

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah salah satu negara terluas di dunia dengan total luas negara 5.193.250 km² (terdiri dari lautan dan daratan).¹ Yang kemudian mempunyai batas wilayah tanah di masing-masing wilayahnya. Tanah di seluruh wilayah Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia, yang bersatu menjadi bangsa Indonesia merupakan salah satu unsur utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa Indonesia sepanjang masa, tujuannya adalah dipergunakan untuk tercapainya sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata baik materiil maupun spirit sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang isinya :

“ Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.”

Negara Indonesia terkenal dengan negara agraris yang kebanyakan atau mayoritas penduduknya bercocok tanam sebagian untuk mata pencarian hidup sehari-hari. Disamping itu tanah juga digunakan sebagai lahan pembangunan untuk gedung perkantoran, pertokoan, industri, serta merupakan tempat tinggal manusia.² Hak milik tanah sangat penting bagi Negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraris yang sedang membangun. Akan tetapi tanah yang merupakan sumber kehidupan pokok dan mendasar bagi manusia.³

¹<http://www.invonesia.com/luas-wilayah-negara-indonesia.html> di akses pada tanggal 08 April 2017.

²Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 5.

³Samun Ismaya, 2013, *Hukumm Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal. 21.

Tanah adalah bagian yang terdapat pada kerak bumi yang tersusun atas mineral dan bahan organik. Tanah merupakan salah satu penunjang yang membantu kehidupan semua makhluk hidup yang ada di bumi. Tanah sangat mendukung terhadap kehidupan tanaman yang menyediakan hara dan air di bumi. selain itu, Tanah juga merupakan tempat hidup berbagai mikroorganisme yang ada di bumi dan juga merupakan tempat berpijak bagi sebagian makhluk hidup yang ada di darat. Didalam kehidupan manusia Tanah merupakan salah satu bagian terpenting yang terkadang sering menimbulkan masalah tentang batas-batas dan wilayah-wilayah yang telah dikuasai oleh manusia itu sendiri.

Era reformasi ditandai dengan semangat demokratisasi dan transparansi di segala bidang kehidupan, membangkitkan keberanian masyarakat untuk menuntut penyelesaian atas apa yang dirasakannya sebagai suatu ketidakadilan, dan hal itu juga menyangkut masalah tanah.⁴ Masalah tanah bagi manusia tidak ada habis – habisnya karena mempunyai arti yang amat penting dalam penghidupan dan hidup manusia sebab tanah bukan saja sebagai tempat berdiam juga tempat bertani, lalu lintas, perjanjian dan pada akhirnya tempat manusia berkubur.⁵

Menanggapi arti penting masalah tanah dalam kehidupan ini maka diperlukan peraturan yang mengatur tentang tanah. Sehingga pemerintah mengeluarkan peraturan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) dimana dalam Pasal 4 ayat (1) berbunyi:

“ 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 dipunyai oleh orang-orang serta badan-badan hukum.”

⁴ Bemhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, cet 1, MP Pustaka Margaretha, Jakarta, hal. 47.

⁵ Erna Herlina, 2001, *Pendaftaran Hak – Hak atas Tanah Adat*, Grafindo, Jakarta, hal. 21.

Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah yang meningkatkan harga tanah, maka dengan adanya UUPA yang diberlakukan oleh Menteri Dalam Negeri (sekarang BPN) seperti yang kita lihat dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA, menyatakan :

“ Jual Beli, Hibah, Pemberian Warisan, Pemberian Wasiat, Pemberian Menurut Adat dan Perbuatan-Perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah oleh pemerintah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah tersebut dikeluarkan sebagai usaha pencegahan terhadap bentuk-bentuk perbuatan hukum yang sering terjadi dalam masyarakat. Pada hakekatnya bentuk perbuatan hukum tersebut justru menyimpang atau melanggar hukum yang berlaku, yang apabila dibiarkan akan mengganggu tercapainya program tata tertib dalam bidang pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib pemilikan/penguasaan tanah dan tertib penggunaan serta pemeliharaan kesuburan tanah.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Boedi Harsono, ada dua macam sistem pendaftaran tanah ialah sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan : apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya.

Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan : apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya baik dalam sistem pendaftaran akta maupun dalam sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam sistem Pendaftaran akta, akta-akta inilah yang didaftar. Dalam sistem pendaftaran akta, pejabatnya bersikap pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah (PPAT), salinan akta disimpan dan terbuka untuk umum, sedangkan pemilik hak diberikan tanda bukti berupa asli atau minuta akta tersebut.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Menurut R. Tresna menyatakan, “pada umumnya akta itu adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu hak atau suatu perjanjian, dapat dikatakan bahwa akta itu ialah suatu tulisan dengan mana dinyatakan sesuatu perbuatan hukum”.⁶

Akta tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT, merupakan alat bukti atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu, sehingga perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dapat di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Tidak dapat dipungkiri, bahwa banyak sengketa tanah timbul karena

⁶R. Tresna, 1993, *Komentar HIR*, Pradanya Paramita, Jakarta, hlm.142.

dokumen-dokumen pertanahannya yang tidak sempurna. Oleh karena itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT perlu dibekali dengan pengetahuan tentang hukum beserta segala aspeknya, yang berkaitan dengan masalah pertanahan.⁷

Dewasa ini sengketa-sengketa tanah yang terjadi lebih kepada tanah yang digunakan untuk proyek pembangunan seperti *real estate*, pariwisata, pertambangan, pembangunan jalan, bendungan, kawasan industri, serta lapangan *golf*. Demikian pula kebanyakan dari sengketa tanah itu berkaitan dengan pertentangan hak dan kepentingan antara penduduk lokal dengan kekuatan-kekuatan luar yang berusaha keras mencari keuntungan komersial dari proyek-proyek tersebut.

Pada banyak kasus, kepentingan penduduk asli atau penggarap tanah sering dikorbankan atas nama kepentingan umum demi pembangunan, karena kurangnya atau lemahnya pengakuan hukum terhadap tanah tersebut. Kerentanan terhadap pengakuan pemilikan tanah penduduk asli maupun penggarap tanah telah terjadi sejak periode kolonial Belanda, sehingga maraknya sengketa tanah saat ini memiliki akar sejarah yang panjang.⁸

Sengketa tanah selain timbul karena dokumen-dokumen pertanahan yang tidak sempurna, juga diakibatkan oleh ketidak cermatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT dalam pembuatan akta-akta pemindahan hak atas tanah. Menurut Rusmadi Murad, sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu : “Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

⁷Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia*, Jilid I, Prestasi Pustakarya, Jakarta, hlm 23.

⁸Kano Hiroyoshi, 1997, *Tanah dan Pajak, Hak Milik dan Sengketa Agraria*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal. 31.

Kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim/pengaduan/keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut.

Dibidang pertanahan dalam menghadapi kasus-kasus konkrit, selain tersedianya perangkat hukum diperlukan juga tersedianya berbagai keterangan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum. Keterangan mengenai tanah tersebut dapat ditinjau dari 2 (dua) segi, yaitu : dari segi fisik, tanah diperlukan adanya kepastian mengenai letak, batas-batas dan luasnya serta pemilikan bangunan dan tanaman yang mungkin ada di atasnya. Dari segi yuridis, diperlukan adanya kepastian mengenai status hukum tanahnya, pemegang haknya dan atau tidak adanya hak yang membebani. ⁹

Dengan adanya klaim tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional. ¹⁰

Kemudian dapat juga diakibatkan oleh orang atau badan hukum itu sendiri dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, yang berobjek tanah, belum memenuhi persyaratan dengan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan, bahwa :

⁹ Budi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid II, Djambatan, Jakarta, hlm. 29.

¹⁰ Rusmadi Murad, 2006, *Penyelesaian Sengketa Hukum Tanah*, PT. Alumni, Jakarta, hlm 89-90.

