

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup bagi manusia, hewan atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk sumber kehidupan dengan menanam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan makanan. Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur pemerintah. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi ; “Bumi dan air kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung didalamnya adalah ditunjukkan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Hak menguasai dari Negara untuk memberi wewenang untuk : ¹

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

¹ Boedi Harsono, *UUPA Bagian Pertama Jilid Pertama*, (Jakarta ; Kelompok Belajar “ESA”, 1960), hlm. 25

- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai oleh negara sebagaimana diatas dan mengingat begitu pentingnya tanah bagi manusia, maka penguasaan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang kemudian ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang serta badan hukum.

Hak-hak atas tanah dimaksud memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah, bumi, air dan ruang angkasa yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain hak-hak atas tanah yang juga ditentukan hak-hak atas air dan ruang angkasa

Tanah tidak selalu didaerah strategis untuk pembangunan yang akan dilakukan. Untuk mendapatkan tanah yang berada ditempat yang diinginkan tidak selamanya dapat diwujudkan dengan jual beli antar pihak. Adapun beberapa proses diantaranya tukar menukar tanah.

Tukar menukar bukan diartikan sebagai suatu perjanjian dimana seorang pemilik tanah berjanji akan menyerahkan kepada pihak lain, tetapi merupakan

perbuatan hukum yang berupa peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pihak yang menukarnya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa tukar menukar merupakan salah satu bentuk dasar perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah, dan yang dimaksudkan adalah untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang lain. Dasar perbuatan hukum tukar menukar dibuktikan dengan pembuatan akta tukar menukar yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37. Bentuk akta tukar menukar ditetapkan juga dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 6 Tahun 1989 Tentang Penyempurnaan Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta tanah.

Adanya peristiwa tukar menukar tentu saja melahirkan suatu hubungan antara kedua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Perikatan tersebut didasarkan atas perjanjian yang telah disepakati kedua pihak. Berdasarkan asas perjanjian, maka syarat sahnya perjanjian tukar menukar juga mengikuti syarat sahnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara ; 1. Adanya kata sepakat para pihak. 2. Dilakukan oleh orang yang sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum. 3. Sesuatu hal tertentu. 4. Causa yang halal.

Keinginan seseorang dalam memiliki tanah untuk kepentingannya sendiri, bersama-sama maupun badan hukum tidak dengan mudah didapatkan sesuai apa yang diinginkan, harus melalui proses-proses yang sudah diatur oleh pemerintah, termasuk salah satunya proses tukar menukar.

Tukar menukar juga menimbulkan adanya perbuatan hukum yang implikasinya adalah timbulnya akibat hukum yang terjadi pada para pihak dan status hukum objek yang dijadikan tukar menukar. Tentunya dasar dan akibat hukum dari peralihan hak ini harus digali, diperjelas dan diperkuat agar supaya para pihak suatu saat nanti apabila melakukan perbuatan hukum tukar menukar hak atas tanah tidak ada yang dirugikan atau mengingkari dari kenyataan perbuatan yang telah disepakai oleh para pihak.

Semarang merupakan salah satu kota yang menjadi pusat perdagangan, pusat bisnis dan pemerintahan di Provinsi Jawa Tengah. Berkembangnya Kota Semarang menyebabkan pertumbuhan penduduk yang terus menerus. Pertumbuhan penduduk yang tinggi menyebabkan kebutuhan akan lahan untuk pemukiman juga semakin tinggi. Dibalik kota yang maju, kota Semarang memiliki permasalahan yang cukup kompleks seperti alih fungsi lahan, tingkat transaksi dan peralihan hak atas tanah yang cukup tinggi misalnya tukar menukar tanah, jual beli dan lain sebagainya.²

Salah satu contoh atas studi Kasus atas Sertifikat Hak Milik No. 40/Tawangredjosari dan Petok C Desa No. 438 Persil 18 Klas S. IV

² <https://www.scribd.com/doc/224799740/PERMASALAHAN-DI-KOTA-SEMARANG-docx>, diakses tanggal 29 Juli 2017, Pkl. 10.50 WIB.

