

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan di mana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.¹

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.²

¹ Sabrina Ayu Andini, *Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah*, hal 1 yang mengutip dalam Abdurachman, 1978, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Sari Hukum Agraria I, Bandung : Alumni, hal. 11

² Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan, hal. 18

Dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan, bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang.³

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi ayat (1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴

Dalam UUPA dimuat tujuan, konsepsi, asas-asas, lembaga-lembaga hukum dan garis-garis besar ketentuan-ketentuan pokok Hukum Agraria/Tanah Nasional. Penjabarannya dilakukan dengan membuat berbagai peraturan pelaksanaan, yang bersama-sama UUPA merupakan Hukum Agraria/Tanah Nasional Indonesia. Tujuannya adalah akan mewujudkan apa yang digariskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.⁵

Tanah memiliki peranan penting bagi kehidupan manusia. Kebutuhan akan tanah oleh masyarakat semakin meningkat dilihat dengan adanya kemajuan ekonomi, banyak masyarakat yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi seperti bertambah banyak jual beli, sewa-menyewa, pemberian kredit dan lain-lain. Hal tersebut membuat tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Sehingga

³ *Ibid*, hal. 18

⁴ *Ibid*

⁵ *Ibid*, hal 2-3

masyarakat semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah untuk memenuhi kebutuhan hidup dan kelangsungan hidup generasi berikutnya. Salah satu hak penguasaan atas tanah yang dapat dimiliki oleh masyarakat yaitu hak milik.⁶

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 maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.⁷

Dalam UUPA dikatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat “beralih” dan “dialihkan” kepada pihak lain. Yang dimaksud dengan “beralih” adalah suatu “peralihan hak” yang dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Dengan kata lain bahwa “peralihan hak” itu terjadi dengan tidak sengaja dengan suatu perbuatan melaikan “karena hukum”. Sedangkan sebaliknya, yakni “dialihkan” adalah suatu “peralihan hak” yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan

⁶ Dudung Mulyadi, 2017, “Unsur-unsur Penipuan dalam Pasal 378 KUHP Dikaitkan Dengan Jual Beli Tanah”, Vol. 5 No. 2, September 2017, hal.207

⁷ Sabrina Ayu Andini, *Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah*, hal 1 yang mengutip dalam Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hal. 237

kata lain “peralihan hak” itu terjadi dengan melalui suatu “perbuatan hukum” tertentu, berupa jual beli, tukar-menukar, Hibah, dan hibah-wasiat (*legaat*).⁸

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.⁹

Sementara dalam kehidupan sehari-hari dimungkinkan terjadinya peralihan hak atas tanah kepada orang lain misalnya melalui transaksi jual beli. Dalam jual beli sebidang tanah yang belum disertipikatkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan membuat akta tanahnya apabila tanah yang bersangkutan tidak disaksikan Kepala Desa dan Pamong Desa. Oleh karena itu dalam jual beli tanah yang belum bersertipikat, PPAT mengikutsertakan

⁸ Wantjik Saleh, 1990, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia, hal. 18-19

⁹ Sabrina Ayu Andini, Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah, hal 2 yang mengutip dalam Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia, hal.30

Kepala Desa dalam pembuatan akta tanah seperti yang tercantum dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b PP nomor. 24 tahun 1997.¹⁰

Sudah menjadi kebiasaan masyarakat Indonesia khususnya mereka yang ikut merasakan zaman penjajahan, bahwa hak atas tanah yang mereka miliki sering kali tidak memiliki bukti sertifikat tanah. Sedangkan dewasa ini sertifikat tanah merupakan hal mutlak yang harus dimiliki oleh pemegang hak atas tanah.¹¹ Tanah yang belum bersertifikat selanjutnya disebut dengan “tanah adat”, ada dua jenis tanah yang umumnya dimaksud oleh masyarakat yang belum secara dalam memahami hukum ialah Tanah Girik dan Tanah Ulayat.¹²

