

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Semua bentuk kehidupan, termasuk kehidupan manusia, secara intrinsik terkait dengan lanskap sekitarnya. Secara ekonomi, politik, dan budaya, tanah sangat penting. Untuk memastikan keamanan finansial mereka, kebanyakan individu ingin memperoleh dan mempertahankan kepemilikan properti. Tanah merupakan kebutuhan bagi kebanyakan orang, seperti halnya makanan dan pakaian. Memiliki tanah sangat penting untuk mencapai kemakmuran materi karena menyediakan kebutuhan dasar manusia. Hak atas tanah merupakan hak yang diatur oleh hukum dan setiap peralihan hak atas tanah, khususnya melalui jual beli merupakan salah satu bentuk pengalihan yang paling umum terjadi di masyarakat. Namun, di berbagai daerah di Indonesia, jual beli tanah sering kali dilakukan di hadapan kepala desa tanpa melalui prosedur resmi yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Setiap orang yang memiliki hak milik ingin mendapatkan sertifikat hak atas tanah. Ada yang kurang jika kepemilikan atau penguasaan tanah tidak disertai dengan dokumen yang membuktikannya. Sejalan dengan Peraturan Pokok Agraria (UUPA) yang menjamin bahwa setiap pemegang hak atas tanah akan memperoleh sertipikat, hal ini memang benar, dan hendaknya setiap orang berupaya mendaftarkan hartanya dan memperoleh sertipikat. Pengesahan Peraturan Pokok Agraria (UUPA) dimaksudkan untuk memberikan jaminan

kepastian hukum, dan peraturan perundang-undangan tersebut memuat dasar dasar pemerataan pemilikan tanah (land reform). Peran kepala desa sebagai saksi atau mediator dalam transaksi jual beli tanah di masyarakat pedesaan sering dianggap cukup, meskipun tidak memiliki kapasitas resmi seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini kerap kali menimbulkan masalah terkait keabsahan hukum dari peralihan hak tersebut, terutama ketika pihak-pihak yang terlibat ingin mendaftarkan tanah tersebut di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Dalam rangka meningkatkan kepastian hukum atas hak-hak tanah, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menggagas program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh bidang tanah di Indonesia terdaftar secara sah dan tercatat dalam sistem pertanahan nasional. Dengan adanya PTSL, diharapkan kepastian hukum bagi pemilik tanah semakin kuat, terutama dalam hal jual beli dan peralihan hak atas tanah.

Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu :(Harsono, n.d., p. 69)

1. Tersedianya dokumen hukum yang tertulis, lengkap, dan mudah dipahami yang diterapkan secara konsisten sesuai dengan isi dan semangat persyaratan.
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah, yang memungkinkan para penguasa tanah untuk segera menunjukkan kepemilikannya, serta pihak-pihak

yang berkepentingan untuk mengumpulkan informasi yang mereka butuhkan tentang properti yang bersangkutan sehingga pemerintah dapat melaksanakan kebijakan pertanahan.

Di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah menurut syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah, dan untuk itu diterbitkan sertipikat untuk memberikan kepastian hukum. Peraturan ini memperjelas bahwa pemerintah adalah penerima akhir permohonan pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah, yaitu Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, dibuat untuk memberlakukan persyaratan ini. Dengan diberlakukannya pendaftaran tanah melalui Peraturan ini diharapkan kejelasan hukum dapat tercipta dan konflik tanah dapat diminimalkan. Peraturan

Namun, kendala yang masih dihadapi adalah banyaknya masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT, sehingga proses pendaftaran tanah melalui PTSL menjadi lebih rumit. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi bagaimana kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli di hadapan kepala desa dapat dikaitkan dengan pelaksanaan program PTSL.

Judul penelitian yang saya telusuri melalui literasi belum pernah diteliti oleh pihak lain, hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut:

1. Judul dari Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Mengalami Kerugian Akibat Tidak Dapat Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah, oleh Penulis Jihan Luthfiah Gustiana, Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung Tahun 2023,

Perbedaan dalam penelitian ini penulis membahas mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Mengalami Kerugian Akibat Tidak Dapat Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah.

