

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah atau wilayah merupakan unsur utama dari suatu negara. Bagi Bangsa Indonesia yang merupakan suatu negara yang disebut sebagai bangsa agraris atau pun kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia.¹ Secara tegas dalam Pasal 33 ayat (3) menyebutkan: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Tanah disatu sisi lain harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat, secara lahir, batin, adil dan merata, sedangkan disisi lain juga harus dijaga juga kelestariannya.² Sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar masyarakat indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Sesuai dengan alinea keempat Pembukaan UUD 1945 yang menyatakan membentuk suatu pemerintah negara Indonesia untuk memajukan kesejahteraan umum.

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya* Kompas, Jakarta, 2009, hlm.41

² Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm.12

Hak menguasai negara atas tanah adalah suatu kewenangan atau wewenang formal yang ada pada negara dan memberikan hak kepada negara untuk bertindak baik secara aktif maupun pasif dalam bidang pemerintahan negara, dengan kata lain wewenang negara tidak hanya berkaitan dengan wewenang pemerintahan semata, akan tetapi meliputi pula semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya.³ Berdasarkan Pasal 2 UUPA, Boedi Harsono mengartikan Hak menguasai dari negara sebagai “sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara negara dan tanah Indonesia.”⁴

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh indonesia. Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan diatur, berupa pengumpulan data keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk bukti dan pemeliharannya.⁵

³ Aminuddin Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm.24

⁴ Boedi Harsono, Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, cetakan kesepuluh, Jakarta, 2005, hlm. 268

⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit.* hlm.71

Salah satu tujuan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk melakukan penyatuan dan penyederhanaan hukum agraria nasional. Untuk mewujudkan adanya penyatuan dan penyederhanaan tersebut, dilakukan konversi hak atas tanah. Yang dimaksud dengan konversi hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah yang lama menjadi hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.⁶

Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat terdapat 5 hak yang dikonversi ke dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Hak *Eigendom*, Hak *Opstal*, Hak *Erfpacht*, Hak *Gebruik*, dan *Bruikleen*.

Hak *Eigendom* adalah hak untuk membuat suatu barang secara leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain.⁷ Hak *Eigendom* dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai.⁸ Namun apabila terhadap hak *eigendom* tersebut dibebani hak *postal* atau hak *erfpacht*, maka konversinya harus atas kesepakatan antara pemegang hak *eigendom* dengan pemegang hak *postal* atau hak *erfpacht*.⁹

⁶ H. Ali Achmad CAHOMZAH, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hlm.80

⁷ *Ibid.*, hlm.86

⁸ *Ibid*

⁹ *Ibid.*, hlm.88

Indonesia sebagai negara yang pernah dikolonialisasi oleh Belanda, maka pernah menggunakan Hukum Barat sebagai acuan dalam kepemilikan properti. Setelah merdeka pun, Indonesia sebagai Negara Hukum yang menganut kepemilikan properti. Sejak diundangkannya UUPA tahun 1960 kepemilikan properti yang mengacu pada sistem Hak Barat diakui dan dapat dikonversikan sesuai sistem pendaftaran tanah di Indonesia, sesuai dengan Pasal 55 ayat (1) UUPA yang menyatakan:

“Hak-hak asing yang menurut ketentuan konversi pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak usaha-usaha dan hak guna-bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.”

Peneliti beranggapan dengan adanya aturan UUPA ini, maka masyarakat atau pemerintah yang telah melakukan penguasaan lebih dari 20 tahun sejak lahirnya UUPA dapat menjadikan tanah tersebut sebagai Hak Milik yang menguasai atau tanah negara yang digunakan untuk kepentingan umum. Permasalahan muncul ketika adanya ahli waris dari pemilik Hak *Eigendom* yang ingin mendapatkan haknya setelah lebih dari 20 tahun. Salah satu fakta tentang hak atas tanah bekas Hak *Eigendom* terjadi di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen, Pengadilan Negeri Kebumen mencatat bahwa terjadi sengketa tanah bekas *Hak Eigendom* antara Tan San Hwa dengan Emi Srianah. Obyek sengketa tanah tersebut adalah tanah bekas hak *eigendom* yang telah dibangun rumah dan

ditempati di atas tanah bekas hak *eigendom* terlebih dahulu oleh Tan San Hwa atas izin almarhum pamannya (Poe Be Djo) yang sebelumnya adalah pemegang Hak atas Tanah bekas Eigendom 737 seluas 488 M2 pada tahun 1985. Emi Srianah (penggugat) mengajukan gugatan kepada Tan San Hwa (tergugat) atas tanah bekas hak *eigendom* karena memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap obyek tanah yang disengketakan tersebut atas nama almarhum suami Emi Srianah (Santjoko) yang terbit tanggal 19 Oktober 2015.

