

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan, baik bagi manusia, hewan, maupun tanaman. Tanah merupakan sumber kehidupan bagi semua makhluk yang ada di muka bumi. Bagi manusia, tanah dimanfaatkan untuk bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, untuk mendirikan bangunan atau rumah sebagai tempat tinggal, dan sebagai tempat peristirahatan terakhir bagi manusia yang kembali kepada Sang Pencipta. Bagi hewan, tanah sebagai tempat tumbuhnya sumber makanan pokok, dan bagi tanaman sebagai tempat untuk tumbuh serta tempat makanan bagi tanaman dibuat.

Tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Nilai tanah kian hari semakin meningkat. Hal itu dikarenakan karena jumlah permintaan terhadap tanah juga meningkat. Tanah sering digunakan sebagai agunan dalam kredit bank, oleh karena nilai nominalnya yang semakin tinggi, tidak dapat dipindahtangankan, dan tidak dapat rusak. Tidak jarang, jika saat ini tanah menjadi rebutan atau sengketa yang terjadi di dalam masyarakat karena setiap orang akan berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah yang dapat mengakibatkan konflik yang berkepanjangan.

Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa : “Bumi dan air dan

kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Begitu pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia, terutama kebutuhan akan tempat tinggal, tempat untuk berbagai bidang usaha, dan sebagai sumber mata pencaharian bagi sebagian orang, maka diperlukan penataan dan penertiban di bidang pertanahan agar tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya dan sebaik-baiknya bagi kepentingan seluruh rakyat.

Berbagai masalah terkait dengan kepemilikan tanah sering terjadi di dalam masyarakat. Misalnya sengketa kepemilikan tanah dikarenakan batas-batas tanah, adanya sertipikat tanah ganda, dan kepemilikan tanah itu sendiri di mana para pihak saling mengklaim kepemilikan atas tanah yang bersangkutan.

Dalam mengatasi masalah di bidang pertanahan tersebut, maka pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA.¹ UUPA merupakan pedoman pokok untuk mengatur masalah dan meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.² Dengan berlakunya UUPA

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jilid I, Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2003, Hlm, 220.

² Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983, Hlm, 5.

terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama di bidang pertanahan.³

Tanah yang diberikan oleh negara kepada rakyat tersebut, memberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah, bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam ketentuan Pasal 19 UUPA disebutkan bahwa :

- (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.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dengan adanya UUPA, diharapkan terciptanya kepastian hukum di Indonesia. Untuk tujuan tersebut, oleh pemerintah ditindaklanjuti dengan penyediaan perangkat hukum tertulis berupa peraturan-peraturan lain di bidang hukum pertanahan nasional yang mendukung kepastian hukum serta selanjutnya lewat perangkat peraturan yang ada dilaksanakan penegakkan hukum berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif. Untuk

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I, Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2007, Hlm, 1.

memperoleh suatu hak atas tanah, tiap-tiap orang atau individu dapat memohonkan dan mendaftarkan tanahnya. Pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

BPN dibentuk melalui Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional. BPN merupakan lembaga pemerintah non-departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada presiden. Peraturan tersebut telah mengalami perubahan, yang saat ini BPN diatur di dalam Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Tugas BPN disebutkan di dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013, yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sedangkan fungsi BPN menurut Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 adalah :

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan nasional di bidang per-tanahan;
- b. Pelaksanaan koordinasi kebijakan, rencana, program, kegiatan dan kerjasama di bidang pertanahan;
- c. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN RI;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan penetapan hak tanah instansi;
- h. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;

- i. Pengawasan dan pembinaan fungsional atas pelaksanaan tugas di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- k. Pelaksanaan pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- l. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- m. Pelaksanaan pembinaan, pendidikan, pelatihan, dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan; dan
- n. Penyelenggaraan dan pelaksanaan fungsi lain di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah adalah Kantor Pertanahan (Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah). Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal BPN di daerah.

Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilakukan oleh pemerintah dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam artian semua tanah harus didaftarkan tidak terkecuali tanah milik adat.

Namun belum semua tanah-tanah di Indonesia terdaftar, maka apa yang selama ini dilaksanakan dan didapati baik pada kepemilikan tanah-tanah masyarakat maupun tanah-tanah negara/pemerintah, baik surat-surat yang

merupakan bukti kepemilikan maupun penguasaan atas tanah itu sendiri belum semuanya berjalan sebagaimana mestinya. Tanah-tanah tersebut ada yang belum dikonversi, maupun tanah milik negara dan kemudian telah diduduki oleh rakyat baik dengan sengaja ataupun diatur oleh kepala desa dan disahkan oleh para camat yang seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak-hak adat.⁴

Demi mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada warga masyarakat, maka diperlukan pengaturan yang tertulis, lengkap dan dilaksanakan secara konsisten sehingga mencegah terjadinya sengketa tanah. Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, diadakan pendaftaran tanah yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam UUPA Pasal 19 ayat (1) tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan diadakannya pendaftaran tanah, maka akan membawa akibat hukum yakni diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang disebut sebagai sertipikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁴ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1993, Hlm, 3.

Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan

Sertipikat sangat penting fungsinya bagi masyarakat karena merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah. Pembuktian terhadap kepemilikan tanah merupakan bukti kuat atas status tanah yang dimiliki dan akan menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah tersebut, sehingga jika suatu saat tanah tersebut dialihkan, ataupun akan dijual belikan kembali, maka pihak kedua merasa yakin tidak akan terjadi sengketa di kemudian hari serta akan mempermudah proses penjualan dan pembalikan nama kepemilikannya sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA di mana pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kepastian hukum menurut Bachtiar Effendi adalah :⁵

- a. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut, kepastian hukum berkenan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subjek hak atas tanah;
- b. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai objek hak atas tanah.

⁵ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993, Hlm, 20 dan 21.

Kepastian hukum jual beli tanah dibuktikan dengan adanya sertipikat tanah asli yang berlaku sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah bagi pihak yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.

Dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, ditegaskan bahwa surat tanda bukti hak (sertipikat tanah) yang diterbitkan adalah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan sesuai dengan sistem negatif yang telah dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka sertipikat tanah yang diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, berarti bahwa sertipikat tanah tersebut bisa dicabut atau dibatalkan.⁶

Meskipun sertipikat tanah merupakan alat pembuktian yang kuat, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang mutlak. Sebagaimana diketahui, meskipun sudah ada sertipikat tanahnya, akan tetapi masih ada pihak lain yang mengklaim atau berhak atas tanah, sehingga terjadi sengketa. Pada akhirnya sengketa tanah tersebut harus diselesaikan lewat pengadilan.

Tentunya jika tanah tersebut didaftarkan, maka akan memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya, dan pemiliknya akan mendapatkan perlindungan hukum di mana pemilik tanah dapat menikmati hak-hak atas tanah yang dimilikinya tanpa adanya gangguan dari pihak manapun.

Pada dasarnya perlindungan hukum dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum itu adalah sarana untuk memperoleh perlindungan hukum. Kepastian hukum yang meliputi kepastian objek, kepastian hak, dan kepastian subjek merupakan sasaran untuk mendapatkan perlindungan hukum atas pemilik tanah yang sudah bersertifikat. Dengan demikian, hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat, mendapat perlindungan (*justisiabel*) terhadap

⁶ *Ibi.*, Hlm, 73.

tindakan sewenang-wenang.⁷ Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.⁸ Perlindungan hukum itu sendiri merupakan upaya berdasarkan hukum, baik bersifat preventif maupun represif, agar sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat dapat memperoleh perlindungan.⁹

Dari uraian di atas, maka penulis melakukan penelitian untuk mengetahui lebih dalam mengenai : *“Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak ”*.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah di atas, maka dalam makalah ini penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum terhadap jual beli tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak ?
2. Apa hambatan-hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum terhadap jual beli atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan bagaimanakah upaya penyelesaiannya?

