

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak. Hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan :

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹

Demikian maka tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang individualistik komunalistik religius, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikasi sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya, demikian juga dalam peralihan hak dengan jual beli atas tanah tersebut.²

Berdasarkan hal tersebut sebagaimana telah kita ketahui bahwa UUPA merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang disesuaikan dengan

¹<http://hukum.studentjournal.ub.ac.id> diakses pada tanggal 10 Desember 2016

² S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Gresindo, Jakarta, 2005, hal. 7

kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikasi hak atas tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat.³ 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”.⁴

Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan gerakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di seluruh wilayah indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan karena hubungan yang sangat erat dengan kehidupan manusia setiap orang yang tentunya memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Jumlah luasnya tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk perumahan, juga kemajuan

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 558

⁴ *Ibid*, hal 471-472

dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak misalnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.

Berhubung oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah menjadi meningkat tinggi. Tidak seimbangya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya. Sehubungan dengan ini, pengaturan tentang penguasaan dan penggunaan tanah, yang dengan singkat dapat disebut hukum tanah'.⁵

Namun pendaftaran tanah tidak hanya dibebankan pada pemerintah, pemilik tanah/pemegang hak juga mempunyai kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan dalam UUPA Pasal 23, 32, 38 yang isinya, bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan dan pembebanan tersebut.

Mengingat akan pentingnya kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka oleh UUPA

⁵ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997, hal. 7

diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut.⁶ Peralihan hak atas tanah tersebut merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Beberapa cara Peralihan Hak Atas Tanah ialah dengan jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan/inbreng, wasiat.

Perbuatan hukum tersebut menimbulkan peralihan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain yang akan menerima hak atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan disebut PPAT. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) (selanjutnya disebut PP 24/1997) yang menyebutkan :⁷

“Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Maksud peralihan hak atas tanah dari satu pemilik ke pembeli menunjukkan bukti bahwa melaksanakan pendaftaran sebagai pemilik tanah akan memiliki rasa aman dan mempunyai kepastian hukum yang kuat akan hak atas tanahnya. Sehingga masyarakat dapat dengan mudah juga untuk menggunakan sertifikat guna menambah nilai jual beli tanah, juga menambah modal usaha dengan cara digunakan ke bank dan dapat menghindari

⁶ *Ibid*, hal.30

⁷ <http://lib.ui.ac.id> diakses pada tanggal 10 Desember 2016

terjadinya sengketa tanah. Namun pada kenyataannya masih ada beberapa orang yang tidak mengetahui akan pentingnya Pelaksanaan Pendaftaran Tanah karna Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Adanya hal tersebut membuat penulis tertarik akan permasalahan tersebut dan ingin melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk penulisan skripsi dengan judul **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DISEBABKAN JUAL BELI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG.**

B. Rumusan Masalah

Permasalahan dalam penulisan hukum ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran tanah disebabkan jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang ?
2. Bagaimana problematika yang ada dalam pendaftaran tanah disebabkan jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan solusi penyelesaian problematikanya ?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi masyarakat yang mendaftarkan tanah dan yang tidak mendaftarkan tanah dalam kepemilikan tanah disebabkan jual beli?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada permasalahan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran tanah disebabkan jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui problematika yang ada pada pelaksanaan pendaftaran tanah disebabkan jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang beserta solusi dari problematika tersebut.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi masyarakat yang mendaftarkan tanah dan yang tidak mendaftarkan tanah dalam kepemilikan tanah ka jual beli.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum pertanahan untuk mengetahui pentingnya kepemilikan sertifikasi tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah.

2. Kegunaan yang bersifat praktis

- a. Memberikan acuan atau informasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah guna tercapainya hukum kepemilikan tanah.

- b. Untuk menjadi bahan masukan bagi pemerintah khususnya pemerintah setempat di Pertanahan Kota Semarang untuk lebih meningkatkan kinerjanya dan mewujudkan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah.

E. Kerangka Konseptual

1. Pengertian Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan yang pelaksanaannya ditugaskan kepada pejabat lain, adalah kegiatan bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja kepala kantor pertanahan. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, maka terlebih dahulu Pemerintah harus mengadakan pengukuran secara menyeluruh untuk selanjutnya membuat penataan yang lengkap serta membukukan seluruh hak-hak atas tanah, apabila telah dilakukan pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah maka barulah dapat dilaksanakan pendaftaran tanah hak-hak atas tanah atas permohonan pemegang hak yang bersangkutan dan pemberian surat tanda bukti hak yang lazim disebut sertifikat tanah.⁸ Hal tersebut pada saat melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu

⁸ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 49

misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT sementara, pembuatan risalah lelang oleh pejabat lelang. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Kegiatan adjudikasi pendaftaran tanah ini, jika dilakukan dengan sungguh-sungguh akan sangat mendukung dalam percepatan pendaftaran tanah dan dapat menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah melakukan dua kewajiban :

1) Kewajiban bagi Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia secara desa demi desa.

Kewajiban meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihannya
- c. Pemberian surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

2) Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dipegangnya. Adapun hak-hak tersebut yang wajib didaftarkan meliputi Hak Milik (Pasal 23), Hak Guna Bangunan (Pasal 32), Hak Guna Usaha (Pasal 38), Hak Pakai dan Hak Pengelolaan (Pasal 1 PMA No. 1 Tahun 1961). Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk

pertama kali (initial registration) dan pemeliharaan dan pendaftaran tanah.

