# BAB I

# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut di ketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak. Begitu pula dalam peralihan hak milik atas tanah. Peralihan atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya kepemilikan suatu bidang dari satu pihak ke pihak lain.

Pengertian Hak Atas Tanah adalah hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada pasal 16. hak yang dimaksud adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas, yang akan ditetapkan dalam Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam pasal 53 Undang-undang Pokok Agraria. Undang-undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaanya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika dihubungkan dengan usaha- usaha pemerintah dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah

maka pendaftaran tanah sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum.[1] Adapun yang bertugas melaksanakan peralihan hak yang sekarang ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.

Kabupaten Karawang memiliki luas wilayah 175.327 Ha, yang terdiri dari 30 kecamatan dan 298 Desa. Hingga saat ini 72, 58% dari 715.383 bidang tanah yang terdaftar.[2] Artinya kesadaran masyarakat terhadap pendaftaran tanah masih sangat kurang. Tak jarang pula banyak ditemukan berbagai kasus sengketa tanah yang disebabkan tidak adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak memiliki hak atas tanah yang menjadi sengketa tersebut. Sementara Negara memiliki tanggung jawab dan tugas utama terhadap masyarakat untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia serta memajukan kesejahteraan umum sebagai dua dari empat tujuan negara yang ditegaskan dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Tanah dan tumpah darah Indonesia yang dimaksud dalam alinea keempat tersebut meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.[3]

Masalah tanah mempunyai kedudukan yang amat penting baik sebagai sumber daya produksi maupun sebagai tempat tinggal atau pemukiman dalam kehidupan bangsa Indonesia yang bersifat agraris ini. Hal tersebut menyebabkan tanah menjadi

---

[1] Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, PT. Alumni Bandung, Banjarmasin, 1993, hlm 5.
[2] http://www.dpr.go.id/ Dokumen K2-12 diakses 10 Oktober 2020
[3] Setiabudi dan Palilingan, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Prosedur dan Permasalahannya Cetakan I*, CV. Wiguna Media, Makassar, 2015, hlm. 1.

sesuatau yang amat di butuhkan masyarakat untuk dapat melangsungkan hidupnya.[4] Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.[5]

Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintan Nomor 24 Tahun 1994 yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintan Nomor 10 Tahun 1961, dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah 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.[6] Untuk sahnya suatu jual beli tanah harus memenuhi syarat materil dan syarat formal. Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lalai atau tidak teliti dalam pembuatan akta jual beli maka akan menimbulkan akibat yang sangat fatal. Begitu pula dengan pembeli tanah harus teliti dengan status kepemilikan tanah yang akan dibelinya. Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk menyelidiki kewenangan para pihak,

---

[4] Suryono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2000, hlm 165.
[5] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 72.
[6] Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

baik penjual maupun pembeli dan juga memerikasa kebenaran sertifikat asli atau surat-surat tanah yang merupakan bukti kepemilikan yang diserahkan kepadanya oleh penjual pada waktu membuat akta jual beli. Sertifikat merupakan pegangan utama dari para pemegang mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang dipegangnya. Apabila timbul suatu keraguan atau kesangsian akan kebenaran dari suatu sertifikat maka dapat dilakukan permohonan pembatalan, dan pengadilan negerilah yang mempunyai wewenang untuk menguji kebenaran sertifikat.

Dalam peralihan hak milik melalui Jual beli yang dimaksud di sini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah, namun secara yuridis yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam perkembangannya, yang diperjual belikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.[7] Istilah jual beli disebut dalam peraturan Perundang- undangan yang berkaitan dengan Pertanahan, yaitu Undang- undang No. 5 Tahun 1960, Undang- undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, dan KepMen Agraria/ Kepala BPN No. 21 Tahun1994. Namun demikian, di dalam peraturan Perundang- undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan jual beli.

[7] *Ibid*, hlm 358-359.

Jual beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak atau orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak- hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya meliputi jual beli saja. Karena itu peralihan atau beralihnya hak atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum atau karena suatu peristiwa hukum[8]. Dengan demikian kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Menurut ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disyahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah[9]. Akta PPAT merupakan akta otentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan materil. PPAT berkewajiban untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan, serta sebelum proses pembuatan akta PPAT mempunyai kewajiban untuk

[8] Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan- peraturannya)*, Halia Indonesia, Jakarta, 1987, hlm 51.
[9] J. Hartanto, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, hlm 83.

melakukan pengecekan sertifikat suatu bidang hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Selain itu, PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. PPAT juga harus memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap Peraturan Perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Oleh karena itu para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya. Dalam proses jual beli tanah sering terjadi permasalahan, baik ketika perikatan sampai eksekusi atau pelaksanaan jual beli tanah tersebut dilaksanakan. Maka dari itu hukum dibutuhkan untuk memberikan tanggungjawab dan perlindungan dalam proses jual beli tanah agar tercipta rasa aman oleh pelaku jual beli tanah.