“ Peralihan hak katas 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 di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan peraturan pemerintah tersebut pemegang hak atas tanah wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat. Menurut ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 , menyatakan :

“ Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.“

Akta otentik yang merupakan bukti yang lengkap (mengikat) berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut dianggap sebagai benar, selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.¹¹

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkedudukan sebagai pembantu Kepala Kantor Pertanah dalam melaksanakan tugas sebagai pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta atas perbuatan hokum pemindahan ha katas tanah yang selanjutnya dipergunakan sebagai dasar pendaftaran tanah. Istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tantang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan Undang-Undang

¹¹Teguh Samudera, 2004, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Edisi Pertama, PT. Alumni, Bandung, hlm.49

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal Undang-Undang Pokok agraria (UUPA).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Juncto Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, ialah :

“ Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

Mengenai siapa yang dapat diangkat sebagai PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf (f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah : “ Lulusan program pendidikan spesialis notariat dan program magister kenotariatan atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi. “

Dengan demikian, PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat atau ditunjuk oleh pemerintah yang berwenang dalam pembuatan akta-akta otentik. Sehingga pemindahan hak atas tanah yang dilakukan tanpa melalui PPAT, adalah tidak memenuhi persyaratan formil dan juga tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Hal demikian dapat menimbulkan suatu akibat hukum. Akta yang dibuat tidak melalui PPAT tidak terjamin kekuatan hukumnya, lain halnya jika akta pemindahan hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT, maka akta tersebut merupakan akta otentik, yang merupakan alat pembuktian atas suatu perbuatan hukum tersebut. Akan tetapi, pada masyarakat kita yang sudah maju dengan perkembangan budaya kehidupan perkotaan masih banyak yang kurang sadar akan pentingnya jaminan kepastian hukum.

Hal ini sering kali dijumpai di masyarakat kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan, dalam melakukan proses pemindahan hak atas tanah masih menggunakan nota/kuwitansi pembelian yang kepastian hukumnya tidak terjamin dan tanpa melalui PPAT sebagai pejabat yang bawenang dalam hal tersebut. Tentunya banyak faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan pemindahan hak atas tanah tanpa melalui PPAT.

Dari uraian latar belakang masalah yang penulis uraikan tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat dan menulis dalam sebuah penelitian dengan judul :

“ KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA PPAT DI KECAMATAN TINANGGEA KABUPATEN KONAWE SELATAN SULAWESI TENGGARA.”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas yang telah penulis tuliskan. Maka timbul beberapa permasalahan yang perlu di bahas sebagai berikut :

1. Mengapa Sebagian Masyarakat Kecamatan Tinanggea belum mempunyai kesadaran jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT ?.
2. Bagaimana Upaya-Upaya Pemda setempat dalam menyadarkan masyarakat Kecamatan Tinanggea terhadap pentingnya jual beli hak atas tanah melalui PPAT ?.
3. Bagaimana konsep ideal bagi masyarakat Kecamatan Tinanggea terhadap jual beli di hadapan PPAT ?.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan Menganalisis Faktor – Faktor Sebagian Masyarakat di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara belum

mempunyai kesadaran hukum Dalam Jual Beli Tanah dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Untuk mengetahui dan Menganalisis Upaya – Uapaya Pemerintah Daerah dalam menyadarkan masyarkat di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara terhadap jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Untuk mengetahui konsep ideal yang dapat dilakukan agar Masyarakat di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan di Sulawesi Tenggara melakukan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai sumbangan pikiran baik secara teori maupun secara praktis dan dapat memberikan kontribusi pada dua aspek sebagai berikut :

1. Aspek Keilmuan

Bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dan peraturan dibidang hukum agrarian, khususnya dalam pelaksanaan pendaftaran pemindahan hak atas tanah.

2. Aspek Praktis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan dasar dalam melaksanakan pendaftaran pemindahan ha katas tanah sesuai dengan tujuan dan asas pendaftaran tanah.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep merupakan susunan kontruksi logika yang diatur dalam rangka menjelaskan variabel yang diteliti. Dimana, kerangka ini dirumuskan untuk menjelaskan konstruksi aliran logika untuk mengkaji secara sistematis kenyataan empirik. kerangka

pemikiran/ kerangka konseptual ini ditujukan untuk memperjelas variabel yang diteliti sehingga elemen pengeukurnya dapat dirinci secara kongkrit.¹²

1. Arti Penting Kesadaran Hukum

Kesadaran berasal dari kata sadar, yang berarti insaf, merasa, tahu atau mengerti. Menyadari berarti mengetahui, menginsafi, merasai. Kesadaran berarti keinsafan, keadaan mengerti, hal yang dirasakan atau dialami oleh seseorang. Kesadaran hukum dapat berarti adanya keinsyafan, keadaan seseorang yang mengerti betul apa itu hukum, fungsi dan peranan hukum bagi dirinya dan masyarakat sekelilingnya.