Pelaksanaan PP nomor. 24 tahun 1997 belum berpengaruh terhadap semua lapisan masyarakat terutama masyarakat desa, yang belum mengerti arti pentingnya menyertipikatkan dan mendaftarkan tanah mereka. Hal itu terbukti sampai sekarang masyarakat tersebut masih banyak yang belum menyertipikatkan tanahnya, sehingga hukum belum bisa menjamin apakah dia yang berhak akan tanahnya tersebut. Biasanya para pemilik tanah yang ada di desa tersebut hanya memiliki petuk pajak, girik dan Leter C. Padahal orang yang memiliki petuk pajak, girik dan Leter C tersebut pada umumnya adalah pemilik tanah.¹³

Agar peralihan hak atas tanah dapat terselenggara secara benar, maka jual beli yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan

¹⁰ <http://kismadi.blogspot.com/2012/11/jual-beli-tanah-girik.html> diakses pada tanggal 15 November 2018

¹¹ <https://www.notarisdanppat.com/sertifikasi-tanah-adat-dalam-perspektif-hukum-agraria/> diakses pada tanggal 28 Februari 2019

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu penjual dan pembeli harus datang pada Pejabat Pembuat Akta Tanah, bilamana bermaksud hendak mengadakan jual beli, dihadiri pula oleh 2 orang saksi.¹⁴

Peran Kepala Desa dalam jual beli tanah khususnya yang belum bersertipikat, bertanggung jawab bahwa penjual benar-benar berwenang menjual tanah yang dijual dan sekaligus bertindak sebagai saksi dengan seorang anggota perangkat pemerintah Desa yang bersangkutan. Kepala Desa dan Perangkat Desa/Kelurahan dianggap paling tahu tentang pemilikan tanah yang ada di wilayah desanya dan kejadian-kejadian yang berhubungan dengan tanah serta dipandang menguasai medan dari objek tanah tersebut. Maka Kepala Desa atau Pamong Desa harus hadir dalam transaksi jual beli dan bertindak sebagai saksi serta menanggung kebenaran bahwa penjual tanah tersebut adalah orang yang berwenang atau mempunyai hak atas tanah tersebut dan bisa menjual tanah kepada pihak lain.¹⁵

Pada saat akta jual beli selesai dibuat, maka beralihlah hak dari penjual kepada pembeli, karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini berdasarkan hukum adat. Sekarang ini pemindahan hak milik atas semua macam tanah memerlukan izin (untuk daerah Jakarta yang berwenang memberi izin adalah Kepala Kantor Inspeksi Agraria Daerah atas nama Bupati/Walikota. Permohonan izin pemindahan hak itu harus diajukan oleh pembeli dengan

¹⁴ Elise T. Sulistini dan Rudy T. Erwin, 1987, *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-Perkara Perdata*, Jakarta : Bina Aksara, hal.138-139

¹⁵ <http://kismadi.blogspot.com/2012/11/jual-beli-tanah-girik.html>, diakses pada tanggal 15 November 2018

mempergunakan formulir yang telah ditetapkan, dibuat dalam rangkap 4, yaitu 3 lembar untuk instansi pemberi izin dan 1 lembar untuk pembeli).¹⁶

Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yang berupa sertipikat. Sertipikat berfungsi sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun didalam proses pelaksanaannya pastilah terdapat hambatan-hambatan yang mengakibatkan proses tidak berjalan dengan lancar. Terlebih lagi bagi masyarakat umum yang belum begitu mengerti akan pentingnya suatu pendaftaran tanah.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka peneliti mengambil judul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI PADA JUAL BELI TANAH DENGAN OBJEK TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pematang)**.”

¹⁶ *Ibid.*

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut diatas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada jual beli tanah dengan objek tanah yang belum bersertipikat?
2. Apa saja hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada jual beli tanah dengan objek tanah yang belum bersertipikat dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian yang hendak dicapai penulis adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada jual beli tanah dengan objek tanah yang belum bersertipikat.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada jual beli tanah dengan objek tanah yang belum bersertipikat dan juga solusinya.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dan diperoleh dari penulisan penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian dapat memberikan kegunaan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dibidang hukum khususnya hukum perdata.

- b. Dapat dijadikan sebagai pedoman dalam penelitian yang lain yang sesuai dengan bidang penelitian yang penulis teliti.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan dapat digunakan sebagai informasi bagi masyarakat atau praktisi hukum dan instansi terkait tentang pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada jual beli tanah dengan objek tanah yang belum bersertipikat.