Selain uraian di atas, penulis juga mencantumkan dua hasil penelitian sebelumnya yang ada keterkaitanya dengan tulisan yang dibuat oleh penulis tentang Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

1. Penelitian yang pertama, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Fredrik Mayore Saranaung (20174) dalam jurnal Lex Crimen Vol. VI/No. 1/Jan-Feb/2017, dengan judul “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”. Dimana hasilnya menunjukan bahwa: 1. Proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi: pertama, persiapan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan pada

kantor pertanahan kabupaten/kota mengenai keabsahan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Kedua, pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketiga, pendaftaran peralihan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen- dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota selambat-lambatnya tujuh hari kerja. Keempat, penyerahan sertifikat. 2. Syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu pertama syarat materiil dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, dan tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Kedua syarat formal yaitu ketika semua syarat materil telah dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Kata kunci: Peralihan, hak atas tanah, jual beli.[10]

2. Penelitian yang kedua, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Lia Sundari. Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kantor Pertanahaan Kabupaten Gunung Kidul (Studi Atas Pasal 37 Ayat (1) PP No. 2 Tahun 14 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

[10] Fredrik Mayore Saranaung, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Jurnal Lex Crimen Vol. 6, No. 1, 2017, hlm 23.

Dimana hasilnya menunjukan bahwa pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul telah dijalankan melalui 7 tahapan yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI sampai sertifikat itu beralih kepada pemilik atas nama pemegang yang sah. Dalam setiap tahap pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah pasti petugas mengalami kendala. Namun, akibat dari berbagai kendala yang dihadapi oleh petugas menimbulkan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah jadi terlambat, sehingga penyerahan sertifikat yang melakukan balik nama akan menjadi tidak tepat waktu.[11]

Berdasarkan uraian latar balakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang bagaimana "**Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**".

[11] Lia Sundari, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kantor Pertanahaan Kabupaten Gunung Kidul (Studi Atas Pasal 37 Ayat (1) PP No. 2 Tahun 14 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)*. Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2015, hlm 36.

## B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas maka permasalahan yang muncul dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik tanah melalui jual beli di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Apa hambatan yang timbul dalam pelaksanaan proses peralihan hak milik tanah melalui jual beli serta langkah-langkah apa saja yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang dalam menangani hambatan tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?

## C. Tujuan Penelitian

Mengacu pada latar belakang masalah dan rumusan masalah yang ada, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik tanah melalui jual beli di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk mengetahui apa hambatan yang timbul dalam pelaksanaan proses peralihan hak milik tanah melalui jual beli serta langkah-langkah apa saja yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang dalam

menangani hambatan tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

## D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penelitian ini terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Manfaat Teoritis

   Penelitian ini harapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan Ilmu pengetahuan bidang hukum agraria khsusunya dalam melakukan peralihan hak milik tanah. Hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi rekan-rekan mahasiswa, para akademisi dan praktisi maupun masyarakat umum yang tertarik terhadap pengkajian hukum khususnya hukum agraria tentang peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli.

2. Manfaat Praktis

   a. Bagi Peneliti

      Diharapkan dari hasil penelitian ini, memberikan masukan positif bagi peneliti untuk mengetahui mengenai aspek hukum agraria dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli.

   b. Bagi Negara

      Diharapkan dari hasil penelitian ini, memberikan masukan bagi pemerintah dan instansi yang terkait terhadap pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli.

UBP KARAWANG

c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan serta pengkajian hukum khususnya hukum agraria tentang peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli.