2. Judul dari Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tana, oleh Penulis Agam Fatwatuloh, Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung Tahun 2022, perbedaan dalam penelitian ini penulis membahas mengenai Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Judul dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaji Berdasarkan Asas Akurasi Dihubungkan Dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, oleh Penulis Muthia Moraya, Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung Tahun 2019, Perbedaan dalam Penelitian ini penulis membahas mengenai Pendaftaran Tanah Sistemastis Lengkap yang dikaji berdasarkan Asas Akurasi dihubungkan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : “KEPASTIAN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DIHADAPAN KEPALA DESA DIKAITKAN DENGAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP”.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka untuk lebih memfokuskan penelitian ini dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Tahapan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dihadapan Kepala Desa Dikaitkan Dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Dan Lengkap?
2. Bagaimana Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di hadapan Kepala Desa dikaitkan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Lengkap?
3. Bagaimana upaya penyelesaian masalah dalam hal Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dihadapan Kepala Desa?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana tahapan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dihadapan kepala desa dikaitkan dengan Pendaftaran tanah Sistematis dan Lengkap.

2. Menganalisis bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli dihadapan kepala desa dikaitkan dengan Pendaftaran tanah Sistematis dan Lengkap.
3. Mengidentifikasi upaya penyelesaian masalah dalam hal peralihan hak atas tanah melalui jual beli dihadapan kepala desa.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Berikut adalah beberapa efek teoritis dan praktis yang diharapkan dari penelitian ini terhadap kemajuan pengetahuan hukum:

1. Kegunaan Teoritis

Menambah khazanah keilmuan dalam bidang hukum agraria, khususnya terkait dengan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dan implementasi program PTSL.

2. Kegunaan Praktis

Memberikan masukan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah, terutama di tingkat pedesaan untuk memahami pentingnya mengikuti prosedur hukum yang berlaku agar dapat memastikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan dapat menjadi acuan dalam meningkatkan pengawasan khususnya di desa-desa yang belum dijangkau oleh Badan Pertanahan Nasional dalam terciptanya tertib administrasi pertanahan.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Paragraf empat Pembukaan UUD 1945 bahwa misi negara adalah "melindungi segenap negara Indonesia dan seluruh warga negara Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan rakyat, dan ikut menegakkan hukum internasional". Negara hukum yang dimaksud adalah paham negara hukum kesejahteraan atau negara hukum material, yang menyatakan bahwa tugas negara tidak hanya terbatas pada menjaga perdamaian (*nachtwachterstatat*), tetapi juga harus ikut bertanggung jawab, mengintervensi dalam, penciptaan kekayaan. Demikian kesimpulan yang dapat ditarik dari pemikiran-pemikiran yang dikemukakan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu Pembukaan alinea keempatnya.

Dengan mewujudkan negara kesejahteraan, yaitu suatu upaya untuk melaksanakan pembangunan sesuai dengan tujuan negara sebagaimana digariskan dalam Pasal 33 Ayat 3 Perubahan IV Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, Pembukaan UUD 1945, dan falsafah pancasila. Dalam definisinya yang paling luas, pembangunan mencakup semua segi kehidupan seseorang, tidak hanya keadaan ekonominya. Karena kita tidak dapat membangun ekonomi masyarakat tanpa juga mengikutsertakan perkembangan bidang-bidang kehidupan masyarakat lainnya, maka ungkapan "pembangunan ekonomi" sesungguhnya tidak sepenuhnya tepat.

Atas dasar kewenangan menguasai negara, sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, maka pemerintah Negara Kesatuan Republik Indonesia wajib mendaftarkan seluruh tanah di seluruh negeri (selanjutnya disebut UUPA). Pelaksanaan pendaftaran

tanah di Indonesia didasarkan pada Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hak atas tanah harus didaftarkan untuk memberikan kepastian hukum. Ketentuan pendaftaran tanah Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961), yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997.

Sejalan dengan upaya memberikan perlindungan dan kepastian hukum hak kepemilikan tanah dan dalam konteks reformasi adjudikasi lahan, pemerintah mengeluarkan rezim khusus sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Adjudikasi Tanah. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 19 rezim konversi lahan 1960 yang menyatakan jaminan kepastian hukum pemerintah dalam pengadilan di Indonesia sesuai rezim PPPT pada tahun 1997. Tanah dan konversi hak-hak tersebut, dikeluarkannya surat tanda bukti hak yang berlaku sejak permulaan pembutian dan putusan dilakukan dengan memperhatikan keadaan Negara dan masyarakat rezim adjudikasi PPPT tahun 1997 mengatur tentang adjudikasi yang bersifat tetap dan rangkaian kegiatan Pemerintah yang konstan dan regular, termasuk pengumpulan, pengolahan, pembukuan serta pemeliharaan data fisik dan yuridis berupa peta dan daftar tentang bidang tanah dan SMARS, termasuk penerbitan untuk bidang tanah yang sudah terdapat hak kepemilikan(Deden Sumantry, n.d., p. 59)