Tawangredjosari Dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 331/Tawangredjosari dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 967/Tawangredjosari yang terjadi pada tahun 2004. Sebelum adanya tukar menukar, para pihak melakukan kesepakatan perjanjian tukar menukar hak atas tanah dengan terlebih dahulu menyepakati dan menandatangani perjanjian tukar menukar tanah. Perjanjian Tukar Menukar Tanah tersebut dibuat dihadapan HARI BAGYO, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Notaris di Semarang, tanggal lima Mei duaribu empat (05-05-2004), Nomor 1

Dari tukar menukar tanah tersebut bahwa tanah yang ditukarkan masing-masing pihak sejumlah dua (2) bidang tanah. Tanah yang dimiliki tuan Nuryono, BSc yang pertama sudah bersertifikat dan statusnya adalah Hak Milik (HM) Nomor 40/Tawangredjosari, tanah yang kedua masih petok C Desa Nomor 438/Tawangredjosari Persil 18 Klas S.IV, keseluruhannya seluas 6.000 M² (enamribu meter persegi) yang keduanya terletak di Kelurahan Tawangredjosari Kecamatan Semarang Barat, yang setempat dikenal dengan jalan Yos Sudarso (Arteri Utara).

Selanjutnya tanah yang dimiliki PT. Semarang Indah keduanya sudah bersertifikat dan statusnya Hak Guna Bangunan dengan Nomor 331/Tawangredjosari dan Hak Guna Bangunan Nomor 967/ Tawangredjosari, keseluruhannya seluas 5.379 M² (limaribu tigaratus tujuh puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tawangaglik Kidul Kecamatan

Semarang Barat, yang setempat dikenal dengan jalan Yos Sudarso (Arteri Utara).³

Bahwa salah satu dari obyek tanah yang ditukarkan tersebut masih Petok C Desa, dan tanah tersebut harus terlebih dahulu dimohonkan untuk pensertifikatan, agar supaya pada saat proses peralihan hak atas tanah dengan tukar menukar mempunyai kepastian hukum dan menimbulkan akibat hukum yang pasti pula.

Dari permasalahan diatas maka peneliti ingin meneliti lebih lanjut dengan menulis skripsi yang berjudul “ Pelaksanaan Perjanjian Tukar Menukar Hak Atas Tanah di Kota Semarang (Studi Kasus atas Sertifikat Hak Milik No. 40/Tawangredjosari dan Petok C Desa No. 438 Persil 18 Klas S. IV Tawangredjosari Dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 331/Tawangredjosari dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 967/Tawangredjosari).

B. Perumusan Masalah

Dari uraian latar belakang diatas muncul permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian tukar menukar hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Tawangredjosari dan Petok C Desa Nomor 438 Persil 18 Klas S. IV Tawangredjosari dengan Sertifikat Hak Guna

³ Notaris Hari Bagyo, SH.MHum, *Salinan Akta Perjanjian Tukar Menukar Tanah* No. 1 Tanggal 5 Mei 2004 , (Perjanjian Antara Tuan Nuryono, BSc dengan PT. Semarang Indah), hlm 2-3

Bangunan Nomor 331 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 967/
Tawangredjosari?

2. Apa kendala-kendala dalam proses pelaksanaan perjanjian tukar menukar hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 40 dan Petok C Desa Nomor 438 Persil 18 Klas S. IV Tawangredjosari dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 331 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 967/
Tawangredjosari dan bagaimana penyelesaiannya ?
3. Bagaimana akibat hukum dalam perjanjian tukar menukar hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 40 dan Petok C Desa Nomor 438 Persil 18 Klas S. IV Tawangredjosari dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 331 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 967/
Tawangredjosari?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian tukar menukar hak atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 40/Tawangredjosari dan Petok C Desa Nomor 438 Persil 18 Klas S. IV Tawangredjosari dengan Hak Guna Bangunan Nomor 331 dan Hak Guna Bangunan Nomor 967/
Tawangredjosari dan penyelesaiannya.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala dalam proses pelaksanaan perjanjian tukar menukar hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Tawangredjosari dan Petok C Desa Nomor 438 Persil 18 Klas S. IV

Tawangredjosari dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 331 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 967/ Tawangredjosari.

3. Untuk mengetahui akibat hukum dalam perjanjian tukar menukar hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Tawangredjosari dan Petok C Desa Nomor 438 Persil 18 Klas S. IV Tawangredjosari dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 331 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 967/ Tawangredjosari.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Dalam penelitian ini, peneliti berharap hasilnya mampu memberikan sumbangan pengetahuan dan pemikiran yang bermanfaat bagi pembangunan hukum agraria khususnya hukum pertanahan tentang tukar menukar hak atas tanah.