## E. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan teori, bahwa sebuah Negara hukum dibutuhkan adanya Kepastian Hukum karena sering di dalam upaya mencapai tujuan kepastian hukum dari dilakukannya termasuk pada hal pendaftaran tanah, sekalipun telah ada sertifikat kepemilikan masih saja muncul orang-orang yang tidak secara material akhirnya menguasai tanah tersebut.[12] Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga dengan kepastian mengenai subjek hak, disamping itu juga kepastian mengenai letak batas-batasnya serta luas bidang- bidang tanah yang disebut dengan kepastian mengenai objek hak. Penerbitan sertifikat tanah oleh Kantor Pertanahan (BPN) adalah perbuatan hukum dalam bidang tata usaha Negara. Penerbitan sertifikat tanah melalui prosedur yang ditentukan oleh peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah bersifat konstitutif, yaitu keputusan administrasi pemerintahan yang menimbulkan akibat hukum. Akibatnya, Negara menjamin dan melindungi pemilik sertifikat tanah.[13]

---

[12] E. Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia Cetakan ke 9*, Penerbitan Universitas, Jakarta, 1966, hlm, 287.

[13] Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah Cetakan ke 2*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 241.

Pada pasal 19 ayat (2c) UUPA, yang menyatakan : “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”, dan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997,

> “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Artinya, hukum hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang. Hukum bukan memberikan hak kepemilikan, sehingga sering dianggap masih kurang melindungi pemiliknya.[14]

Didalam kepastian hukum tentang pendaftaran tanah juga terdapat didalam PP Nomor 24 tahun 1997 yaitu:

1. Pasal 3 ayat (1)

   Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah,satuan rumah susun dan hak-hak lainyang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

2. Pasal 4 ayat (1)

   Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

---

[14] Menggala Hasan dan Sarjito, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tuju Jogya Pustaka, Yogyakarta, 2005, hlm 4-5.

UBP KARAWANG

Dengan kata lain, kaitannya dengan penelitian ini konsep Negara hukum yang di dalamnya dibutuhkan adanya kepastian hukum harus dikedepankan digunakan dalam rangka tindakan pemerintah dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli. Setiap akan terjadinya hak milik (diproses pendaftaran untuk hak miliknya) harus melalui penetapan pemerintah, agar permohonan dapat disetujui untuk dikeluarkan bukti haknya, setelah diajukan seseorang ke kantor pertanahan setempat. Supaya dengan adanya jaminan tersebut, seseorang akan lebih mudah mempertahankan hak atas tanahnya dari gangguan pihak manapun agar nantinya bukti pemilikan hak atas tanah seseorang bisa dipertanggungjawabkan dihadapan hukum.[15]

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas pemilik tanah dan pemindahan haknya misalnya pembeli akan menikmati tanah dengan tidak ada gangguan oleh pihak lain. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak- hak pihak ketiga. Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak- hak atas tanah, kemudian menggantikan bukti kepemilikan atas pemberian hak atas tanahnya. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah.[16]

---

[15] Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi & Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, hlm 159.

[16] Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 59.

Pendaftaran hak- hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah. Pendaftaran tanah bersifat rechtkadaster yang meliputi kegiatan:

1. Pengukuran pemetaan, dan pembukuan tanah.
2. Kebijakan Publik Atas Tanah.
3. Kebijakan publik adalah kebijakan-kebijakan yang dibuat oleh pemerintah sebagai pembuat kebijakan untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu di masyarakat di mana dalam penyusunannya melalui berbagai tahapan.

Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa terbitnya PP No. 24 Tahun 1997 dilatar belakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum dibidang pertanahan. Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.

Untuk tercapainya kepastian pendaftaran tanah tersebut maka penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah berlaku sejak tahun 1961, dipandang memiliki substansi yang sudah tidak dapat lagi memenuhi tuntutan jaman, untuk memberikan kepastian atas pendaftaran tanah tersebut. Tanggal 8 juli 1997 pemerintah menetapkan dan mengundangkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah untuk menggantikan

Peraaturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Peraturan pelaksanaan dari amanat yang ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok (UUPA) yang mengatur tentang ketentuan- ketentuan sistem birokrasi dan pelayanan publik BPN. Menurut Barda Nawawi Arif, tidak hanya berarti reformasi peraturan perundang-undangan, tetapi juga mencakup reformasi sistem hukum secara keseluruhan, yaitu reformasi materi atau substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum.[17]

## F. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan metode penelitian kualitatif dengan beberapa hal yang harus diperhatikan sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

   Pendekatan penelitian menggunkan metode yuridis empiris. Yuridis Empiris adalah pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa sejauh mana aturan atau hokum berlaku secara efektif. Dalam hal ini Yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan Perundang-Undangan tentang Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, sedangkan Empiris dipergunakan untuk menganalisa sejauh mana masyarakat sadar hukum dalam hal pendaftaran hak atas tanah. Namun tetap melihat kenyataan dan realita yang ada didalam kondisi di masyarakat atau lapangan nentinya. Dalam metode

[17] Barda Nawawi Arif, *Kebijakan Pendaftaran Tanah*, Sinar grafika, Bandung, 2001, hlm 23.