Kesadaran hukum merupakan konsepsi abstrak didalam diri manusia, tentang keserasian antara ketertiban dan ketentraman yang dikehendaki atau sepantasnya. Kesadaran hukum sering dikaitkan dengan pentaatan hukum, pembentukan hukum, dan efektivitas hukum. Kesadaran hukum merupakan kesadaran nilai-nilai yang terdapat dalam manusia tentang hukum yang ada.

Menurut Satjipto Raharjo, Ada dua fungsi yang dapat dijalankan oleh hukum di dalam masyarakat, yaitu pertama sebagai sarana kontrol sosial dan kedua sebagai sarana untuk melakukan *social engeneering*.¹³

Berjalannya fungsi hukum dalam masyarakat yang sedang membangun yaitu sebagai sarana pembaharuan masyarakat. Dengan kesadaran hukum maka suatu peraturan hukum dapat berfungsi sebagaimana mestinya dalam masyarakat. Dengan berfungsinya hukum sebagai sarana suatu pembaharuan masyarakat maka hukum dapat dijadikan sebagai pendukung proses pembangunan dan sekaligus sebagai mesin penggerak untuk mempercepat laju pembangunan. Maka kesadaran hukum

¹² <http://renirespita.blogspot.co.id/2015/05/mode-penelitian-kerangka-konseptual.html> di akses 21 April 2017.

¹³ Satjipto Raharjo, 1980, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, hlm. 117.

masyarakat akan memegang peranan yang sangat penting dalam pendaftaran pemindahan hak atas tanah.

Menurut pendapat Soerjono Soekanto, bahwa kesadaran hukum masyarakat merupakan suatu penelitian terhadap apa yang dianggap sebagai hukum yang baik dan yang tidak baik. Penilaian terhadap hukum tersebut didasarkan pada tujuannya, yaitu apakah hukum tadi adil atau tidak. Oleh karena keadilanlah yang diharapkan oleh warga masyarakat.¹⁴

Hampir semua masyarakat ingin hidup pantas yang secara implisit berarti suatu keteraturan. Misalnya pada kehidupan sehari-hari. Masing-masing sudah mempunyai suatu urutan kegiatan-kegiatan yang tersusun dalam daftar yang tersimpan di dalam pikirannya. Apabila ada kegiatan-kegiatan yang tidak dilakukannya, atau karena keadaan kemudian terlompati, maka kecenderungan bahwa urutan kegiatannya akan kacau dan yang bersangkutan merasakan ada sesuatu yang ganjil.

Disamping itu akan terlihat pula betapa kepantasan bagi seseorang mungkin sama atau bahkan mungkin berbeda dengan kepantasan bagi orang lain. Agar tidak terjadi bentrokan-bentrokan antara aneka macam kepantasan tersebut, maka manusia menciptakan kaedah-kaedah atau norma-norma. Kaedah-kaedah tersebut sebenarnya merupakan patokan-patokan bagi tingkah laku manusia. Dengan adanya patokan-patokan tersebut, maka ada sesuatu pegangan mengenai perbuatan-perbuatan yang boleh dilakukan dan perbuatan yang dilarang. Kaedah-kaedah tersebut bertujuan agar pergaulan hidup ini berjalan normal artinya didasarkan pada norma atau kaedah.