Dalam pokok perkara Putusan Nomor: 27Pdt.G/2018/PN.Kb dijelaskan bahwa:

“Kepres 32 tahun 1979 memprioritaskan kepada rakyat miskin yang tidak memiliki tempat tinggal dan telah mendudukinya secara terus menerus minimal 20 tahun secara terus menerus untuk mengajukan permohonan hak atas tanah bekas konversi hak barat, sehingga sudah sepatutnya Tergugatlah yang paling berhak mengajukan hak atas tanah tersebut berdasarkan ketentuan Kepres 32 Tahun 1979.”

Akan tetapi, Putusan Pengadilan memenangkan ahli waris pemilik Hak *Eigendom* (Emi Srianah) yang baru mempermasalahkannya pada tahun 2015, karena banyak lahan yang sebelumnya mengacu pada Hukum Barat dan tidak dilakukan konversi hingga tahun 1980. Tetapi sekarang-sekarang muncul untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut.

Ketertarikan peneliti untuk meneliti permasalahan siapakah yang berhak atas tanah yang sebelumnya mengacu pada Hukum Barat, apakah yang menguasai,

baik itu perseorangan ataupun pemerintah. Ataukah ahli waris dari pemilik Hak *Eigendom* terdahulu. Penelitian ini diberi judul: **“PENGUASAAN TANAH BEKAS HAK *EIGENDOM* DI KECAMATAN GOMBONG KABUPATEN KEBUMEN DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA JO KEPUTUSAN PRESIDEN NOMOR 32 TAHUN 1979 TENTANG POKOK-POKOK KEBIJAKSANAAN DALAM RANGKA PEMBERIAN HAK BARU ATAS TANAH ASAL KONVERSI HAK-HAK BARAT.”**

B. Identifikasi Masalah

Berkaitan dengan latar belakang masalah dan judul yang penulis kemukakan di atas maka permasalahan-permasalahan yang ada dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana penguasaan tanah bekas Hak *Eigendom* di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen berdasarkan UUPA dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat?
2. Bagaimana dasar pertimbangan hakim terhadap penguasaan tanah bekas Hak *Eigendom* yang belum dikonversi di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen berdasarkan UUPA dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979

Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk merumuskan penguasaan tanah bekas Hak *Eigendom* di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen berdasarkan UUPA dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.
2. Untuk menentukan dasar pertimbangan hakim terhadap penguasaan tanah bekas Hak *Eigendom* yang belum dikonversi di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen berdasarkan UUPA dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis yang diuraikan sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam ilmu hukum khususnya bidang hukum pertanahan di Indonesia dalam hal Penguasaan Tanah Bekas Hak *Eigendom* yang terjadi di Indonesia sejak diundangkannya UUPA.

2. Kegunaan Penelitian

a. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, serta hukum agraria pada khususnya, sekaligus dapat memberikan bahan referensi bagi kepentingan yang bersifat akademis serta sebagai bahan tambahan bagi kepastakaan.

b. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi yang tepat bagi pemerintah sebagai pengambil kebijakan serta kepada penguasaan tanah bekas Hak Eigendom, Badan Pertanahan Nasional(BPN), dan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar lebih mengerti akan tuntutan dan menyadari pentingnya perlindungan hukum terhadap Hak Atas Tanah masyarakat.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat 3 berikut perubahan-perubahannya, menyatakan bahwa: "Negara Indonesia adalah negara hukum" (*rechstaat*). Pasal tersebut di atas menjelaskan bahwa Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum dan bukan berdasarkan pada kekuasaan belaka, di dalam negara hukum, setiap aspek tindakan pemerintahan baik dalam

lapangan pengaturan maupun dalam lapangan pelayanan harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan atau berdasarkan pada legalitas. Artinya pemerintah tidak dapat melakukan tindakan pemerintahan tanpa dasar kewenangan. Negara hukum didirikan berdasarkan ide kedaulatan hukum sebagai kekuasaan tertinggi. Sehingga manusia sebagai subjek hukum dalam pergaulan hidupnya memerlukan suatu yang disebut sebagai peraturan. Manusia sebagai subjek hukum memiliki hak dan kewajiban, dimana manusia mempunyai hak atas dirinya sendiri, dan bagi manusia itu juga ada hak untuk membantu sesama manusia disekitarnya.

Tanah sebagai hak properti (*property rights*) yang merupakan bagian dari hak asasi manusia. Hak kepemilikan tanah dilindungi undang-undang dan pemanfaatannya diakui sebagai hak yang melekat pada perseorangan. Selain itu, pelepasan hak atas tanah menjadi bagian peralihan hak yang diatur dalam hukum positif.