Dengan dibuatnya penulisan ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada masyarakat tentang pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada jual beli tanah dengan objek tanah yang belum bersertipikat.

E. Terminologi

1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak). Terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin "*Capistratum*" yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang dibuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotation Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga

sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.¹⁷

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan 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 hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁸

2. Sertipikat Tanah Adat

Pada pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.¹⁹

Sertifikasi tanah adat dalam perspektif hukum agraria yang selanjutnya terkait dengan “tanah adat” ada dua jenis tanah yang umumnya dimaksud oleh masyarakat yang belum secara dalam memahami hukum ialah Tanah

¹⁷ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, hal. 18-19

¹⁸ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana, hal. 13

¹⁹ *Ibid*, hal. 24

Girik dan Tanah Ulayat. Berkaitan dengan Tanah Girik, mereka yang memiliki bukti penguasaan atas tanah Girik tersebut dapat mendaftarkan tanahnya tanpa melalui proses jual-beli terlebih dahulu. Artinya secara otomatis apabila administrasi telah terpenuhi, maka ia bisa mendapatkan sertifikat tanah. Adapun jika proses peralihan tanah tersebut adalah dengan warisan maka berlaku ketentuan harus dibuatkan keterangan hak waris dan prosedur waris seperti umumnya.²⁰

3. Jual Beli

Jual beli (menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) adalah suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang.²¹

Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah pembeli dan penjual mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.²²

Akan tetapi, secara khusus, jual beli dapat menjadi suatu mata pencaharian bagi pihak-pihak tertentu. Dalam hubungan ini penjual dapat berstatus sebagai pedagang, agen yang disebut pengusaha dan menjalankan

²⁰ <https://www.notarisdanppat.com/sertifikasi-tanah-adat-dalam-perspektif-hukum-agraria/> diakses pada tanggal 28 Februari 2019

²¹ Elise T. Sulistini dan Rudy T. Erwin, 1987, *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-Perkara Perdata*, Jakarta : Bina Aksara, hal.154

²² *Ibid*

perusahaan. Dalam lalu lintas jual beli khusus, pihak kedua, pihak penjual disebut perusahaan perdagangan, sedangkan pihak pembeli disebut konsumen.²³

4. Tanah

Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.²⁴

Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa:

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi ayat (1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.²⁵

5. Tanah Yang Belum Bersertipikat

Tanah yang belum memiliki sertifikat tentunya sulit untuk dijual. Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah adat yang belum didaftarkan ke kantor badan pertanahan negara. Contohnya tanah girik atau tanah petok-D yang pernah kita dengar di daerah tertentu. Tentunya faktor

²³ Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : PT. Cipta Aditya Bakti, hal. 317

²⁴ Boedi Harsono, Loc.Cit., hal. 18

²⁵ *Ibid*

tersebut dikarenakan ketidaktahuan masyarakat akan pentingnya cara mengurus sertifikat tanah karena mereka tinggal di daerah terpencil. Selain itu faktor lain seperti tidak terlalu bernilai jual mahal dibanding biaya yang harus dikeluarkan, membuat sertifikat tanah di daerah tersebut tidak dianggap perlu oleh masyarakat setempat.²⁶

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan pendekatan yuridis empiris atau yuridis sosiologis. Penelitian ini mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan terkait dengan pelaksanaan balik nama sertipikat yang terjadi akibat jual beli tanah hak milik yang belum bersertipikat.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian hukum ini merupakan penelitian yang bersifat kualitatif. Dan apabila dilihat dari tujuannya termasuk dalam penelitian hukum deskriptif, yaitu dengan menganalisis secara terperinci dan menyeluruh. Diharapkan agar menjadi pandangan untuk orang lain dalam pelaksanaan proses balik nama sertipikat hak milik dalam jual beli tanah.

²⁶ <https://rumahlia.com/tips-trik/jual-beli/tata-cara-jual-beli-tanah-yang-belum-bersertifikat> diakses pada tanggal 15 November 2018

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Dan jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan:

- a. Data Primer yaitu data yang langsung diperoleh oleh peneliti dari narasumber di lapangan, yaitu di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang dan di Kantor Notaris/PPAT melalui wawancara langsung.