Jelaslah bahwa kaedah-kaedah tersebut diatas ditujukan untuk menyeragamkan kepantasan-kepantasan dalam pergaulan hidup. Yang berarti pula menyerasikan kepentingan-kepentingan dalam masyarakat. Diantara sekian banyaknya kaedah-kaedah, maka kita mengenal kaedah hukum yang mempunyai ciri-ciri tertentu yang

¹⁴Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, 1987, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 235.

membedakannya dengan kaedah-kaedah lainnya, misalnya kaedah-kaedah kepercayaan, kesusilaan dan sopan santun. Hukum bertujuan untuk mencapai keadaan damai dalam hidup, melalui keserasian antara ketertiban dan keadilan.

2. Pengertian Masyarakat

Masyarakat yaitu sekumpulan orang yang, terdiri dari berbagai kalangan, baik golongan mampu ataupun golongan tak mampu, yang tinggal di dalam satu wilayah dan telah memiliki hukum adat, norma-norma serta berbagai peraturan yang siap untuk ditaati. Kata masyarakat sendiri pasti sudah sering kita dengar, seperti masyarakat perkotaan dan masyarakat desa. Sering kali diartikan secara mudah sebagai warga tetapi konsep masyarakat sendiri cukup rumit untuk dapat dimengerti.

Pengertian masyarakat menurut Peter. L.Berger adalah suatu bagian-bagian yang membentuk kesatuan hubungan antar manusia yang bersifat luas. Sedangkan Mansyur Fakhri berkata bahwa pengertian masyarakat adalah sebuah sistem yang terdiri atas bagian-bagian yang saling berkaitan dan terus menerus mencari keseimbangan dan harmoni.¹⁵

Oleh karena itu bisa ditarik garis lurus bahwa pengertian masyarakat adalah sekumpulan manusia yang berinteraksi dalam suatu hubungan sosial, saling berhubungan lalu membentuk kelompok lebih besar serta memiliki kesamaan budaya, identitas dan tinggal dalam satu wilayah.

3. Pengertian Pemindahan Hak Milik atas Tanah (Jual Beli)

Jual beli Adalah proses pemindahan hak milik/barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Menurut etimologi, jual beli adalah pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain). Kata lain dari jual beli adalah *al-ba'i*, *asy-syira'*, *al-mubadalah*, dan *at-tijarah*.

¹⁵ <http://9wiki.net/pengertian-masyarakat/> di akses 21 April 2017.

Landasan atau dasar hukum mengenai jual beli ini disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, Hadist Nabi, dan Ijma'. Hukum jual beli pada dasarnya dibolehkan oleh ajaran Islam. Kebolehan ini didasarkan kepada firman Allah yang terjemahannya sebagai berikut :

“Janganlah kamu memakan harta diantara kamu dengan jalan batal melainkan dengan jalan jual beli, suka sama suka” (Q.S. An-Nisa' : 29).¹⁶

Jual beli akan dianggap sah apabila sesuai dengan syarat – syarat di dalam aturan jual beli tersebut. Menurut Pasal 1457 KUHPdata yang dimaksud dengan jual-beli, adalah“ Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Pemindahan hak milik atas tanah mempunyai arti penting yang sangat penting dalam hukum pertanahan di Indonesia. Arti penting ini berkaitan dengan adanya perumusan Pasal 6 UUPA, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dengan demikian hak milik atas tanahpun, begitu juga dengan hak – hak atas tanah yang lain, selain memberikan kewenangan-kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah, juga membebankan kewajiban-kewajiban tertentu.

Arti penting pemindahan hak milik atas tanah itu sendiri menyangkut hal – hal sebagai berikut :

- 1) Adanya peraturan yang menyatakan “ hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah “ (Pasal 21 ayat (1) UUPA) tetapi tidak menutup kemungkinan bagi orang asing untuk mempunyai tanah hak

¹⁶ <http://hukumjualbelidalamislam.blogspot.co.id/2013/05/pengertian-dan-dasar-hukum-jual-beli.html> di akses pada tanggal 22 April 2017.

milik, yaitu dengan perbuatan hukum tertentu dan syarat-syarat tertentu, antara lain :

- a. Pewarisan tanpa wasiat;
 - b. Percampuran harta kekayaan;
 - c. Peralihan status kewarganegaraan.
- 2) Larangan pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas yang diperkenankan.