Peranan hukum sangat penting dalam pembangunan masyarakat, dimana hukum dapat diartikan sebagai keseluruhan azas dan kaidah yang meliputi pula lembaga dan proses guna mewujudkan hukum dalam kenyataan. Pengertian hukum tersebut menunjukkan bahwa hukum merupakan sarana pembangunan masyarakat, dengan teori yang dikenal dengan teori hukum pembangunan. Menurut teori hukum pembangunan hukum tersebut harus berada di depan menunjukkan arah bagi pembaharuan dan pembangunan masyarakat.

Teori hukum pembangunan diciptakan dengan melihat pada kultur atau budaya bangsa Indonesia, dimana hukum lahir, tumbuh dan berkembang bersama-sama dengan masyarakat yang pluralistik, sehingga norma, azas, lembaga dan proses dalam teori hukum pembangunan sudah mencakup kesemuanya.

Mochtar Kusumaatmadja dalam Teori Hukum Pembangunan, mengubah pengertian hukum sebagai alat (*tool*) menjadi hukum sebagai sarana (*instrument*) untuk membangun masyarakat. Pokok-pokok pikiran yang melandasi konsep tersebut adalah bahwa ketertiban dan keteraturan dalam usaha pembangunan dan pembaharuan memang diinginkan, bahkan mutlak perlu, dan bahwa hukum dalam arti norma diharapkan dapat mengarahkan kegiatan manusia kearah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaharuan itu. Tujuan hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya, menurut masyarakat dan jamannya. Selanjutnya untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban. Fungsi hukum dalam masyarakat Indonesia yang sedang membangun tidak cukup untuk menjamin kepastian dan ketertiban, tetapi diperlukan hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat (*law as a tool of social engineering*), yaitu bahwa hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana

pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaharuan.

Hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat tidak hanya mencakup tata tertib hukum dalam lingkungan masyarakat saja, tetapi juga dalam seluruh aspek termasuk dalam penelitian terhadap manusia sebagai subjek hukum dalam lingkup Hukum Perdata dan Hukum Agraria.

Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai tehnik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.

Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali. Pelepasan hak merupakan bentuk kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah. Pasal 2 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak menguasai dari negara dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).
2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA, hak-hak atas tanah terdiri dari beberapa jenis, yaitu:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan

8. Hak-Hak lain

Hak milik (*eigendom*) merupakan salah satu jenis hak kebendaan yang diatur dalam Buku II Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disingkat KUHPerdata). Dengan berlakunya UUPA, hak milik atas tanah dicabut dari Buku II KUHPerdata dan diatur dalam UUPA. Sehingga cara memperoleh, peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak milik atas tanah berbeda dengan apa yang diatur dalam Buku II KUHPerdata.¹⁰

Secara Umum cara memperoleh hak milik diatur dalam Pasal 584 KUH Perdata, yaitu :¹¹

1. Pemilikan/pendakuan (*toeeigening*)
2. Perlekatan/ikutan (*natrekking*)
3. Daluwarsa/lampaunya waktu (*verjaring*)
4. Pewarisan (*erfopvolging*), baik menurut undang-undang maupun surat wasiat
5. Penunjukan/penyerahan (*levering*).

Selain hak milik diatur juga hak atas tanah berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di dalam UUPA yang kemudian dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

¹⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 2000, hlm.41

¹¹ *Ibid.*, hlm.62

Dalam Pasal 570 BW Hak Milik *Eigendom* menyatakan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan sepenuhnya dan untuk berbuat sebebas-bebasnya terhadap benda itu, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berwenang menetapkannya, dan tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain, dengan tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak itu untuk kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dengan pembayaran ganti kerugian. Pasal 570 KUHPdata tentang Hak Eigendom atas tanah menyatakan :

“Hak milik atas sebidang tanah mengandung didalamnya, kemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah”.¹²

Indonesia sebagai negara yang mengakui kepemilikan properti sehingga sesudah kemerdekaan pun harus mengakui kepemilikan tersebut. Kepemilikan yang masih mengacu Hukum Barat diakui dan dapat dikonversikan sesuai sistem pendaftaran tanah di Indonesia, sesuai dengan Pasal 55 ayat (1) UUPA yang menyatakan:

“Hak-hak asing yang menurut ketentuan konversi pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak usaha-usaha dan hak guna-bangunan hanya berlaku untuk

¹² KUHPdata, Pasal 571

sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.”

