil bumi dan surat pemilikan tanah.¹⁴

Surat Girik merupakan istilah surat pembayaran pajak di daerah pedesaan. Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pencatatan-pencatatan dilakukan untuk menentukan bidang-bidang tanah atau pekarangan-pekarangan berikut pohon-pohon yang telah diberikan kepada orang-orang tertentu, yang disertai dengan pencatatan nama dan pemiliknya masing-masing. Pencatatan ini bertujuan untuk menetapkan bagian masing-masing pemilik dari

¹² Dinda Keumala dan Setiyono, *Tanah dan Bangunan*, (Jakarta, 2009: Redaksi Raih Asa Sukses, hal.30. eprints.ums.ac.id.

¹³ Andy Hartanto, *Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya, 2014: LaksBag Justisia, hal.83. eprints.ums.ac.id.

¹⁴ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2012, hal 148

bidang-bidang tanah tersebut dalam pajak umum yang telah direncanakan, serta untuk menyelesaikan masalah-masalah tentang batas yang timbul dari pemilik tanah satu sama lain maupun antara pemilik tanah dengan pemerintah saat itu. Istilah Girik ini telah lama dikenal oleh masyarakat, Namun demikian di daerah mempunyai istilah yang berbeda-beda nama seperti di Jawa Tengah dan Jawa Timur memakai istilah Petuk; Bali memakai istilah pipil; dan Palembang memakai istilah Segel.

Adapun yang dimaksud dengan surat-surat bukti hak menurut Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah (Selanjutnya disebut Permen Pertanian dan Agraria 2/1962) ialah :

1. Surat hak tanah yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, *ordonantie* tersebut dalam S. 873 No. 38 dan Peraturan Khusus di Daerah Istimewa Yogyakarta dan Surakarta serta Sumatera Timur, Riau dan Kalimantan Barat (Pasal 2 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962).¹⁵
- 2.. Surat Pajak Hasil Bumi/*Verponding* Indonesia atau surat pemberian hak dan instansi yang berwenang (Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962).¹⁶

Setelah berlakunya UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah yang kemudian diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang akan tunduk kepada Kitab Undang-undang Hukum Perdata ataupun yang tunduk kepada

¹⁵ Pasal 2 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah

¹⁶ Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah

hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan Hak adat. Mengingat pentingnya pendaftaran Surat girik sebagai bekas hak milik adat atas tanah sebagai bukti pemilikan hak atas tanah secara sah, maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik adat dengan bukti surat girik. Untuk pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama data yuridisnya dengan alat-alat bukti mengenai hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Adapun yang menjadi landasan hukum konversi terhadap hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960 adalah bagian kedua dari UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi yang terdiri dari 9 Pasal, yaitu pasal 1 sampai pasal 9. Khususnya untuk konversi tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat. Disamping itu untuk pelaksanaan konversi yang dimaksud oleh UUPA dipertegas lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah.¹⁷

Negara Indonesia merupakan Negara Hukum yang mendasarkan segala hal dengan adanya suatu bentuk peraturan hukum yang mengaturnya. Berkaitan mengenai sejarah agraria, sebelum diterbitkannya UUPA masih terdapat dualisme aturan hukum yang berlaku. Dualisme dalam hukum agraria tersebut lebih merugikan golongan masyarakat pribumi, karena hukum adat yang mengatur

¹⁷ H. Masnadi , Ahmad Muliadi, Irwan Santosa, *Kepastian Hukum Terhadap Surat Girik Sebagai Dasar Bukti Pendaftaran Hak Atas Tanah*, Jurnal Nuansa Kenotariatan Volume 5 Nomor 1 Juli-Desember 2019 ISSN 2477-4103 hal 31-32

tanah-tanah dengan hak adat merupakan hukum yang tidak tertulis sedangkan di lain pihak atas tanah-tanah dengan hak barat diatur dengan hukum barat yang sudah tertulis.¹⁸

Dalam ketentuan UUPA menjelaskan di dalamnya mengenai bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Bumi itu sendiri ialah tanah yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia yang merupakan kekayaan alam dari karunia Tuhan Yang Maha Esa yang dipergunakan untuk kesejahteraan rakyat, sedangkan hak atas tanah itu sendiri adalah tanah yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah itu sendiri.

Adapun konflik tanah yang sekarang ini masih sering terjadi diantaranya kasus sengketa tanah *overlapping* (sertipikat yang tumpang tindih). Tanah *overlapping* (sertipikat yang tumpang tindih) adalah tanah yang mengalami penumpukan sertifikat maksudnya bahwa suatu bidang tanah memiliki 2 (dua) sertifikat hak atas tanah yang berbeda datanya, ini menimbulkan konflik diantara kedua belah pihak yang masing masing memegang sertifikat hak atas tanah tersebut. Untuk itu Badan Pertanahan Nasional yang akan menyelesaikan sengketa tanah yang terindikasi *Overlapping* (sertipikat yang tumpang tindih), sesuai dalam dasar negara Indonesia mewujudkan perdamaian abadi dan keadilan sosial diperlukan penyelesaian sengketa secara damai yaitu dengan cara mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional.