Mengenai pemilikan tanah di bawah batas minimum telah diupayakan agar dapat memiliki tanah minimum 2 (dua) hektar, namun hal ini juga tidak mudah dilaksanakan karena hukum waris dan hukum adat belum mendukungnya.

Menurut Ibrahim, kekuasaan itu diperoleh pertama-tama melalui *attributie* (*oorspronkelijk*), setelah itu dilakukan pelimpahan (*afgeleid*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu *delegatie* dan *mandat*.¹⁷ Kewenangan *attributie* diperoleh dan berasal dari sistem pembagian kekuasaan pada sistem pemerintahan yang dianut oleh suatu negara, sehingga kewenangan dan tanggungjawabnya ditetapkan dalam konstitusi, kecuali negara yang tidak memiliki konstitusi diatur dalam Undang-Undang. *Delegatie* dilakukan oleh yang memiliki wewenang dan dalam waktu tertentu, penerima bertindak atas nama diri sendiridan bertanggung jawab secara eksternal. Sedangkan, Mandat tidak menimbulkan pergeseran wewenang dari pemiliknya, sehingga beban tanggung jawab tetapberada pada pemberi kuasa. Dari hal tersebut diatas, tampak bahwa pemindahan hak atas tanah sangat mempengaruhi hukum pertanahan di Indonesia.

¹⁷ Ibrahim R, 2010, *Status Hukum Internasional dan perjanjian Internasional Dalam Hukum Nasional : Permasalahan Teoritik Dalam Praktek*, Rafika Aditama, Bandung. Hlm 34.

4. Pengertian Akta

Akta itu dibedakan menjadi 2 jenis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan bisa dibuat sedemikian rupa atas dasar kesepakatan para pihak dan yang penting tanggalnya bisa dibuat kapan saja, sedangkan akta otentik harus dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu.

Mengenai definisi dari akta otentik dituangkan dalam Pasal 1868 KUHPdata, yang mengatakan bahwa:

“akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya.”

Apabila diambil intinya, maka yang dimaksud sebagai akta otentik harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

- 1) Bentuknya sesuai dengan Undang – Undang.

Bentuk dari akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Akta Jual Beli, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan lain-lain sudah ditentukan format dan isinya oleh Undang-Undang.

- 2) Dibuat oleh Pegawai atau Pejabat yang bersangkutan.
- 3) Kekuatan Pembuktian yang sempurna.
- 4) Kalau disangkal mengenai kebenarannya, maka penyangkal harus membuktikan mengenai ketidak benarannya.

Berbeda dengan akta otentik, akta di bawah tangan memiliki ciri dan kekhasan tersendiri, berupa:

- 1) Bentuknya bebas;
- 2) Pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum;
- 3) Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya, artinya bahwa isi dari akta tersebut tidak perlu dibuktikan lagi kecuali ada yang bisa membuktikan sebaliknya (menyangkal isinya);
- 4) Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi & bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta di bawah tangan, sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.

Pada prakteknya, akta di bawah tangan kadang dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi tertentu, yang kadang tidak sama dengan waktu pembuatan. Misalnya akta di bawah tangan yang dibuat saat ini diberi tanggal pada bulan dan tahun, karena tidak adanya kewajiban untuk melaporkan akta di bawah tangan, siapa yang menjamin bahwa akta di bawah tangan tersebut adalah benar dibuat sesuai dengan waktunya.

Walapun istilah akta otentik sudah diketahui artinya secara umum, namun di masyarakat istilah ini masih belum jelas sekali makna dan pengertiannya khususnya dalam kaitannya pembuatan akta melalui Pejabat yang berwenang membuatnya.

5. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Akta tanah yang dibuat di hadapan PPAT, merupakan alat bukti atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu yang berobyekkan tanah, sehingga pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 , yang berbunyi :

“ 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 lelanghanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. “

Secara jelas Didalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, disebutkan pula bahwa :¹⁸

“ Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun “.