Urgensi putusan dalam Pasal 3 UUD 1945 PPPK tahun 1997 mengatur tentang perlindungan hukum bagi pemilik Tanah secara nasional peta tanah, hal ini dimaksudkan untuk memudahkan verifikasi bagi pemegang hak secara fisik dan dokumen, dan penyediaan informasi bagi pendaftar termasuk pemerintah, sehingga agar mereka dapat dengan mudah mendapatkan data yang diperlukan sebagai informasi. Tujuan tanah pada dasarnya adalah memberikan jaminan kepastian hukum yang menyebabkan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, sertifikat tanah merupakan bukti yang sangat penting di mata hukum (Deden Sumantry, n.d., p. 60)

Jual beli adalah proses peralihan hak atau kepemilikan yang dilakukan sesuai kesepakatan yang telah ditentukan sebelumnya antara penjual dengan pembeli. Sementara yang dimaksud jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik suatu bidang tanah serta perpindahan status hak milik dari pihak penjual kepada pihak pembeli, yang pembayarannya sesuai dengan harga yang telah disepakati oleh kedua pihak tersebut. Menurut Subekti “Jual beli adalah perjanjian antara kedua belah pihak yang mana salah satu pihak memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barangnya kepada pembeli yang juga membayar harga dari barang tersebut.” (R. Subekti, 1995, hal. 1).

Jual beli tanah berarti jual beli mengenai pengalihan hak atas suatu bidang tanah dari penjual kepada pembeli sesuai dengan apa yang telah disepakati sebelum jual beli ini terjadi. Setelah sepakat kemudian tanah tersebut harus di daftarkan kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan proses balik

nama pada sertifikat tanah, inilah yang membedakan antara jual beli tanah dengan jual beli barang pada umumnya.

Sebagaimana tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen IV bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” (Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Amandemen IV). Bunyi Pasal tersebut memiliki arti bahwa kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi, termasuk juga tanah adalah sarana untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat yang dikuasai oleh negara.

Cadastre (*Dutch Cadastre*) adalah nama teknis untuk catatan yang merinci ukuran, nilai, dan kepemilikan (atau hak lainnya) dari sebidang tanah. Arti asli istilah ini berasal dari bahasa Latin "*Capistratum*", yang berarti daftar, kapita, atau satuan untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Tegasnya, Kadaster adalah pencatatan tanah, penilaian tanah, pemegang hak atas tanah, dan perpajakan tanah. Oleh karena itu kadaster merupakan instrumen yang tepat untuk memberikan gambaran dan identifikasi dari uraian tersebut dan sebagai pencatatan hak atas tanah yang berkesinambungan. (Parlindungan, n.d., p. 178)

Sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, “pendaftaran tanah” adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur. dan data hukum berupa peta, daftar bidang tanah, dan satuan rumah susun, serta pemberian surat-surat kepemilikan.

Undang-undang tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang berusaha memberikan kepastian hukum, juga mengatur pendaftaran tanah dalam Pasal 19. Baik pemerintah maupun siapa saja yang memiliki hak atas tanah wajib mendaftarkan hartanya. Satu-satunya tindakan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah yang termasuk dalam Pasal 19 Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA) adalah:

- a) Pengukuran, Pemetaan dan Pembukuan tanah
- b) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c) Pemberian surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Melaksanakan Undang-Undang Peraturan Pokok Agraria merupakan salah satu tugas utama pemerintah sebagai pengemban Amanat Undang-Undang (UUPA). Dalam hal ini, negara menuntut agar seluruh tanah Indonesia didaftarkan. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang mengatur tentang pendaftaran tanah, mengatur bahwa pendaftaran tanah dilakukan di dalam Rechs Kadastral, yang tujuannya memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik. Karena tanah merupakan komponen ekonomi yang penting, aset yang berharga bagi negara, dan memiliki kepentingan strategis, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyempurnakan Pasal 19 Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA). perspektif apa pun, baik sosial, politik, atau budaya.

