

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu faktor terpenting bagi kehidupan manusia, setiap manusia membutuhkan tanah untuk segala bentuk aktifitasnya. Kebutuhan tanah terus meningkat dari hari ke hari dengan bertambahnya jumlah penduduk yang semakin tinggi. Bertambahnya kebutuhan akan tanah dapat dirasakan dengan adanya persoalan akan tanah tersebut antara satu orang dengan orang lain dari beberapa segi dalam persengketaan tanah. Adanya hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, karena tanah merupakan tempat berpijak dan melakukan kelangsungan hidup sehari-hari. Maka manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan penguasaan dan peralihan hak tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan.<sup>1</sup>

Masalah pertanahan merupakan salah satu sektor pembangunan yang memerlukan penanganan yang amat serius dan ekstra hati-hati dari pemerintah. Di perlukannya ekstra hati-hati ini karena tanah merupakan kebutuhan yang

---

<sup>1</sup> Kartini Muljadi, dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2007, hal 90

sangat vital bagi masyarakat, khususnya masyarakat yang menggantungkan hidup pada tanah. Sebab posisi pemerintah dalam menangani permasalahan pertanahan dihadapkan pada masalah yang serba sulit. Pada sisi sebagai pemerintah, mempunyai kewajiban untuk melindungi, mengatur ketertiban dan kesejahteraan masyarakat, dan pada sisi lain, tuntutan akselerasi pembangunan ekonomi yang harus dipacu yang pada akhirnya membutuhkan tanah sebagai tempat pijakan aktivitas ekonomi tersebut.<sup>2</sup>

UUPA membawa prinsip-prinsip tiada penggolongan penduduk seperti halnya politik hukum kolonial, memuat dasar-dasar pemerataan distribusi kepemilikan tanah (*Land reform*), fungsi sosial hak atas tanah, serta memberikan tempat kepada hukum adat sebagaimana perintah dari Pasal 18B ayat (2) UUD 1945: “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang”.<sup>3</sup>

UUPA juga menghapus asas *domein* dengan memunculkan “hak menguasai Negara” sebagaimana perintah dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>4</sup> Oleh sebab itu, A.

---

<sup>2</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal 84

<sup>3</sup> Indra Nolind, *UUD RI 1945 dan Amandemen*, Pustaka Tanah Air, Bandung, 2011, hal 26

<sup>4</sup> *Ibid.*, hal 41

Siti Soetami menjelaskan bahwa jika kita melihat UUPA No. 5 Tahun 1960 ini, ada asas-asas yang terkandung di dalamnya, sebagai berikut:

- a. Hak menguasai ada pada negara;
- b. Dasarnya adalah hukum adat;
- c. Pengakuan terhadap hak ulayat;
- d. Adanya fungsi sosial hak atas tanah;
- e. Tidak membedakan sesama warga negara Indonesia, juga tidak membedakan laki-laki dengan perempuan, dalam hal pemilikan tanah;
- f. Tanah pada dasarnya harus dikerjakan secara aktif; dan
- g. Pemegang hak wajib memelihara tanah.<sup>5</sup>

Berdasarkan hal tersebut sebagaimana kita telah ketahui dalam negara modern menyesuaikan dengan UUPA yang merupakan perangkat hukum yang mana mengatur dibidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional sesuai kepentingan masyarakat. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikasi hak atas tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat.<sup>6</sup>

Menurut Barda Nawawi Arif, tidak hanya berarti reformasi peraturan perundang-undangan, tetapi juga mencakup reformasi sistem hukum secara

---

<sup>5</sup> A. Siti Soetami, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Refika Aditama, Bandung 2007, hal 122

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hal 558

keseluruhan, yaitu reformasi materi atau substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum.<sup>7</sup>

Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:<sup>8</sup>

- a. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya;
- b. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Di dalam UUPA dapat dikemukakan bahwa hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah hak bangsa. Hal ini bisa kita simpulkan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1), (2), (3) yang menyatakan:

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah republik Indonesia sebagai Karunia

---

<sup>7</sup> Barda Nawawi Arif, *Kebijakan Pendaftaran Tanah*, Sinar Grafika, Bandung, 2001, hal 23