Dalam jabatan itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas yang membedakannya dari jabatan lainnya dalam masyarakat. Sekalipun untuk menjalankan jabatan lainnya itu juga memerlukan pengangkatan atau ijin dari pemerintah, misalnya seorang dokter, advokat dan lain-lainnya yang menjalankan pekerjaan bebas. Maka sifat dari pengangkatan itu sesungguhnya pemberian ijin, pemberian wewenang itu memberikan sekedar lisensi untuk menjalankan suatu jabatan, akan tetapi mereka itu tidak mempunyai sifat sebagai pejabat umum. Oleh karena mereka tidak menjalankan sesuatu kekuasaan yang berdasarkan pada kewibawaan pemerintah.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat disimpulkan, bahwa PPAT ada yang ditunjuk karena jabatannya, tetapi ada pula yang diangkat oleh pemerintah, karena telah

¹⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Pasal 1. Ayat 1.

lulus ujian yang telah diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria / BPN atau lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan lembaga pendidikan tinggi.

6. Penjelasan Letak Lokasi Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara.

Kabupaten Konawe Selatan terletak di Propinsi Sulawesi Tenggara. Kabupaten Konawe Selatan terdiri dari 22 kecamatan dengan 357 desa dan 10 kelurahan. Kabupaten Konawe Selatan terdiri dari 22 kecamatan dengan 357 desa dan 10 kelurahan atau total 367. Jumlah tersebut sudah termasuk desa persiapan yang jumlahnya mencapai 74 Desa. Berikut adalah data Geografis Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara.¹⁹

- 1) Letak Kabupaten Konawe Selatan ibukotanya Andoolo, secara geografis terletak di bagian Selatan Khatulistiwa, melintang dari Utara ke Selatan antara 3°.58.56' dan 4°.31.52' lintang Selatan, membujur dari Barat ke Timur antara 121.58' dan 123.16' bujur Timur.
- 2) Batas wilayah Kabupaten Konawe Selatan adalah sebagai berikut :
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Konawe dan Kota Kendari;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan Laut Banda dan Laut Maluku
 - c. Selatan berbatasan dengan Kabupaten Bombana dan Kabupaten Muna;
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Kolaka.
- 3) Luas wilayah daratan Kabupaten Konawe Selatan, 451.420 Ha atau 11,83 persen dari luas wilayah daratan Sulawesi Tenggara. Sedangkan luas wilayah perairan (laut) ± 9.368 Km². Selain jazirah tenggara Pulau Sulawesi, terdapat juga pulau kecil yaitu Pulau Cempedak.

¹⁹http://profilpnpm.sultra.blogspot.co.id/p/provil-kab_30.html di akses tanggal 22 April 2017.

Dari 357 desa tersebut, kepala desa laki-laki dan perempuan masing-masing sebanyak 349 orang dan 8 orang. Sedangkan lurah laki-laki sebanyak 10 orang dan tidak ada lurah perempuan.

F. Kerangka Teoritis

Dengan Pembahasan Latar belakang masalah diatas yang penulis telah susun. Maka di dalam penelitian ini penulis menggunakan beberapa teori, yaitu :

1. Teori Jabatan

Menurut E.Utrecht karena diwakili pejabat, jabatan itu berjalan. Pihak yang menjalankan hak dan kewajiban yang didukung oleh jabatan ialah pejabat. Jabatan bertindak dengan perantaraan pejabatnya.²⁰ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat berdasarkan pasal 1 ayat 1, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa ” Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ”.

2. Teori Kewenangan

Kewenangan adalah hak seorang individu untuk melakukan sesuatu tindakan dengan batas-batas tertentu dan diakui oleh individu lain dalam suatu kelompok tertentu.

Kewenangan PPAT berdasarkan pasal 3 ayat 1, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa “ Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang Pejabat Pembuat AktaTanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2)

²⁰ Ridwan. HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. hlm. 29.

mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

3. Teori Kepastian Hukum

Kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum.

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan masyarakat.

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.²¹

²¹ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta. hlm. 6.

Dengan demikian kegiatan penelitian merupakan salah satu sarana yang dapat digunakan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan hukum, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menempuh jalur menganalisisnya.