Ada dua metode utama untuk mendaftarkan properti untuk pertama kalinya: (1) pendaftaran sporadis atas permintaan pihak yang berkepentingan (mereka yang secara hukum berhak atas tanah yang dipermasalahkan atau

kuasanya), dan (2) pendaftaran terpusat. Yang kedua adalah pendaftaran sistematis, dimana semua tanah yang tidak terdaftar dalam satu dusun atau kelurahan didaftarkan secara bersamaan. Atas perintah Menteri Negara/Kepala BPN, dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis sesuai dengan rencana kerja jangka panjang dan tahunan.(Harsono, n.d., p. 171)

Yang dimaksud dengan “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap” atau “PTSL” selanjutnya adalah suatu proses pendaftaran tanah yang pertama-tama dilakukan secara serentak untuk semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam suatu satu desa/wilayah atau nama lain yang sebanding.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah secara menyeluruh dan sistematis oleh Panitia Ajudikasi PTSL. Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah masyarakat secara cepat, aman, adil, merata, terbuka, dan akuntabel guna meningkatkan kesejahteraan sosial dan kemakmuran ekonomi, program PTSL harus dilaksanakan lebih cepat. Hal ini sesuai dengan tujuan program PTSL sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Pasal 2 ayat (2). Dengan menawarkan sertifikat sebagai catatan sah hak milik, pihaknya akan memberikan kejelasan hukum dan mempertahankan hak milik atas tanah yang mereka miliki.

Kerangka pemikiran ini didasarkan pada beberapa konsep hukum dan teori:

- a. Teori Kepastian Hukum: Kepastian hukum diperlukan agar setiap orang mendapatkan hak dan kewajibannya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam konteks agraria, kepastian hukum memberikan jaminan terhadap pemilikan dan peralihan hak atas tanah.
- b. Teori Kewenangan: Kepala desa memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan pemerintahan desa, namun tidak memiliki kewenangan dalam membuat akta jual beli tanah, yang merupakan wewenang PPAT.
- c. Teori Perlindungan Hukum: Program PTSL hadir sebagai wujud perlindungan hukum pemerintah bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah, agar hak-hak mereka diakui secara legal.
- d. Teori Hukum Agraria: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah dasar hukum yang mengatur tentang kepemilikan dan peralihan hak atas tanah, serta pentingnya sertifikasi tanah untuk menjamin kepastian hukum.

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, lima asas yang diterapkan dalam pendaftaran tanah adalah sederhana, aman, murah, terkini, dan terbuka. Kelima prinsip tersebut didefinisikan sebagai berikut:

- a. Asas sederhana.

Dengan mengikuti ide dasar ini, proses dan persyaratan utama dibuat sederhana demi keterbacaan.

b. Asas aman.

Konsep jaminan ini bertujuan untuk menunjukkan bahwa tata cara pendaftaran tanah dilaksanakan secara cermat dan menyeluruh untuk memberikan kepastian hukum.

c. Asas terjangkau.

Konsep yang terjangkau menyatakan bahwa sedikit uang yang dibutuhkan untuk pendaftaran tanah. Ini berarti bahwa kelompok individu dengan ekonomi miskin juga dapat mendaftarkan properti mereka sehingga mereka memiliki hak kepemilikan atas itu.

d. Asas mutakhir.

Untuk mematuhi konsep terkini, data yang tersedia saat ini harus mencerminkan keadaan terkini. Kelengkapan yang memadai dalam implementasi dan pemeliharaan data yang berkelanjutan. Kebutuhan untuk melaporkan dan mendokumentasikan perubahan yang akan datang harus dilakukan di kemudian hari.

e. Asas terbuka.

Sesuai asas keterbukaan, data Kantor Pertanahan harus sesuai dengan apa yang benar-benar ada di lapangan atau dapat diakses oleh masyarakat luas sehingga mereka dapat mengetahui data yang sebenarnya.

Semua tanah di wilayah Republik Indonesia berada di bawah kedaulatan Negara, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria. Jika tidak ada hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak tertentu, maka disebut tanah yang dikuasai langsung (orang atau badan hukum). Jika pihak tertentu memiliki klaim atas properti tersebut, itu disebut sebagai tanah pribadi oleh negara. (Efendi Perangin-angin, n.d., p. 3)

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian normatif, yaitu dengan melihat hukum sebagai kaidah (norma). Untuk menghimpun data digunakan metode penelitian kepustakaan (library research), yaitu dengan mempelajari kepustakaan hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan, himpunan peraturan perundang-undangan, artikel-artikel hukum dan berbagai sumber tertulis lainnya. Bahan-bahan yang telah dihimpun selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode analisa kualitatif, di mana hasilnya disusun dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi.