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.

Dalam Pasal 1 angka 1 PP No.24 tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian 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.

Rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pendaftaran dalam bidang data fisik yakni mengenai tanahnya itu sendiri seperti lokasinya, batas-batasnya, luas bangunan atau benda lain yang ada di atasnya. Berikutnya adalah data yuridis mengenai haknya yakni haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain. Sementara terus-menerus artinya setiap ada pengurangan, perubahan, atau penambahan maka harus dilakukan pendaftaran

ulang, yang akan membuat sertifikat tersebut mengalami perubahan, misalnya perubahan tipe rumah.⁹

3. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Hukum Adat yang dimaksud tentunya Hukum Adat yang telah di-saneer yang dihilangkan cacat-cacatnya/disempurnakan. Jadi, pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat.¹⁰

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga

⁹ <https://ami23.wordpress.com/pendaftaran-tanah/> diakses pada tanggal 10 Desember 2017

¹⁰ Sutedi Adrian, *Pengalihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009

tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai).

Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang. Kadang-kadang seorang pembeli tanah dalam pelaksanaan jual belinya belum tentu mempunyai uang tunai sebesar harga tanah yang ditetapkan. Dalam hal yang demikian ini berarti pada saat terjadinya jual beli, uang pembayaran dari harga tanah yang ditetapkan belum semuanya terbayar lunas (hanya sebagian saja). Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai.

Adapun sisa uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual, jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dengan pembeli. Meskipun pembeli masih menanggung utang kepada penjual berkenaan dengan jual belinya tanah penjual, namun hak atas tanah tetap telah pindah dari penjual kepada pembeli saat terselesainya jual beli. Sedangkan dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan.

Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (buka perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan

hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru. Menurut KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan sesuai dengan Pasal 1457.

Adapun menurut Pasal 1458, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.¹¹

4. Pengertian Tanah

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian kita dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (Departemen Pendidikan Kebudayaan, 1994) tanah dapat diartikan :

- a) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
- b) Keadaan bumi disuatu tempat
- c) Permukaan Bumi yang diberi batas
- d) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas dan sebagainya).

¹¹http://abstrak.ta.uns.ac.id/wisuda/upload/E0011013_bab2.pdf diakses pada tanggal 28 Desember 2017

Sedangkan yang dimaksud tanah dalam Pasal 4 UUPA, menyebutkan :

“Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.”

Berdasarkan pengertian tanah diatas dapat diberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.

5. Tentang Badan Pertanahan Nasional

a) Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan

tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Atas perubahan ini sejak 27 Juli 2016 Jabatan Kepala BPN dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang.

b) Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.

7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
17. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis/empiris, mempelajari aturan yang ada dengan masalah yang diteliti kemudian menggunakan data sekunder yaitu bahan pustaka kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer yang diperoleh dari lapangan memperhatikan norma hukum yang berlaku dihubungkan dengan fakta-fakta yang ditemui dari penelitian.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.

3. Sumber data

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden. Yang dimaksud

wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian :

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 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam Usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan

Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, dan buku-buku referensi yang di dapat.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Demi tercapainya tujuan penelitian ini, maka dilakukan penelitian lapangan di Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan cara Studi Dokumen. Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data-data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

c. Wawancara

Agar memperoleh data yang lebih kongkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, dalam hal ini pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu Bapak Agung Basuki, S.ST.,MH selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

5. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul

tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga teknik coding, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokan dalam kategori tertentu yang sudah ditetapkan.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan penulisan hukum ini, untuk mempermudah dan memberikan gambar secara menyeluruh dalam penelitian hukum ini, maka materi akan dibagi dalam 4 bab berikut dalam sub-sub yang berhubungan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan Skripsi.

BAB II Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini akan dibahas tentang teori yang meliputi tinjauan tentang pendaftaran tanah yang menjelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, tujuan dan fungsi pendaftaran tanah, dasar ketentuan

pendaftaran tanah, asas pendaftaran tanah, sistem pendaftaran, Definisi Jual beli, Jual beli tanah menurut UUPA, Definisi Tanah menurut Islam, Status Tanah menurut Pandangan Islam, Filsosofi Kepemilikan Tanah, Hukum Pertanahan menurut Islam, Kepemilikan Tanah dan Implikasinya, Cara-Cara Memperoleh Kepemilikan Tanah, Hak Kepemilikan Tanah dalam Islam, Kewajiban Memanfaatkan Tanah, Hukum Jual Beli Tanah menurut Islam, Hukum dan Kaidah Jual Beli Tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah yaitu :

1. Proses pelaksanaan pendaftaran tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang .
2. Problematika yang ada dalam pendaftaran tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan solusi penyelesaian problematikanya.
3. Perlindungan hukum bagi masyarakat yang mendaftarkan tanah dan yang tidak mendaftarkan tanah dalam kepemilikan tanah karna jual beli. Disertakan dengan hasil penelitian di pertanahan Kota Semarang untuk penyelesaian masalah.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan akhir dari penulisan hukum, yang berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan pembahasan dan penelitian yang dilakukan.