2. Kegunaan Praktis

Beberapa manfaat praktis dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

- a. Bagi peneliti, penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah di Kota Semarang.

- b. Bagi pembaca, penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada semua pihak yang terkait dalam proses pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah di Kota Semarang.
- c. Agar dapat bermanfaat sebagai pedoman dalam penelitian-penelitian berikutnya.

E. Terminologi

1. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan. Majone dan Wildavsky mengemukakan pelaksanaan adalah suatu perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan.⁴
2. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.
3. Tukar adalah berganti (bertukar tanah dan bangunan dengan tanah dan bangunan ditempat lain yang sesuai harganya).
4. Menukar adalah mengganti (dengan yang lain)⁵
5. Tukar Menukar adalah saling menukar ; bertukaran.
6. Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.⁶

⁴ Nurdin Usman, 2002, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada hal. 70

⁵ *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)* <https://kbbi.web.id/tukar> diakses 25 Oktober 2017 Pkl. 10.24

7. Tukar menukar tanah adalah perbuatan hukum berupa saling menyerahkan hak atas tanah untuk selama-lamanya dari pemegang hak atas tanah yang satu kepada pemegang hak atas tanah yang lain
8. Di adalah kata yang menerangkan tempat.
9. Kota Semarang adalah ibukota Provinsi Jawa Tengah sekaligus kota metropolitan terbesar kelima di Indonesia sesudah Jakarta, Surabaya, Medan dan Bandung. Sebagai salah satu kota paling berkembang di pulau jawa, kota semarang mempunyai jumlah penduduk yang hampir mencapai 2 juta jiwa dan siang hari mencapai 2,5 juta. Semarang berbatasan dengan laut jawa di utara, Kabupaten Demak di timur, Kabupaten Semarang, dan Kabupaten Kendal di Barat Luas Kota 373.67 Km².⁷

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *Yuridis Sosiologis*. Metode pendekatan *Yuridis Sosiologis* yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap kenyataan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*).⁸

⁶ https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah diakses 25 Oktober 2017 Pkl. 10.29

⁷ https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Semarang diakses 25 Oktober 2017 Pkl. 10.46

⁸ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1982, hlm. 10

Jadi secara yuridis tukar menukar hak atas tanah dikaitkan dengan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, kemudian secara sosiologis tukar menukar hak atas tanah dikaitkan dengan keadaan nyata dalam masyarakat.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh,⁹ maksudnya data yang diperoleh dan disusun secara sistematis, kemudian dianalisis secara kualitatif agar diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas.

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen, pada dasarnya merupakan data yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang bukan berupa angka, seperti kalimat-kalimat, foto, rekaman suara dan gambar. Maka setelah data terkumpul, kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis (dikelompokkan, digolongkan sesuai dengan karakteristiknya) untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah dalam penelitian hukum ini. Jadi kualitatif disini mempunyai tujuan untuk memberikan gambaran mengenai pelaksanaan perjanjian tukar menukar hak atas tanah di Kota Semarang (Studi Kasus Tanah Sertifikat Hak Milik No.

⁹ Rony Hanitjio Soemitro, *Metodologi Penulisan Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983), hlm. 93

40/Tawangredjosari dan Petok C Desa No. 438 Persil 18 Klas S. IV Tawangredjosari Dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 331/Tawangredjosari dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 967/Tawangredjosari).

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Tawangredjosari Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang atau dikenal dengan jalan Yos Sudarso (Arteri Utara) yaitu tanah yang dimiliki oleh tuan Nuryono, BSc dan PT. Semarang Indah, sebagai tempat terjadinya tukar menukar hak atas tanah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Semarang, dan Kantor Notaris Hari Bagyo.

4. Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan dibagi menjadi dua (2) :

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari obyek yang diteliti. Juga bisa diartikan sebagai sumber pertama darimana data tersebut diperoleh.¹⁰ Menurut Moleong sumber data primer adalah kata-kata dan tindakan dari orang-orang yang diwawancarai. Data primer ini digunakan sebagai data utama dalam penelitian ini, dalam data ini berasal dari informan. Informan adalah orang yang dimanfaatkan untuk