⁷ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008, Hlm, 71.

⁸ Florianus S.P. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2008, Hlm, 1.

⁹ *Ibid.*, Hlm, 71.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum terhadap jual beli atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis hambatan-hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum terhadap jual beli tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan upaya penyelesaiannya.

D. Manfaat Penelitian

Skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari segi teoritis maupun praktis, yaitu :

1. Secara Teoritis
 - a. Hasil dari penelitian ini di harapkan dapat memberikan manfaat pada pemikiran dan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan, dan dapat dipakai sebagai acuan terhadap penelitian-penelitian sejenis untuk tahap berikutnya.

2. Secara Praktis.

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat umum, sehingga masyarakat mengetahui tata cara

Proses pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum terhadap jual beli tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini di harapkan dapat menambah khasanah kepustakaan dan bahan bacaan serta dapat dipakai sebagai bahan acuan terhadap penelitian-penelitian yang mengenai Proses pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum terhadap jual beli tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

c. Bagi Kantor Pertanahan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi Kantor Pertanahan di Kabupaten Demak.

E. Terminologi

1. Tanah

Awal istilah TANAH yang ada pada UUPA (Undang – undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang biasanya disebut Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA) sama

dengan PERMUKAAN BUMI atau sama artinya dengan tanah yang di maksud dalam lagu kebangsaan Indonesia Raya yaitu “ tanah airku “ bukan “ lahir airku “. Dan sekarang telah berkembang berbagai istilah yang mencoba membedakan tanah dan lahan, katanya hanya karena karena ingin mengindonesiakan istilah asing antara “ Land (lahan)” dan “Soil (tanah)” atau ada undang dibalik renutan kewenangan sebagaimana tanah adalah subsistem dari ruang berdasarkan apa yang didefinisikan menurut Undang-Undang Penataan Ruang.

2. Pendaftaran Tanah

Yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 , yaitu rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

3. Jual Beli Tanah

Menurut Pasal 1457 KUHPerdatra yaitu jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah yang disebut “ Penjual “, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “ Pembeli “, sedangkan

pihak pembeli berjanji dan mengikatkan untuk membayar harga yang telah disetujui yang dijual belikan menurut ketentuan Hukum Barat ini adalah apa yang disebut “ tanah-tanah hak barat “.

F. Metode Penelitian

Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini terdiri dari langkah-langkah berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis sosiologis*, yaitu selain menggunakan asas dan prinsip hukum dalam meninjau, melihat, dan menganalisa masalah-masalah, penelitian ini juga meninjau bagaimana pelaksanaannya dalam praktek,¹⁰ yang dalam hal ini berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum terhadap jual beli tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Dalam penulisan skripsi ini, akan digunakan pendekatan undang-undang, dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹¹

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini lebih spesifikasi dengan melakukan penelitian deskriptif analisis, karena peneliti berkeinginan untuk menggambarkan atau memaparkan atas subjek dan objek penelitian, yang kemudian menganalisa dan akhirnya ditarik kesimpulan dari hasil penelitian

¹⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, Hlm, 33.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, Hlm, 93.

tersebut.¹² Dikatakan deskriptif karena dari penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang jelas, rinci, dan sistematis, sedangkan dikatakan analisis karena data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan maupun data kasus yang akan dianalisa untuk memecahkan terhadap permasalahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Sumber dan Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder .

a. Data Primer

Data primer ini adalah data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian sosiologis/empiris, yaitu dilakukan langsung di dalam masyarakat, teknik yang digunakan adalah wawancara dengan Subsidi Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Jual Beli Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka melalui studi kepustakaan, dan data ini juga diperoleh dari instansi/lembaga yang berkaitan dengan tujuan penelitian ini.¹³ Data sekunder ini mencakup :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari :

¹² Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, Hlm, 183.