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Peneliti menggunakan teknik penelitian deskriptif analitis yaitu penelitian yang menggabungkan antara peraturan perundang-undangan dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat mengenai gejala hukum di masyarakat. Penelitian ini menggambarkan mengenai kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dihadapan kepala desa dikaitkan dengan pendaftaran tanah sistematis dan lengkap.

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan pada penelitian ini adalah metode yuridis normative yaitu penelitian hukum dengan metode pendekatan dengan menggunakan metode pendekatan teori, asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini (Ronny Hanitijo Soemitro, 1990).

## 3. Tahap Penelitian

Tahap Penelitian yang digunakan adalah dilakukan dengan 2 (dua) tahap yaitu:

### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Bahan bacaan yang sangat relevan dengan permasalahan dalam kajian penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan, khususnya penelitian yang dilakukan untuk mengumpulkan data teoritis atau data sekunder. Mengenai penggunaan data sekunder:

1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, meliputi :

- a) Amandemen IV UUD RI Tahun 1945.
- b) Peraturan Pokok Agraria UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA).
- c) Staatblad N0 23 (1847), KUH Perdata.
- d) Instruksi No. 2 Tahun 2018 dari Presiden Republik Indonesia Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia

- e) Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
  - f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
  - g) Keputusan Nomor 189 Tahun 1981, dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri Bidang Agraria, berkaitan dengan pembuatan Program Proyek Agraria Nasional (PRONA).
  - h) Badan Pertanahan Nasional tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak.
  - i) Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
  - j) Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan.
- 2) Sumber hukum sekunder adalah sumber yang menjelaskan bahan hukum primer yang dapat ditemukan dalam jurnal, dan makalah akademis tentang masalah hukum.

3) Sumber hukum tersier seperti artikel, jurnal, berita dari internet, dan kamus hukum adalah yang menjelaskan bahan hukum dasar dan bahan hukum tersier.

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Data primer yang terkumpul di lapangan merupakan informasi yang belum disaring melalui perantara manapun. Wawancara mendalam dengan informan kunci dilakukan sesuai dengan protokol yang telah ditetapkan untuk mengumpulkan data primer peralihan hak atas tanah melalui jual beli dihadapan kepala desor.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan penelitian melalui cara:

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*),

Konsep, ide, pandangan, atau penemuan yang sangat relevan dengan topik yang dibahas adalah yang dicari oleh Kajian Pustaka. Penelitian ini mengandalkan sumber sekunder seperti kajian literatur dan analisis dokumen. Saat melakukan pencarian literatur, biasanya diawali dengan kunjungan ke perpustakaan untuk mencari karya yang relevan. Sementara makalah penelitian sedang mencari makalah tentang peralihan hak atas tanah melalui jual beli dihadapan kepala desa ini guna mendapatkan teori secara formil dan juga untuk gambaran sesuai dengan penelitian yang akan dikaji.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*),

Wawancara dengan pihak yang bersangkutan dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dilakukan sebagai bagian dari pendekatan penelitian lapangan guna mengumpulkan data primer untuk penelitian ini.

#### 5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah, dilakukan dengan cara:

##### a. Kepustakaan

Inventarisasi sumber hukum dan membuat catatan pada item terkait menggunakan laptop yang digunakan untuk menyelesaikan bahan penelitian adalah dua cara yang digunakan teknologi pengumpulan data di perpustakaan. Kajian dilakukan dengan mencari dan mengumpulkan informasi dari dokumen-dokumen hukum, buku-buku, wawancara, dan sumber-sumber yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi.

##### b. Lapangan

Peneliti lapangan menggunakan perekam suara untuk merekam wawancara dengan partisipan yang relevan dengan topik yang diselidiki, komputer, dan alat tulis untuk melakukan wawancara dengan partisipan tersebut (bila diperlukan).

#### 6. Analisis Data

Hal ini terlihat dalam sebuah penelitian yang menggunakan pendekatan analisis yuridis kualitatif yaitu interpretasi dari data

kepustakaan yang disusun secara sistematis dan dihubungkan dengan permasalahan pada penelitian ini juga digunakan untuk menghasilkan kesimpulan.

#### 7. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di dua lokasi yaitu:

- a. Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan  
Jl. Lengkong dalam Nomor 17 Bandung
- b. Perpustakaan Badan Pertanahan Nasional KabupateBekasi  
Jl. Daha Blok B4 Komplek Lippo Cikarang Kabupaten Bekasi