Dalam melakukan tindakan penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan

¹⁸ Bitar, *Hukum Agraria--Pengertian, Sumber, Asas, Tujuan, Konsepsi, Hak, Jenis, Konflik*, Jakarta, 2017, hal 67

yang ada, badan pertanahan nasional merupakan salah satu lembaga mediasi yang dapat menyelesaikan suatu sengketa pertanahan dengan mengedepankan keadilan, yaitu penyelesaian konflik melalui musyawarah mufakat dengan menghormati hak dan kepentingan para pihak yang bersengketa yang prinsip dasarnya adalah solusi sama-sama menang atau dikenal dengan istilah “*win-win solution*” atau normatifnya disebut jalan penyelesaian “*Non-Litigation*” atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yang selanjutnya untuk memwadahi pelaksanaan ADR tersebut Pemerintah melalui Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Aturan inilah yang menjadi tolok ukur untuk mengetahui seberapa pentingnya lembaga mediasi didalam penyelesaian konflik tanah. Pengambilan keputusan diharapkan tidak merugikan salah satu pihak, sehingga mampu mewujudkan suatu penyelesaian secara damai diantara para pihak yang bersengketa, mengingat selama ini penyelesaian sengketa pertanahan cenderung diselesaikan melalui lembaga peradilan yang bersifat *win-lose solution* (menang-kalah). Prana pilihan penyelesaian sengketa melalui lembaga mediasi ini dilakukan secara perdamaian atau berdasarkan kesepakatan para pihak yaitu dilakukan dengan mediasi. Selama ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) selalu menangani masalah pertanahan yang terjadi di Indonesia. Lembaga ini terdapat di setiap kabupaten/kota guna mengatasi permasalahan pertanahan yang ada. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dituntut lebih proaktif dalam penyelesaian konflik pertanahan sesuai dengan sebelas agenda BPN RI khususnya agenda ke-5 disebutkan “Menangani dan Menyelesaikan Perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis”, serta TAP MPR RI

Nomor:IX/MPR/2001 Tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Pasal 4 huruf (d), dinyatakan bahwa : Mensejahterakan rakyat terutama melalui peningkatan kualitas sumber daya manusia di Indonesia.¹⁹ dan Pasal 5 huruf (d), dinyatakan bahwa : Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agrarian yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum.²⁰

Berdasarkan latar belakang yang di sampaikan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan diberi judul **“Kepastian Hukum Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Nama Perseroan Terbatas Yang Tumpang Tindih (*Overlapping*) Dengan Tanah Girik”**

1.2 Rumusan Masalah :

Adapun rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan Tanah Girik dalam rangka pendaftaran tanah di Indonesia?
2. Bagaimana kepastian hukum penerbitan Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas yang tumpang tindih (*Overlapping*) dengan Tanah Girik?

¹⁹ Pasal 4 huruf (d) TAP MPR RI Nomor 9 Tahun 2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam

²⁰ Pasal 5 huruf (d) TAP MPR RI Nomor 9 Tahun 2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji dan menganalisa kedudukan tanah girik dalam rangka pendaftaran tanah di Indonesia?
2. Untuk mengkaji dan menganalisa kepastian hukum penerbitan Hak Guna Bangunan atas nama Badan Hukum yang tumpang tindih (*Overlapping*) dengan Tanah Girik?

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian tesis ini diharapkan dapat membantu pembaca memahami permasalahan yang ada dengan ditunjang dengan berbagai data yang digunakan yang pada akhirnya memiliki tujuan menambah wawasan pembaca yang memiliki keinginan untuk medalami analisa dari tesis ini.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil peneliitan yang penulis lakukan dalam tesis ini diharapkan dapat menjadisumbangan bacaan bagi para sivitas akademika dan para mahasiswa dan mahasiswa di Univeritas Pelita harapan khususnya Fakultas Hukum di kemudian hari.
- b. Hasil Penelitian yang diperoleh diharapkan dapat menjadikan masukan untuk pihak-pihak yang berkesinambungan seperti Kantor Badan Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta

bagi masyarakat. Maupun untuk tambahan wawasan dan pengetahuan yang terkait dengan Kepastian Hukum dalam hal pendaftaran tanah.

1.5 Sistematika Penelitian

Guna memahami lebih jelas penelitian ini dan agar dapat tersusun dengan baik, maka penelitian ini terbagi dalam 5 (lima) bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, bab ini akan dipaparkan uraian mengenai latar belakang yang menjadi pengantar serta permulaan penulisan tesis serta identifikasi permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan yang menjabarkan secara garis besar mengenai penelitian yang dilakukan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, bab ini akan dipaparkan berbagai tinjauan pustaka. Berdasarkan tinjauan umum tentang kepastian hukum, teori pendaftaran tanah dan teori hak atas tanah.

BAB III : METODE PENELITIAN, Bab ini akan menjelaskan mengenai metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini, termasuk di dalamnya adalah jenis penelitian, jenis data, teknik/metode pengumpulan data, pendekatan penelitian dan teknik pengumpulan data yang akan dijabarkan agar pembaca dapat memahami metode penelitian yang akan dilakukan.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS, Bab ini berisikan

analisis dan pembahasan yang dilakukan oleh penulis untuk menjawab merupakan untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian yang telah diajukan dalam rumusan masalah.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN, Bab ini akan berisikan kesimpulan dan saran yang ditemukan dalam analisis serta pembahasan dalam penelitian yang dilakukan dalam tesis mencakup seluruh analisa dan pembahasan yang telah dilakukan dalam tesis ini.