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, 2003, hal 69

Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional

(3) Hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dan bumi, air, dan ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat pribadi.<sup>9</sup>

Menurut Urip Susanto, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.<sup>10</sup> Dalam hal ini perlu adanya pendaftaran tanah tersebut secara tegas telah diatur dalam pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintahan diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia Menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.<sup>11</sup>

Pemerintah tidak hanya dijadikan tanggungan terhadap pendaftaran tanah, pemegang hak atau pemilik tanah juga memiliki kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu akan pemerintah menjadi pengatur dan penyelenggara kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sesuai ketentuan. Kemudian diaturnya pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>9</sup> Umar Ma'ruf, *Politik Hukum Di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hal 25-26

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hal 82

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal 472

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah tersebut menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.<sup>12</sup>

Pemegang hak berkewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah tersebut yang mana diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak Milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Demikian juga pada setiap peralihan maupun pembeban ataupun beserta dengan hak lain, dan hapusnya diharuskan untuk melakukan pendaftaran berdasarkan ketentuan-ketentuan pendaftaran tanah. Karena pendaftaran merupakan mekanisme sebagai alat pembuktian mengenai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan serta sah ataupun tidaknya peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak milik atas tanah tersebut.

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya tanda bukti hak sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal 5

maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.<sup>13</sup>

Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah ini terjadi untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah ini terjadi karena adanya pewarisan. Sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan lain-lain. Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang sengaja.<sup>14</sup>

Penjelasan tersebut menjelaskan bahwa jual beli tanah merupakan salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah. Oleh sebab itu, adanya kepastian hukum diharapkan menjamin akan berlangsungnya kegiatan pada kebiasaan dalam praktik jual beli tanah. Menurut Urip Santoso, Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.

---

<sup>13</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Raja Grafindo, Jakarta, 1994, hal 237

<sup>14</sup> Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hal 119

Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah (*Rechts Cadaster*) adalah *Fiscal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Tentang Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (*SPPT PBB*).<sup>15</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan terkait pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara melalui praktik jual beli dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 mengatur pendaftaran tanah yang setelah itu diganti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dijadikan sebagai landasan dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Berarti dengan demikian pada setiap peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dalam praktik jual beli harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (*PPAT*).

Karena yang mengimplikasikan kepastian hukum terhadap status tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (*PPAT*) maka telah dipenuhinya syarat terang jual beli. Akta jual beli hak atas tanah yang telah ditandatangani oleh pihak-pihak terkait praktik jual beli telah membuktikan terjadi pemindahan hak dari penjual ke pembeli disertai dengan pembayaran harga yang disepakati maka dipenuhinya pula syarat tunai dan juga mengindikasikan hal tersebut secara riil dan nyata praktik jual beli. Hal tersebut

---

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, 2005, hal 2

juga menandakan akta jual beli termasuk persyaratan salah satu untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan yang harus dilakukan.

Perbuatan hukum yang akan dilakukan terhadap tanah juga perlu dipersiapkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, seperti calon kreditor atau calon pembeli supaya untuk segera mendapatkan keterangan yang diperlukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahannya. Atas hal itu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memberi perintah atas diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam membentuk mewujudkan atas jaminan kepastian hukum sebagaimana dimaksudkannya. Oleh sebab itu, pemerintah dan rakyat Indonesia menjadikan politik hukum dan kebijaksanaan dalam bidang pertanahan pada landasan dasarnya supaya berbagai masalah tentang kepentingan terkait tanah tidak bermunculan, yang menangani untuk pelaksanaan pendaftaran peralihan hak yakni Badan Pertanahan Nasional.