¹³ Soeratno dan Lincolin Arsyad, *Metodologi Penelitian Untuk Ekonomi Dan Bisnis*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta, 2003, Hlm, 173.

- a) Norma (dasar) atau kaidah dasar, yaitu Pancasila;
 - b) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria; yang diatur dalam PP No 24 thn 1997.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - e) Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
 - f) Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
 - g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - h) Berbagai peraturan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti :
- a) Kepustakaan yang berkaitan dengan Tanah;

- b) Kepustakaan yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah; dan
 - c) Kepustakaan yang berkaitan dengan Jual Beli Tanah.
- 3) Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti :
- a) Kamus hukum;
 - b) Ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data mengandung makna sebagai upaya pengumpulan data dengan menggunakan alat pengumpul data tertentu.¹⁴ Penentuan alat pengumpul data dalam penelitian ini yang berpedoman pada jenis datanya. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui studi lapangan dan studi kepustakaan.

a. Studi Lapangan

Dalam penelitian lapangan, teknik pengumpul data yang digunakan adalah wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara. Pengajuan pertanyaan secara terstruktur, kemudian beberapa butir pertanyaan diperdalam untuk memperoleh keterangan dan penjelasan lebih lanjut mengenai jual beli tanah. Wawancara dilakukan dengan subjek peneliti, yaitu Subsidi Pendaftaran Tanah Terhadap Jual Beli Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Demak ,

¹⁴ W. Gulo, *Metode Penelitian*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2002, Hlm, 123.

untuk memperoleh data mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum terhadap jual beli tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan ini dilakukan dengan mencari buku-buku yang terkait dengan penelitian. Alat pengumpul data yang digunakan dalam studi kepustakaan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, yang beralamat di Bhayangkara Baru No.1, Bogorame, Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Jawa Tengah.

6. Teknik Analisis Data

Sesuai data yang telah diperoleh selama melakukan penelitian dengan jalan membaca buku-buku perpustakaan kemudian dilakukan dianalisis. Analisis yang dipergunakan dalam skripsi ini adalah *analisis kualitatif*, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data *deskriptif analitis*, yaitu apa yang diperoleh dari penelitian kepustakaan atau dinyatakan oleh narasumber secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.¹⁵

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986, Hlm, 250.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dan memperjelas penulisan skripsi ini akan disusun dalam 4 (empat) bab yaitu: Bab I, Bab II, Bab III, and Bab IV dan bab-bab tersebut kemudian diuraikan menjadi sub-sub bab yang diperlukan. Sistematika penulisan selengkapnya dapat diuraikan sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, sistematika penelitian..

Bab II. TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menjelaskan mengenai tinjauan umum yang berisi tentang tanah dan jual beli tanah yang didalamnya diuraikan mengenai pengertian tanah dan jual beli tanah serta macam-macam jual beli tanah, Tinjauan umum tentang pendaftaran tanah yang didalamnya diuraikan mengenai pengertian pendaftaran tanah serta objek dan asas-asas pendaftaran tanah, Tinjauan umum tentang jual beli tanah yang didalamnya diuraikan mengenai landasan hukum dan subjek hukum, serta Tinjauan umum tentang Hukum Pertanahan Menurut Syariat Islam yang didalamnya diuraikan mengenai hukum pertanahan dan kepemilikan tanah serta pemanfaatan tanah

Bab III HASIL PENELITIAN dan PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan membahas perumusan masalah yang ada dan pembahasan tentang penerapan hukum secara perdata yang berisi

tentang uraian mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum terhadap jual beli tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak serta hambatan-hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum terhadap jual beli tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan upaya penyelesaiannya.

Bab IV : PENUTUP

Dalam bab ini adalah bab terakhir dalam penulisan skripsi ini. berisi kesimpulan dari hasil analisi data dan saran yang dipandang perlu oleh penulis berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan.