

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Peningkatan pembangunan tersebut akan meningkatkan kebutuhan tanah baik untuk permukiman maupun untuk tempat usaha. Sehubungan dengan meningkatnya kebutuhan tersebut maka meningkat pula kebutuhan akan perlindungan dan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Salah satu kegiatan yang dilakukan pemerintah dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum ini adalah kegiatan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah diatur dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pasal 19 ayat (1) dan (2) menentukan sebagai berikut:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a) Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah
 - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan Pasal 19 ini ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia.

Pendaftaran ini merupakan perwujudan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah. Tujuan Pendaftaran tanah menurut Undang-Undang No 5 Tahun 1960 adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah yang ada di wilayah Republik Indonesia. Kepastian hukum ini meliputi data yuridis dan data fisik. Data yuridis adalah keterangan mengenai subjek hukum dan status tanah hak serta pembebanan hak terhadap tanah yang dikuasai oleh subjek hukum tersebut. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah termasuk mengenai adanya bangunan diatas tanah tersebut.

Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

Pasal 1 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 menentukan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, meliputi pengumpulan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data yuridis dan data fisik, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan 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.

Kata "suatu rangkaian kegiatan" menunjukkan adanya berbagai kegiatan dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kata "terus menerus"

menunjukkan kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan keadaan yang terakhir. Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan, meskipun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. Data yang dikumpulkan dibukukan dan dipelihara adalah data yuridis dan data fisik. Data yuridis yaitu mengenai subjek hukum dan hak-hak lain yang membebaninya. Data fisik meliputi lokasi, batas-batas, luas bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Semua data tersebut disajikan dalam bentuk tulisan, gambar/peta dan angka-angka diatas kertas, mikro film atau dengan menggunakan bantuan komputer.¹

Dalam menjamin hukum kepastian dan perlindungan hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran maka setiap peralihan hak dan hapusnya serta pemberian hak-hak lain di atasnya oleh subjek hukum wajib didaftarkan. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 3 menentukan tujuan pendaftaran adalah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

¹ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria*, Djambatan, hlm 71-73

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam huruf a adalah merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang ada dalam Pasal 19 UUPA yaitu memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Disamping memberikan kepastian hukum tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan dalam memudahkan mendapatkan data dan informasi mengenai bidang tanah yang diperlukan dalam melaksanakan perbuatan hukum. Terselenggaranya pendaftaran tanah akan mewujudkan tertib administrasi.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana ditentukan PP No 24 Tahun 1997 maka diterbitkanlah Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Dengan demikian pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian alat bukti berupa sertifikat tanah.² Disamping itu UUPA juga mengatur ketentuan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemegang hak atas tanah, salah satunya adalah hak milik.

² Andrian Suteji., 2006, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 59

Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UU No 5 1960 menentukan:

- (1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak milik merupakan hak turun temurun artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktu seperti halnya hak-hak lain seperti hak pakai, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang memilikinya melainkan kepemilikan akan dilanjutkan oleh ahli waris setelah pemegang hak meninggal dunia. Kata-kata terkuat bermaksud untuk membedakan hak milik dengan hak-hak lainnya.

Hak milik merupakan hak yang terkuat berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Hak milik atas tanah merupakan induk dari hak-hak lainnya. Artinya bahwa hak milik dapat dibebani hak atas tanah lainnya seperti hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa dan hak-hak lainnya. Oleh Karena itu hak milik tersebut wajib didaftarkan.

Terpenuhi maksudnya bahwa hak milik itu memberikan wewenang yang paling luas kepada yang mempunyai hak jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Artinya pemegang hak milik bebas dalam mempergunakan tanahnya. Pembatasan itu hanya ada secara umum berlaku terhadap masyarakat.

Hak milik dapat beralih dan dialihkan baik melalui peristiwa hukum maupun dengan perbuatan hukum. Peralihan hak milik melalui peristiwa hukum yaitu berupa pewarisan yang akan terjadi disaat pewaris meninggal dunia. Peralihan hak milik melalui perbuatan hukum yaitu dengan jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat dan tukar menukar. Setiap peralihan hak milik, hapusnya dan pembebanan hak milik dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya Pasal 21 ayat (1) dan (2) menentukan bahwa:

- (1) Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik
- (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Pada prinsipnya hak milik atas tanah hanya dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, akan tetapi dapat juga diberikan kepada badan hukum dengan memenuhi syarat-syarat tertentu sesuai dengan perundang-undangan.

Peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963 menentukan sebagai berikut:

- a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara)
- b) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan atas undang-undang No 79 Tahun 1958 (lembaran Negara tahun 1958 No 139)
- c) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian /Agraria, setelah mendengar Menteri Agama.
- d) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri kesejahteraan sosial.

Salah satu subjek hukum hak milik badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah dan telah memenuhi syarat-syarat tertentu adalah adalah badan-badan keagamaan yang telah ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama. Pemegang hak milik atas tanah oleh badan hukum keagamaan terbatas pada tanah-tanah yang berhubungan langsung untuk keperluan usaha keagamaan.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 4 PP No 38 Tahun 1963 yang menentukan sebagai berikut:

Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

Bahwa badan hukum keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama dapat mempunyai hak milik atas tanah masing-masing dengan pembatasan dalam peraturan ini. Pemegang hak milik atas tanah oleh badan hukum keagamaan terbatas dalam arti hak milik atas tanah hanya dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan.

Salah satu badan hukum keagamaan yang dimaksud adalah Kongregasi Suster Fransiskan St Lusia (KSFL). Badan hukum ini berkedudukan di Jalan Kain Sutera No 8 Kelurahan Bane Kota Pematang Siantar Propinsi Sumatera Utara. Berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Agraria dan Transmigran Nomor Sk 1/Dd AT/ Agr/ 1967 menentukan bahwa Badan Hukum Keagamaan Kongregasi Suster

Fransiskan St Lusia (KSFL) adalah badan hukum keagamaan yang dapat menguasai hak milik.

Badan hukum keagamaan Kongregasi Suster Fransiskan St Lusia (KSFL) merupakan salah satu badan hukum keagamaan yang dapat menguasai hak milik atas tanah/pemegang hak milik. Akta pendirian Badan Hukum keagamaan ini tertanggal 27 Oktober 1993 No 143 merupakan bukti yang sah bahwa Kongregasi Suster Fransiskan St Lusia (KSFL) sebagai subjek hukum yang dapat menguasai hak milik³. Dalam kenyataannya bahwa Badan Hukum Keagamaan Kongregasi Suster Fransiskan St Lusia (KSFL) mengalami hambatan dalam proses permohonan dan pendaftaran hak milik atas tanah.

Status tanah yang dimohon berawal dari status tanah hak milik melalui penyerahan hak oleh Berman Saragih kepada Bapak Sinaga dengan Penetapan Pengadilan Negeri Kota Pematang Siantar No 295 tahun 1959. Berdasarkan Penetapan Pengadilan ini selanjutnya ahli waris Bapak Sinaga menyerahkan hak milik atas tanah tersebut kepada Badan Hukum Keagamaan Kongregasi Suster Fransiskan St Lusia (KSFL) dihadapan Kepala Kantor Kelurahan Bane di Kota Pematang Siantar.

³ *Sejarah kongregasi Sr Fransiskan St Lusia*

Pada tahun 1975 Bapak Sinaga meninggal dunia. Tahun 1976 ahli waris membagi warisan tanah tersebut. Pada Tahun 2006 ahli waris Bapak Sinaga menyerahkan hak milik atas tanah tersebut kepada Badan Hukum Keagamaan Kongregasi Suster Fransiskan St Lusia (KSFL) di hadapan Kepala Kantor Kelurahan. Untuk memperoleh sertipikat hak milik, maka Badan Hukum Keagamaan melakukan pendaftaran hak milik atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar. Sebelum proses pendaftaran hak milik atas tanah tersebut, Kongregasi Suster Fransiskan St Lusia (KSFL) sebagai badan hukum keagamaan yang dapat menguasai hak milik atas tanah tetap harus terlebih dahulu mengajukan permohonan hak milik atas tanah kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia karena dengan adanya penyerahan hak milik atas tanah tersebut status tanah milik telah berubah menjadi tanah negara.