Yuridis Empiris, yang menjadi permasalahan adalah adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein* artinya ada ketidaksesuaian antara apa yang menjadi harapan dengan kenyataan yang ada juga adanya permintaan antara pembeli dan penjual yang berbeda-beda.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini, peneliti menggunakan metode deskriptif analitis yaitu mengelompokan, menggambarkan dan membandingkan antara teori dan praktek secara sistematik dan komprehensif terkait peralihan hak atas tanah berdasarkan undang-undang yang berlaku.

3. Tahapan Penelitian

Tahap penelitian yang dilakukan menggunakan 2 (dua) tahap yaitu:

a. Penelitian kepustakaan *(Library Research)*, Penelitian Kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data yang bersifat teoritis, dengan mempelajari sumber-sumber bacaan yang erat hubungannya dengan permasalahan dalam penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan, penelitian lapangan adalah cara untuk memperoleh data yang bersifat primer, yang dibutuhkan untuk mendukung analisis yang dilakukan secara langsung pada objek-objek yang erat hubungannya dengan permasalahan. Data primer diperoleh secara langsung dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang atau berbagai pihak antara lain lembaga yang terkait, dengan

permasalahan yang diteliti berupa wawancara, dokumen-dokum kasus, tabel dan wawancara.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan, maka penulis melakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder dengan mengumpulkan data yang diperoleh dari:

a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini, diperoleh penulis melalui wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang. Wawancara merupakan sebuah metode untuk memperoleh keterangan dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden/orang yang di wawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara. Wawancara bertujuan mencatat opini, perasaan, emosi, dan hal lain berkaitan dengan individu yang ada dalam organisasi.[18] Sedangkan menurut pendapat lain menyatakan bahwa wawancara merupakan sebuah metode yang efektif dalam mengumpulkan data jenis primer yang terjadi dilapangan.[19]

[18] Chairi A.. *Landasan Filsafat dan Metode Penelitian Kualitatif*, Discussion Paper, Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm 56.
[19] Suratman dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2013, hlm 47.

b. Data Sekunder

Sedangkan data sekunder diperoleh berasal dari literatur yang relevan, perundang-undangan, jurnal ilmiah, serta karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini. Diantaranya:

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria.
3) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5) Karya ilmiah/hasil penelitian sebelumnya dibidang pendaftaran dan peralihan hak atas tanah.

Adapun sebagai data tambahan yang dibutuhkan adalah data primer yang diperoleh dari:

1) Observasi

Adapun yang dimaksud dengan observasi adalah proses pengambilan data yang dilaksanakan dengan cara pengamatan secara pengamatan sistematik terhadap objek yang perlu diteliti, artinya disengaja dan terencana bukan hanya kebetulan secara sepintas[20]. Selanjutnya penulis berusaha melakukan pengamatan

[20] Winarno Surahman, *Pengantar Metodelogi Ilmiah*, CV.Tarsito, Bandung. 1982, hlm 132.

terhadap perilaku masyarakat Kabupaten Karawang. Observasi ini dimaksudkan agar memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang kehidupan sosial di Kabupaten Karawang.

2) Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal- hal atau variabel yang berupa catatan buku, arsip- arsip atau dokumen- dokumen[21]. Penulis juga melakukan dokumentasi yaitu dengan cara pengumpulan data-data tertulis yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang berupa data Pendaftaran tanah dan Peralihan Hak Milik Tanah.

5. Analisis Data

Data yang telah diperoleh selanjutnya dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode interpretasi gramatikal yaitu dengan cara menafsirkan istilah dalam Undang-undang sesuai dengan kaidah bahasa hukum yang berlaku, yakni memberikan makna terhadap suatu aturan hukum melalui penalaran hukum untuk diterapkan.

## G. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi dalam penelitian ini adalah di Perpustakaan Universitas Buana Perjuangan Karawang dan di Kantor Badan Pertanahan Naional Kabupaten Karawang

[21] Masri Singaribun dan Sofian Efendi, *Metode Penelitian Surve*, LP3ES, Jakarta, 1989, hlm. 193.

UBP

KARAWANG