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris. Yuridis artinya menggunakan norma-norma hukum yang bersifat menjelaskan dengan cara meneliti dan pembahasan peraturan-peraturan hukum yang berlaku saat ini, sedangkan arti dari kata empiris adalah melakukan penelitian di lapangan dengan observasi dan wawancara untuk membandingkan peraturan yang berlaku dengan kenyataan yang terjadi dalam masyarakat. Jadi yang dimaksud dengan pendekatan yuridis empiris adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif. Kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam praktek tentang kesadaran hukum masyarakat dalam jual beli tanah dengan akta PPAT, Kecamatan Tinanggea, Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara ini akan dilihat dari sudut yuridis mengenai kendala - kendala yang terjadi dan cara penyelesaian.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penggambaran terhadap berbagai permasalahan yang menjadi obyek penelitian dan memberikan suatu kesimpulan yang tidak bersifat umum.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di wilayah Kabupaten Konawe Selatan terletak di Provinsi Sulawesi Tenggara. Kabupaten Konawe Selatan terdiri dari 25 kecamatan dengan 346 desa dan 17 kelurahan. Kemudian desa persiapan yang jumlahnya mencapai 3 Desa. Dari 346 desa tersebut, kepala desa laki-laki dan perempuan masing-masing sebanyak 338 orang dan 8 orang. Sedangkan lurah laki-laki sebanyak 9 orang dan 1 orang lurah perempuan.

4. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang dalam hal ini diperoleh melalui wawancara yaitu cara memperoleh informasi dengan serta langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan pemindahan hak atas tanah.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan

situasi pada saat wawancara dilakukan.²² Berikut adalah narasumber yang telah penulis wawancarai untuk mendapatkan bahan materi dalam penyusunan Tesis, yaitu :

- a. Camat Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan;
- b. Kepala Desa Kecamatan Tinanggea dan;
- c. Masyarakat Kecamatan Tinanggea yang berjumlah 30 Responden.

2) Data Sekunder

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Data tersebut antara lain :

- a. Bahan – Bahan primer yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yakni :
 - a) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
 - b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²² Soetrisno Hadi, 1985, *Metodologi Research*, Jilid II, Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, Yogyakarta. Hlm. 26.

- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari :

- a) Pendapat Para Sarjana.
- b) Literature – Literature.

Data – data yang diperoleh dari bahan hukum sekunder dengan cara studi dokumen atau studi pustakadi :

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
- b. Perpustakaan Daerah Jawa Tengah Kota Semarang.
- c. Browsing internet.

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh, baik dari studi lapangan maupun studi pustaka pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus. Contohnya menabarkan proses pemindahan hak jual beli tanah yang sesuai dengan aturan hukum dan mengabarkan tentang fakta yang di lapangan yang sesuai dengan kejadian nyata. Pada kenyataannya pemindahan haknya tidak menggunakan PPAT dan PPATS melainkan hanya dengan kesepakatan para pihak dan adanya kuitansi harga yang dibayar sebagai bentuk pengikatan agar pembeli menyerahkan uangnya dan penjual menyerahkan berkas-berkas kepemilikannya terkait tanah tersebut.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah mencari laporan Penelitian ini perlu adanya sistematika penulisan. Sistematika atau urutan penyajian secara keseluruhan penulisan TESIS ini ialah sebagai berikut :

1. Bab Pertama Pendahuluan.

Pada Bab ini diuraikan tentang, Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

2. Bab Kedua Tinjauan Pustaka.

Pada Bab ini diuraikan mengenai Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan Umum tentang Arti Penting Kesadaran Hukum Masyarakat, Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak atas Tanah, Tinjauan Umum tentang Hak – Hak Penguasaan atas Tanah dan Tinjauan Umum tentang Jual Beli dalam Islam.

3. Bab Ketiga Penelitian dan Pembahasan.

Pada Bab ini di bahas mengenai, Kesadaran Hukum masyarakat Kecamatan Tinanggea dalam jual beli tanah tidak dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat kecamatan Tinanggea tidak melaksanakan jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Cara yang dapat dilakukan agar Masyarakat di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan di Sulawesi Tenggara melakukan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

4. Bab Keempat Penutup.

Pada Bab ini dijelaskan mengenai solusi/kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang ada pada pembahasan.