Menurut Elza Syarief, secara umum faktor penyebab sengketa tanah antara lain sebagai berikut:<sup>16</sup>

- a. Peraturan yang belum lengkap;
- b. Ketidaksesuaian Peraturan;
- c. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
- d. Data yang kurang akurat dan lengkap;

---

<sup>16</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012, hal 8

- e. Data yang keliru;
- f. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
- g. Transaksi tanah yang keliru;
- h. Ulah pemohon hak; atau
- i. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Namun demikian, di berbagai daerah khususnya di Kota Semarang yang sedang berkembang kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang dikuasainya masih sangat kurang. Sebagian masyarakat tidak mengetahui bagaimana pentingnya pendaftaran peralihan tanah tersebut. Ada juga masyarakat yang mengetahui pentingnya pendaftaran tersebut, akan tetapi selain alasan biaya, mereka juga tidak mengerti bagaimana prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Tak jarang pula banyak ditemukan berbagai kasus sengketa tanah yang disebabkan tidak adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak memiliki hak atas tanah yang menjadi sengketa tersebut.

Dengan mendapatkan sertifikat sebagai Surat Tanda Bukti Pemilik Tanah dimaksudkan untuk menjamin akan wewenang kepada pihak pemeroleh hak penggunaan tanah tersebut. Status kepemilikan atas tanah dapat menjadi sebagai alat pembuktian yang kuat dan akan tercapai kejelasan yang diperoleh pada

pendaftaran yang dilakukannya. Pemerintah juga dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Mengingat sangat pentingnya pendaftaran terhadap peralihan hak atas tanah, maka peralihan jual beli tanah harus didaftarkan pada setiap Kantor Pertanahan. Termasuk di Kota Semarang demi mewujudkan kepastian hukum.

Berdasarkan beberapa uraian dan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan hukum dengan judul “PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG”.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana tahapan dalam kegiatan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang?
2. Apakah terdapat kendala dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan bagaimana solusinya di Kantor Pertanahan Kota Semarang?
3. Bagaimana jaminan atas kepastian hukum terhadap masyarakat Kota Semarang yang telah melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanahnya yang disebabkan oleh jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui tahapan kegiatan pelaksanaan peralihan pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan solusinya di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
3. Untuk mengetahui jaminan atas kepastian hukum terhadap masyarakat Kota Semarang yang telah melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanahnya yang disebabkan oleh jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

### **D. Kegunaan Penelitian**

#### 1. Kegunaan Teoritis

Dengan adanya penulisan hukum ini diharapkan dari hasil yang diperoleh untuk dapat bermanfaat bagi perkembangan hukum pertanahan akan pentingnya peralihan sertifikasi dalam kepemilikan hak atas tanah sebagai suatu kepastian hukum yang mana termasuk dalam lingkup studi ilmu hukum.

#### 2. Kegunaan yang bersifat praktis

- a. Memberikan informasi kepada masyarakat berupa pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli guna mendapatkan kepastian hukum atas sebidang tanah.

- b. Menambah karya dalam penulisan hukum dalam bidang pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang khususnya tentang proses dan faktor-faktor yang mempengaruhi pada pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli serta menjadi masukan dalam kepemilikan hak atas tanah terhadap pemerintah agar lebih ditingkatkan kemampuan untuk diwujudkan kepastian hukum.

## **E. Terminologi**

### **1. Tanah**

Tanah yaitu bagian dari permukaan bumi sebagai suatu daratan yang diperlukan oleh manusia maupun makhluk hidup lain serta sebagai tempat mendirikan bangunan ataupun sarana pembangunan lainnya<sup>17</sup>. Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal 20

<sup>18</sup> M.P Siahan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo, Jakarta, 2003, hal 1

## **2. Pendaftaran Tanah**

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan prasarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan.<sup>19</sup>

## **3. Jual Beli**

Jual beli yaitu suatu bentuk perbuatan hukum dalam mengalihkan sesuatu benda atau hak kepada pihak lain dengan kesepakatan mengenai harga dan benda atau hak tersebut.<sup>20</sup>

## **4. Hak Milik Atas Tanah**

Hak milik atas tanah merupakan hak atas tanah yang paling kuat sebagai wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, menguasainya dengan secara penuh dan turun-menurun yang dapat dipunyai oleh seseorang/badan hukum atas suatu tanah dan hak milik saja yang hanya masa berlakunya tidak dibatasi dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya oleh negara.