¹⁰ Adhyzal Kandary, “*Data Primer*”, diakses dari <http://id.shvoong.com/social-sciences/1997495-data-primer/#ixzz2BSYC7Yak>, 25 Agustus 2017, pkl. 10.27 WIB

memberikan informasi tentang situasi atau kondisi latar penelitian.¹¹

Informan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bapak Nuryono, BSc./selaku pemilik tanah sekaligus pihak yang melaksanakan tukar menukar hak atas tanah/ ahli warisnya.
2. Bapak Ir. Eddy Prasetyo, selaku pihak yang melaksanakan penandatanganan perjanjian mewakili PT. Semarang Indah (Bid. Pertanahan), sekaligus pihak yang melaksanakan tukar menukar hak atas tanah.
3. Bapak Hari Bagyo, SH.MHum, selaku Notaris Kota Semarang yang membuat akta perjanjian tukar menukar tanah.
4. Bapak Bapak Ismawan Heru Anggoro, SH. Selaku Kasie. Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Kantor Pertanahan Kota Semarang.

b. Data Sekunder

Data sekunder dilakukan dengan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada.

Sumber data yang digunakan terdiri dari :

¹¹ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 2006), hlm. 132

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari norma atau kaedah dasar, peraturan dasar, Peraturan Perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan contohnya seperti hukum adat, yurisprudensi, traktat, bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku.¹² meliputi :

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
2. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 jo. UU No.20/2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 junto Peraturan Pemerintah Nomor 79 tahun 1999 junto Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 1986), hlm. 52

7. Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2010 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
8. PMNA/KBPN No.3/1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
9. Peraturan KBPN RI No.1/2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
10. SE KBPN No.600-1900 tanggal 31 Juli 2003 Tentang Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan, Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan dan Informasi Pertanahan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku dan literatur-literatur yang ada hubungannya dengan penelitian.

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Buku-buku yang membahas mengenai Hukum Agraria, Hukum Pertanahan, dan masalah tukar menukar hak atas tanah.
2. Buku-buku hukum yang membahas mengenai pensertifikatan tanah.

3. Hasil karya ilmiah para sarjana tentang Hukum Agraria dan Hukum Pertanahan.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yang digunakan oleh peneliti adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang bersal dari kamus, surat kabar, dan media internet, tentunya yang berkaitan dengan masalah yang ada di dalam skripsi ini.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara observasi dan wawancara kepada para pihak yang bersangkutan dalam hal ini mengenai pelaksanaan perjanjian tukar menukar hak atas tanah di Kota Semarang (Studi Kasus atas Sertifikat Hak Milik No. 40/Tawangredjosari dan Petok C Desa No. 438 Persil 18 Klas S. IV Tawangredjosari Dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 331/ Tawangredjosari dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 967/ Tawangredjosari) serta melihat referensi dari buku serta penelitian terdahulu maupun dari ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku kemudian dilakukanlah pengolahan data.

a. Wawancara

Wawancara merupakan percakapan secara langsung yang dilakukan peneliti atau pewawancara terhadap informan dengan mengajukan

beberapa pertanyaan untuk mendapatkan data yang akurat¹³. Alat yang digunakan yaitu pedoman wawancara yang memuat pokok-pokok yang ditanyakan. Pedoman ini digunakan untuk menghindari keadaan kehabisan pertanyaan dan metode ini digunakan untuk mendapat informasi yang ada dengan jawaban yang sebenar-benarnya dan sejujur-jujurnya dan berkaitan dengan sikap dan pandangannya. Tanya jawab secara lisan tentang masalah-masalah yang ditanyakan dengan pedoman pada daftar pertanyaan tentang masalah tersebut.

b. Observasi

Tujuan dari observasi adalah untuk mendeskripsikan setting, kegiatan yang terjadi orang yang terlibat dalam kegiatan, waktu kegiatan dan makna yang diberikan oleh para pelaku yang diamati tentang peristiwa yang bersangkutan.¹⁴ Penulis menggunakan metode observasi dalam penelitian ini dengan cara melakukan pengamatan langsung dilapangan. Pengamatan langsung dilapangan dilakukan terhadap objek tanah yang ditukarkan atas Sertifikat Hak Milik No. 40/Tawangredjosari dan Petok C Desa No. 438 Persil 18 Klas S. IV Tawangredjosari Dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 331/Tawangredjosari dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 967/Tawangredjosari terkait dengan pelaksanaan tukar menukar tanah hak atas tanah di Kota Semarang.