Setelah UUPA diundangkan maka konsekuensi dari jangka waktu 20 tahun tersebut, terbitlah keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Penelitian ini memperoleh hasil bahwa konversi tanah eks hak barat berakhir sejak tanggal 24 September 1980, akibatnya hak atas tanah tersebut menjadi tanah negara. Selama bidang tanah tidak digunakan oleh negara untuk kepentingan umum pemegang hak dapat langsung mengajukan permohonan hak atas tanah eks hak barat atau pihak yang secara fisik menempati tanah beserta bangunannya. Penguasaan ahli waris atas bangunan yang berdiri di atas tanah negara eks *Eigendom*, berdasarkan ketentuan Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 beserta surat keterangan waris.

Menurut A. P. pengertian konversi hak atas tanah adalah bagaimana pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (dalam hal ini, hak *eigendom*) untuk masuk dalam sistem dari Undang-Undang Pokok Agraria, yakni kegiatan menyesuaikan hak-hak atas tanah lama menjadi hak-hak atas tanah baru yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok

Agraria.¹³ Pemberlakuan konversi terhadap hak-hak barat (termasuk *eigendom*) dilakukan dengan pemberian batas jangka waktu sampai 20 tahun sejak pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria. Artinya, mensyaratkan terhadap hak atas tanah *eigendom* dilakukan konversi menjadi hak milik selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980.¹⁴

Dasar hukum konversi hak atas tanah terdapat di bagian Kedua UUPA tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi, yaitu Pasal I hingga Pasal VIII. Secara garis besar, konversi hak atas tanah terbagi menjadi tiga jenis, yaitu :

1. Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat
2. Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah bekas hak Indonesia
3. Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah bekas swapraja.¹⁵

Secara teori masyarakat Indonesia ataupun kepentingan Negara telah menduduki tanah tersebut dalam masa 20 tahun, bahkan lebih. Akan tetapi, ahli waris yang sebelumnya memiliki Hak Eigendom pada saat ini masih dapat memperkarakan haknya. Inilah persoalan yang akan dikaji dalam penelitian ini. Karena Pengadilan tidak serta merta menyerahkan kepemilikan tersebut kepada orang yang telah menguasainya, tetapi juga melihat sejarah kepemilikan tanah tersebut. Banyaknya sengketa yang mengajukan Hak Milik tanah yang sebelumnya

¹³ Lubis, et.al, hlm.218

¹⁴ Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, hlm.218

¹⁵ *Ibid.*, hlm.81

Hak *Eigendom* menandakan perlu penelitian mendalam mengenai siapa yang berhak atas Hak Milik tersebut.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan unsur yang mutlak dalam suatu penelitian yang dilakukan guna mengembangkan ilmu pengetahuan.¹⁶ Penelitian dalam skripsi ini termasuk bentuk penelitian hukum yang merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.¹⁷

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, artinya hanya dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang bersifat hukum, oleh karena itu data yang dipergunakan adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian dan kajian bahan-bahan pustaka.¹⁸

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif berarti bersifat menggambarkan apa adanya. Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Peneltiain Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2005, hlm.3

¹⁷ *Ibid*, hlm.43

¹⁸ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, PT Raja Grasindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.13

untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.¹⁹ Kemudian dianalisis berdasarkan teori-teori dan peraturan per Undang-undangan yang digunakan sebagai bahan-bahan hukum dalam penelitian ini.

3. Tahap Penelitian

Penelitian yang dilakukan dengan tahap penelitian kepustakaan, yaitu mengumpulkan data sekunder yang terdiri atas:²⁰

- 1) Bahan hukum primer, merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian:
 - a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - b) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang sifatnya memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil penelitian atau pendapat para

¹⁹ Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm.18

²⁰ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm.119

pakar, karya ilmiah, jurnal, artikel, pengetahuan baru tentang fakta yang diketahui maupun gagasan ide.

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dalam melakukan penelitian dan bersifat penunjang dalam memberikan informasi dibidang hukum maupun di luar hukum, seperti misalnya kamus hukum dan ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data sekunder, yaitu terkait landasan hukum dan teori-teori terutama mengenai peraturan-peraturan yang mengatur tentang perjanjian baku dan segala akibat hukumnya. Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penelitian dalam usaha penelitian ini adalah melalui studi kepustakaan yang bertujuan antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku hasil penelitian yang berwujud laporan dan wawancara yang bertujuan mendapatkan informasi yang berkenaan dengan penelitian.²¹

5. Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan adalah normatif kualitatif. Secara normatif karena penelitian ini berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang ada sebagai hukum positif, sedangkan kualitatif yaitu merupakan proses analisis data untuk mencapai kejelasan mengenai masalah yang dibahas dengan tanpa

²¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *op.cit*, hlm.12

menggunakan rumus maupun data statistic, tetapi dengan teknik penafsiran hukum dan pada akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan secara obyektif.