---

<sup>19</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal 59

<sup>20</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal 7

## 5. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang sengaja.<sup>21</sup>

## 6. Kepastian Hukum

Kepastian pada dasarnya adalah tujuan pada pilar hukum yang memberikan jaminan bahwa hukum harus dilaksanakan dengan benar dan tepat sebagaimana hukum yang memiliki integritas yang kuat. Adanya Kepastian hukum memberikan upaya pengaturan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Jika tidak ada kepastian pada hukum, maka hukum tersebut tidak lagi digunakan sebagai suatu pedoman masyarakat agar tenang terhadap kerugian ataupun pelanggaran hukum yang dilakukan oleh orang lain. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum). Dalam hukum pasti terdapat kepastian hukum sebagai pedoman yang tidak dapat dipisahkan didalamnya.

Terdapat tiga hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- Suatu hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*),

---

<sup>21</sup> Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Op.Cit.*, hal 119

- Suatu hukum itu didasarkan pada fakta (Tatsachen), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik maupun kesopanan,
- Suatu fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan disamping juga mudah dijalankan, suatu hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.<sup>22</sup>

## **7. Kantor Pertanahan**

Sebuah unit lembaga yang dibentuk pada suatu daerah kota/ kabupaten sebagai penyelenggara tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional pada tiap daerah yang mana sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Penelitian**

Untuk menjawab rumusan masalah yang sudah ditetapkan, pendekatan disesuaikan dengan pencarian jawaban penelitian pada permasalahan penulisan hukum ini. Pendekatan yuridis-sosiologis merupakan pendekatan yang digunakan pada penelitian ini, karena penelitian yuridis-sosiologis disamping menggunakan metode pendekatan ilmu hukum juga menggunakan

---

<sup>22</sup> Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2009, hal 292-293

ilmu-ilmu sosial yang lainnya.<sup>23</sup> Penelitian ini mempelajari aturan pada ilmu hukum yang ada pada permasalahan penelitian yang kemudian data sekunder digunakan sebagai bahan pustaka dan disamping itu dilanjutkan dengan menelaah kaidah-kaidah yang berkembang dalam lapangan sebagaimana penelitian terhadap fakta-fakta hukum yang ada dalam lapangan dengan mendatangi Kantor Pertanahan Kota Semarang yang dijadikan data primer pada penelitian ini.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian hukum ini menggunakan deskriptif-analisis sebagai spesifikasi penelitian. Bertujuan untuk mendapatkan dan memberikan gambaran suatu keadaan data yang jelas sehubungan dengan rumusan permasalahan yang sudah ditetapkan.

Permasalahan yang ada dalam penelitian ini berhubungan dengan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dalam mewujudkan kepastian hukum di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan cara dalam mengatasinya apabila terdapat suatu kendala. Kemudian data yang dikumpulkan, dianalisa dengan dikatiknya ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta disusun dengan teori yang ada untuk

---

<sup>23</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995, hal 34

memperoleh jawaban atas permasalahan yang pada akhirnya dijadikan suatu kesimpulan penelitian hukum.

### **3. Sumber Data**

Dalam penulisan ini, sumber data primer dan sumber data sekunder adalah sumber yang digunakan dalam penelitian ini. Sumber data tersebut meliputi penjelasan sebagai berikut:

#### **a. Data Primer**

Data primer berasal dari hasil penelitian berupa wawancara. Wawancara merupakan metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan.<sup>24</sup> Wawancara dilakukan dengan langsung mendatangi Kantor Pertanahan Kota Semarang dan bertemu dengan bagian yang berkaitan peralihan tanah. Wawancara bertujuan untuk mendapatkan data yang diperlukan mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dalam mewujudkan kepastian hukum di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.<sup>25</sup> Data tersebut berasal dari data yang didapat dari buku atau literatur-literatur serta peraturan-peraturan berkaitan dengan permasalahan pada penelitian sebagai data yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan.

---

<sup>24</sup> Suratman dan H. Phillip Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2013, hal 47

<sup>25</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit.*, hal 10

Untuk memperoleh landasan teori dalam penelitian hukum yang dikerjakan, bahan hukum yang berhubungan dengan penulisan hukum terdiri dari:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional;

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penulisan hukum adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku, pendapat para ahli hukum, serta hasil penelitian yang berkaitan dengan obyek penelitian.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier dalam penulisan hukum ini adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap hukum primer dan sekunder yang berupa kamus hukum.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data penelitian yang konkrit dalam penulisan hukum ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data primer dan sekunder.