Wawancara ada 2 (dua) macam yaitu:

- 1) Wawancara terstruktur
 - 2) Wawancara tidak terstruktur
- b. Data Sekunder adalah data penunjang yang diperoleh dari bahan pustaka dalam bentuk dokumen-dokumen resmi. Dokumen tersebut terdiri dari buku-buku, jurnal para senior, Undang-undang, literatur, karya ilmiah, dan arsip yang berkaitan dengan penelitian serta artikel yang ada di internet, dari bahan sekunder tersebut dikelompokkan menjadi:

- 1) Bahan hukum primer yaitu merupakan bahan hukum yang mengikat. Dalam penelitian penulisan hukum ini, bahan hukum primer terdiri dari Peraturan Perundang-undangan dan bahan hukum terdahulu yang sampai sekarang ini masih berlaku yaitu:

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

- c) UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti laporan, buku-buku referensi, jurnal, skripsi, makalah dll.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, contohnya: kamus hukum, kamus hukum Bahasa Indonesia, ensiklopedia dll.
- c. Penelitian Kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari bahan bacaan yang bersifat teoritis yaitu dengan membaca buku-buku ilmiah, pendapat para sarjana, dan mempelajari aturan perundang-undangan yang merupakan dasar hukum.
- d. Penelitian lapangan yang dimaksudkan adalah untuk memperoleh data primer dengan cara mewawancarai responden yang ada hubungannya dengan penelitian ini. Yaitu dengan menggunakan teknik wawancara tatap muka dan tanya jawab langsung antara peneliti dan narasumber yang dianggap mengetahui pelaksanaannya. Wawancara ada 2 (dua) macam yaitu:
 - 1) Wawancara terstruktur

2) Wawancara tidak terstruktur.

4. Lokasi dan Subyek Penelitian

Sesuai dengan judul yang diangkat penulis maka penelitian dilaksanakan di wilayah Kabupaten Pemalang Provinsi Jawa Tengah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang dan di Kantor Notaris/PPAT dengan alasan bahwa di Kabupaten Pemalang banyak di temui tanah dari peralihan hak milik atas tanah karena jual beli yang belum di balik namakan.

5. Alat Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

b. Pengamatan (*observation*)

Metode pengumpulan data dengan mengamati atau meninjau secara langsung di lokasi penelitian atau lapangan untuk mengetahui secara langsung kejadian yang terjadi atau membuktikan kebenaran dari sebuah desain penelitian.

6. Teknik Analisis Data

Semua data yang telah dikumpulkan dan diperoleh baik dari data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dengan wawancara dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan serta semua informasi yang didapat akan dianalisis secara kualitatif, yaitu

dengan menggunakan data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya ditafsirkan atau diimplementasikan, untuk menjawab permasalahan yang diangkat.

G. Sistematika Penulisan

Di dalam penulisan skripsi ini, penulis membagi dalam 4 bab dan masing-masing sub bab guna mempermudah pembahasan maupun penulisannya. Untuk mendapatkan gambaran sistematika penulisan, maka diuraikan sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Pendahuluan merupakan bab yang berisi sub bab mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka merupakan bab yang berisi tentang kajian teoritis yang dibagi oleh penulis menjadi beberapa sub bab, yaitu tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tinjauan umum tentang sertipikat tanah adat, tinjauan umum tentang jual beli, tinjauan umum tentang tanah dan pengertian tanah yang belum bersertipikat, dan tinjauan umum tentang jual beli dalam perspektif islam.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai rumusan masalah yang terdapat dalam penelitian ini, yaitu tentang proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada jual beli tanah dengan objek tanah yang belum bersertipikat dan hambatan yang timbul dalam proses

pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada jual beli tanah dengan objek tanah yang belum bersertipikat dan solusinya.

BAB IV : Penutup

Bab ini membahas mengenai kesimpulan dan saran-saran dari penulis tentang proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada jual beli tanah dengan objek tanah yang belum bersertipikat dan hambatan yang timbul dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada jual beli tanah dengan objek tanah yang belum bersertipikat dan solusinya.