Pada Tahun 2007 Badan Hukum Keagamaan Kongregasi Suster Fransiskan St Lusia (KSFL) mengajukan permohonan hak milik atas tanah tersebut dengan memenuhi semua persyaratan yuridis administratif yang ditentukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun sampai saat ini permohonan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh Badan Hukum Keagamaan Kongregasi Suster Fransiskan St Lusia (KSFL) tersebut belum mendapat tanggapan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sehingga pendaftaran hak milik atas tanah

oleh badan hukum keagamaan tersebut belum dapat terlaksana.

Hal ini disebabkan belum terpenuhi salah satu syarat pendaftaran hak milik oleh badan hukum yaitu izin memperoleh hak milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut.

Apakah permohonan dan pendaftaran hak milik atas tanah oleh Badan Hukum Keagamaan Kongregasi Suster Fransiskan St Lusia (KSFL) telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum di Kota Pematang Siantar Propinsi Sumatera Utara

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis apakah permohonan dan pendaftaran hak milik atas tanah oleh Badan Hukum Keagamaan Kongregasi Suster Fransiskan St Lusia (KSFL) telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi:

1. Secara teoritis

Pengembangan ilmu hukum pertanahan pada umumnya, khususnya tentang permohonan dan pendaftaran hak milik atas tanah karena penyerahan hak milik atas tanah oleh Badan Hukum Keagamaan di Kota Pematang Siantar Propinsi Sumatera Utara.

2. Secara Praktis

- a). Pemerintah Daerah Kota Pematang Siantar Propinsi Sumatera Utara dalam hal ini Pejabat Kantor Pertanahan dalam memberi pelayanan pendaftaran tanah bagi masyarakat.
- b). Masyarakat, khususnya pemegang hak milik atas tanah baik perorangan maupun badan hukum di Kota Pematang Siantar Propinsi Sumatera Utara yang telah melaksanakan pendaftaran hak milik atas tanah khususnya yang diperoleh karena penyerahan hak milik atas tanah.

E. Keaslian Penelitian.

Sepengetahuan penulis bahwa permasalahan hukum yang diteliti merupakan penelitian yang pertama kali dilakukan oleh peneliti. Akan tetapi apabila sebelumnya ada peneliti yang telah melakukan penelitian dengan permasalahan hukum yang sama, maka penelitian ini merupakan pelengkap dari hasil penelitian sebelumnya.

Hal ini dapat dibuktikan dengan 3 (tiga) hasil penelitian di bawah ini.

- 1 a. Judul Skripsi :PEMBERIAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (JUAL BELI) DALAM

MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM
DAN ERLINDUNGAN HUKUM
BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH NO 24 TAHUN 1997 DI
KABUPATEN BANGGAI PROPINSI
SULAWESI

b.Nama : Yenny Hosen
Nim :(05 05 09223)
Fakultas :Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Tahun :2009

c. Rumusan Masalah : Apakah pemberian sertipikat tanah hak milik
atas tanah (Jual beli) telah memberikan
kepastian hukum dan perlindungan hukum
berdasarkan peraturan pemerintah No 24
Yahun 1997 di Kabupaten Banggai Propinsi
Sulawesi Tengah.

d.Tujuan penelitian :untuk mengetahui dan mengkaji apakah
pemberian sertipikat hak milik atas tanah
karena proses jual beli atas tanah telah
memberikan kepastian hukum dan
perlindungan hukum menurut PP No 24
Tahun 1997 di Kabupaten Banggai Propinsi
Sulawesi Tengah.

e. Hasil penelitian : bahwa pemberian sertipikat tanah hak milik atas tanah (jual beli) telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 di Kabupaten Banggai di Propinsi Sulawesi Tengah. Hal ini terbukti bahwa sebagian besar pemegang sertipikat hak milik atas tanah tidak mendapat keberatan dari pihak ketiga meskipun ada beberapa yang mengajukan keberatan ternyata pihak ketiga tidak dapat membuktikannya.

Penelitian ini berfokus pada kekuatan sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh dari peralihan hak atas tanah karena jual beli. Subjek dari penelitian ini hanya pada perorangan sebagai pemegang hak milik atas tanah. Penulis berfokus pada proses pendaftaran hak milik atas tanah yang dilakukan oleh badan hukum khususnya badan hukum keagamaan sebagai pemegang hak milik atas tanah.

2 a. Judul Skripsi : PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PERALIHAN HAK (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM DI KOTA

YOGYAKARTA.

b. Nama : Bernadetta Ucky Megawati Puspita Sari

Nim : (05 05 089730)

Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Tahun : 2011

c. Rumusan Masalah: Apakah peralihan hak (jual beli) telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum di Kota Yogyakarta?

d. Tujuan penelitian : untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis apakah perolehan hak milik atas tanah karena peralihan hak (jual beli) di Kota Yogyakarta telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum.

e. Hasil Penelitian : Bahwa perolehan hak milik atas tanah karena peralihan hak (jual beli) di Kota Yogyakarta sudah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum, namun masih ada beberapa kendala berupa perbedaan data para pemohon pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat jual beli atas tanah karena jual beli, yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Yogyakarta dan kantor Kecamatan (Umbulharjo dan

Gondokusuman).

Penelitian ini befokus pada kekuatan pembuktian sertipikat hak milik. Perbedaan penelitan penulis dengan penelitan ini adalah penulis befokus pada proses pendaftaran hak milik atas tanah yang dilakukan oleh badan hukum keagamaan.

3 a. Judul Skripsi : PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH (JULA BELI) DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN SETELAH BERLAKUNYA PP No 24 tahun 1997 DI KABUPATEN NGADA PROPINSI NUSA TENGGARA TIMUR.

b. Nama : Hermina Emiliana Indak

Nim : (02057991)

Fakultas : Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Tahun : 2007

c. Rumusan masalah: Apakah pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli sudah sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 sebagai upaya untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Ngada?

d. Tujuan Penelitian: untuk mengetahui dan menganalisis pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 sudah

mewujudkan tertib administrasi di Kabupaten Ngada.

e.Hasil Penelitian : Bahwa pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di kabupaten Ngada telah sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah. Hal ini ditunjukkan dengan sebagian besar masyarakat Ngada melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dihadapan Camat selaku PPAT sementara dan mendaftarkan hak milik atas tanah tersebut. Meskipun demikian belum semua masyarakat kabupaten Ngada melaksanakan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dihadapan pejabat yang berwenang disebabkan masyarakat belum memahami peraturan yang ada dan cenderung melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli hanya antara penjual dan pembeli saja dengan dasar saling percaya diantara mereka sehingga dapat mewujudkan tertib administrasi pertanahan secara baik.

Penelitian ini berfokus pada salah satu tujuan pendaftaran tanah

yaitu terciptanya tertib administrasi melalui peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Perbedaan dengan penelitian yang diteliti penulis dengan penelitian ini terletak pada subjek pemegang hak yaitu badan hukum keagamaan dalam mencapai tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

F. Batasan Konsep

- 1 Pendaftaran hak milik atas tanah adalah Pendaftaran hak milik untuk pertama kali berdasarkan permohonan hak milik atas tanah negara.
- 2 Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. (Psl 20 ayat 1 UUPA)
- 3 Kepastian Hukum adalah Kepastian hukum tentang data yuridis dan data fisik penguasaan tanah. Data yuridis yaitu mengenai subjek hukum, status tanah, hak-hak lain yang membebaninya. Data fisik yaitu mengenai letak, batas-batas, luas tanah yang bersangkutan.
- 4 Perlindungan hukum adalah melindungi hak dan kewajiban bagi pemegang hak milik atas tanah.

G. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden sebagai data utamanya.

1. Sumber Data

a. Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden sebagai data utama obyek yang diteliti.

b. Data sekunder

1) Bahan hukum primer meliputi:

a) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

b) Peraturan Pemerintah No 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak milik atas tanah

c) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

d) Peraturan Menteri Negara Agraria No 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997

e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Negara.

f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku, hasil penelitian maupun pendapat hukum yang berkaitan dengan Permohonan dan pendaftaran hak milik atas tanah

2. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian dengan cara:

a. Studi lapangan

1) Pengumpulan data dengan cara mengajukan kuesioner kepada responden yaitu pemegang hak milik atas tanah. Dalam hal ini pemegang hak milik yang dimaksud adalah Badan Hukum keagamaan Kongregasi Suster Fransiskan St Lusita (KSFL) yang diwakili oleh Dewan Pimpinan umum.

2). Pengumpulan data dengan mengajukan wawancara kepada responden yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar (Suryani, SH), Camat Kecamatan Siantar Utara (Junaedi Sitanggung S.STP) dan Lurah Kelurahan Bane (M.Saragih).

b. Studi kepustakaan:

Studi kepustakaan yaitu dengan membaca, mempelajari dan memahami peraturan perundang-undangan, dengan mendeskripsikan mensistematisasikan menganalisis, menginterpretasikan dengan menggunakan penalaran hukum dan buku-buku yang berhubungan objek yang diteliti yaitu tentang

permohonan dan pendaftaran hak milik atas tanah dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Kota Pematang Siantar Propinsi Sumatera Utara

4. Responden dan Narasumber

a. Responden

Responden dalam penelitian adalah pemegang hak milik atas tanah yaitu Badan Hukum Kongregasi Suster Fransiskan St Lusia (KSFL) yang berkedudukan di Jalan Kain Sutera No 8 Kelurahan Bane Kota Pematang Siantar Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan akta pendirian tanggal 27 Oktober 1993 No 143 dengan jumlah anggota 200 orang dan diwakili oleh 5 orang Dewan Pimpinan yaitu Ketua Sr Adelbertha Rajagukguk KSFL, Wakil ketua Sr Yasinta Siregar KSFL, Sekretaris Sr Gerarda Simanjuntak KSFL dan anggota Sr Miryam Nainggolan KSFL dan Sr Alfoncine Sianturi KSFL, yang bertempat tinggal di Jalan Kain Sutera No 8 Kecamatan Bane Kota Pematang Siantar Propinsi Sumatera Utara.

b. Narasumber

Nara sumber dalam penelitian ini adalah

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar Propinsi Sumatera Utara.
- 2) Camat, Kecamatan Siantar Utara Kota Pematang Siantar

Propinsi Sumatera Utara.

- 3) Lurah Kelurahan Bane, Kecamatan Siantar Utara Kota Pematang Siantar sebagai saksi

5 Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian hukum empiris adalah analisis kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami data yang telah diperoleh dan dikumpul secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan objek yang diteliti sehingga memberikan pemahaman yang jelas tentang objek yang diteliti⁴.

Berdasarkan analisis tersebut untuk menarik kesimpulan hasil penelitian dengan menggunakan metode berpikir induktif yaitu cara berpikir yang berangkat dari fakta-fakta yang khusus atau peristiwa-peristiwa yang konkrit kemudian dari fakta-fakta yang konkrit itu ditarik generalisasi-generalisasi yang bersifat umum⁵.

⁴ Suryono Sukanto, 1989. *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm 250

⁵ Sutrisno Hadi, 1987, *Metodologi Research*, Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, hlm.36

Sistematika Penulisan

Sistematika Skripsi merupakan rencana isi skripsi:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah. Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, batasan konsep, Metode penelitian, dan sistematika skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang tinjauan tentang pendaftaran tanah, Hak milik atas tanah dan hasil penelitian yang berkaitan dengan permohonan dan pendaftaran hak milik atas tanah dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum di Kota Pematang Siantar Propinsi Sumatera Utara.

BAB III : KESIMPULAN DAN SARAN.