##### **a. Data primer**

Data yang diperoleh dengan cara studi dokumen dengan cara pengumpulan data melalui dokumen tertulis, serta studi lapangan berupa secara langsung dengan narasumber yang mendapatkan hasil dari keterangan pejabat atau pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang sesuai dengan penulisan hukum ini, yaitu dengan Bapak Djoko Sutrisno Rijadi, A. Ptn., sebagai Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT serta pegawai lain.

##### **b. Data Sekunder**

Data yang diambil dengan cara studi kepustakaan, untuk mengumpulkan dan menganalisa literatur berupa data teoritik yang berhubungan dengan permasalahan dalam penulisan hukum ini. Dalam penelitian kepustakaan ini, penulis peroleh dari perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, dan referensi buku lain yang didapat.

## **5. Lokasi dan Subyek Penelitian**

- a. Untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam penulisan hukum ini, lokasi penelitian dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Beralamat Jalan Ki Mangun Sarkoro No.23.
- b. Data dan informasi dalam penulisan hukum ini diperoleh dari Bapak Djoko Sutrisno Rijadi, A. Ptn., sebagai Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT dan Ibu Ir. Rina Kridarti sebagai Analisis Permohonan Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Subseksi Pemeliharaan Data Hak Atas Tanah dan Pembinaan PPAT.

## **6. Analisis Data**

Metode analisis data penulisan hukum ini menggunakan analisis kualitatif karena penelitian yang dilakukan deskriptif. Metodologi kualitatif ini dilakukan dengan cara bertahap, yaitu :

- a. Pengumpulan, melakukan pencarian data dan bentuk data yang ada dilapangan kemudian melakukan pencatatan data dilapangan.
- b. Pengeditan data, data yang sudah terkumpul langkah selanjutnya adalah pengeditan yaitu pemeriksaan kembali informasi-informasi dan berkas-berkas dari responden. Jika data yang diperoleh kurang lengkap maka data ditambahkan kembali.

- c. Pemeriksaan data, mengoreksi apakah data-data yang diperoleh telah terkumpul dan cukup lengkap, sudah benar, dan sudah sesuai/ relevan dengan masalah.<sup>26</sup>
- d. Analisis data, apabila dirasa ada data penting yang belum masuk maka dapat ditampilkan kembali sehingga melakukan tahapan langsung mulai dari pengumpulan data, pemeriksaan kembali dan seterusnya. Oleh karena itu dalam teknik ini merupakan suatu proses yang mutlak dari suatu tahap berikut.

Dengan menggunakan metode atau pendekatan kualitatif data yang diperoleh tidak dituangkan dalam bentuk bilangan atau angka-angka melainkan tetap dalam bentuk kualitatif yang memiliki arti lebih kaya. Analisis data yang memberi pemaparan gambaran mengenai permasalahan yang diteliti dalam bentuk uraian.

---

<sup>26</sup> Suratman dan H. Phillip Dillah, Op.cit., hal 141

## **G. Sistematika Penulisan**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab I Pendahuluan memuat tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab II Tinjauan Pustaka memuat tentang Tinjauan Pertanahan Nasional, Tinjauan Pendaftaran Tanah, Tinjauan Hak Milik Atas Tanah, Tinjauan Jual Beli, Tinjauan Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Tinjauan Kepastian Hukum, dan Tinjauan Jual Beli Menurut Islam.

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab III Hasil Penelitian Dan Pembahasan ini berisi permasalahan berdasarkan rumusan masalah penelitian yaitu mengenai tahapan kegiatan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang, kendala dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dengan serta solusi yang tepat sesuai kebijakan yang berlaku, dan jaminan atas kepastian hukum terhadap masyarakat Kota Semarang yang telah

melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanahnya yang disebabkan oleh jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

#### BAB IV : PENUTUP

Bab IV Penutup ini menjawab atas rumusan masalah yang merupakan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan. Selain berisi kesimpulan, bab ini juga berisi saran dari penulis

#### DAFTAR PUSTAKA

#### LAMPIRAN