¹³ Arikunto Suharsini, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2006), hlm. 126

¹⁴ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2007), hlm. 58

c. Dokumen

Dokumen merupakan data yang diperoleh secara khusus melalui macam-macam instansi dan Badan Pemerintah dan lain-lain. Hasil yang didapat dari metode ini merupakan data pendukung yang diperoleh untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan perjanjian tukar menukar hak atas tanah di Kota Semarang Tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Tawangredjosari dan Petok C Desa No. 438 Persil 18 Klas S. IV Tawangredjosari Dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 331/ Tawangredjosari dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 967/ Tawangredjosari. Cara pengumpulan data dokumentasi ini juga melalui benda-benda tertulis seperti sertifikat, notulen rapat serta bukti pendukung lainnya.

d. Studi Kepustakaan

Peneliti menggunakan studi kepustakaan sebagai penunjang dalam melakukan observasi yang terjun langsung di dalam masyarakat. Studi pustaka tersebut antara lain adalah karya-karya ilmiah terdahulu seperti skripsi, maupun jurnal hukum¹⁵ yang berkaitan tentang pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah di Kota Semarang. Selain itu juga dengan buku-buku yang berisi teori-teori yang dapat menunjang penelitian ini, serta peraturan perundang-undangan yang tentunya itu berkaitan langsung dengan permasalahan tersebut.

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 1984), hlm. 21

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data¹⁶ yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis *deskriptif kualitatif*, yaitu “ data yang dikumpulkan setelah dicek keabsahannya kemudian diproses dengan mengikuti langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Reduksi data.
- b. Display data.
- c. Menarik kesimpulan-kesimpulan.

Data yang telah terkumpul, direduksi, untuk kemudian ditampilkan (*di-display*) dalam bentuk laporan studi penelitian serta ditarik kesimpulannya. Teknik pendekatan analisis data kualitatif dimaksudkan sebagai teknik pengujian yang sistematis dan menyeluruh (*wholism*) antar bagian-bagian sehingga dicapai satu kesatuan yang utuh. Dan beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam menganalisis data yang menggunakan metode kualitatif, diantaranya ;

- c.1. Pengujian dengan teknik kualitatif¹⁷ diperlukan untuk menentukan bagian-bagian, hubungan antar bagian dan hubungannya dengan keseluruhan proses penelitian yang substansial dari ahli waris pengganti antara hukum kewarisan Islam dengan hukum kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata..

¹⁶ Prof. Dr. Imam Suprpto dan Drs. Tabroni, M.Si., *Metodologi Penelitian Sosial-Agama*, (Bandung : PT. Rosdakarya, 2001), hlm. 97

¹⁷ Sanafiah Faisal, *Penelitian Kualitatif Dasar-Dasar dan Aplikatif*, (Malang : YA3, 1999)

- c.2. Data yang terkumpul dapat dianalisis melalui berbagai metode (cara) serta kerangka teoritik yang ragam (lebih dari satu).
- c.3. Pengertian maupun pengetahuan yang didapat mengenai ahli waris pengganti menurut hukum kewarisan Islam dengan hukum kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersama dan pada nilai-nilai tertentu yang sarat akan makna, sehingga dengan demikian dibutuhkan tehnik analisis yang lebih mendalam untuk mengungkapnya.

G. Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Meliputi : Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Meliputi : Tanah dan Hak-Hak Atas Tanah, Ruang Lingkup Hak Milik dan Hak Huna Bangunan, Hak Penguasaan Atas Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Perjanjian, Tukar Menukar, Perjanjian Antara Para Pihak Dalam Tukar Menukar Hak Atas Tanah, Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Tukar Menukar Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah, Konsepsi Islam Tentang Tanah.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Meliputi Hasil Penelitian : Pelaksanaan Perjanjian Tukar Menukar Hak Atas Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 40/ Tawangredjosari dan Petok C Desa Nomor 438 Persil 18 Klas S. IV Tawangredjosari dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 331/ Tawangredjosari dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 967/ Tawangredjosari. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Saat Pelaksanaan Tukar Menukar Hak Atas Tanah dan Penyelesaiannya.

Hasil Pembahasan : Pelaksanaan Perjanjian Tukar Menukar Hak Atas Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 40/ Tawangredjosari dan Petok C Desa Nomor 438 Persil 18 Klas S. IV Tawangredjosari dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 331/ Tawangredjosari dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 967/ Tawangredjosari. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Tukar Menukar atas Sertifikat Hak Milik Nomor 40/ Tawangredjosari dan Petok C Desa Nomor 438 Persil 18 Klas S. IV Tawangredjosari dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 331/ Tawangredjosari dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 967/ Tawangredjosari.

BAB IV : Penutup

Meliputi : Kesimpulan dan Saran