

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu sumber alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena fungsi dan perannya mencakup berbagai aspek kehidupan serta penghidupan masyarakat baik segi sosial, ekonomi, politik maupun budaya. Oleh karena itu masalah tanah merupakan tanggung jawab secara nasional untuk mewujudkan cara pemanfaatan, penguasaan dan kepemilikan tanah sebagai sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Tanah juga merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia dan seluruh makhluk yang ada di bumi ini sebagai tempat untuk melangsungkan kehidupannya. Tanah juga merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, Bahkan tanah dan rumah adalah salah satu kebutuhan yang sangat penting atau pokok bagi manusia sebagai tempat tinggal dan menjadi tempat atas segala keberlangsungan hidup manusia. Pentingnya tanah dalam kehidupan manusia karena sangat bergantung pada tanah, menjadi harta yang bersifat permanen, sebagai cadangan kehidupan dimasa yang akan datang, dan juga menjadi tempat kembalinya jasad manusia kepada tanah nantinya.”

Berkaitan dengan peran penting tanah dalam kehidupan manusia dan pembangunan sebuah negara, maka perlu pengaturan yang jelas, tepat, dan

---

<sup>1</sup> Effendi, Perangin, 1986, “Hukum Agraria di Indonesia”, Jakarta:Rajawali Perss, hal 13

dapat mengakomodasi permasalahan terkait pertanahan, khususnya mengenai hak atas tanah untuk mengatasi berbagai permasalahan pertanahan. Pertanahan dalam hukum Indonesia diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok – Pokok Agraria ( UUPA). Dalam hukum pertanahan di Indonesia dikenal asas kenasionalan sebagaimana termaksud dalam pasal 1 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia” dan pasal 1 ayat (2) yang berbunyi “seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.<sup>2</sup>

Pola penggunaan tanah dalam mendukung roda pembangunan akan mengalami pergeseran sesuai dengan perkembangan pada masing-masing sektor. Keberadaan tanah tidak bertambah, sedangkan kebutuhan manusia akan tanah mengalami peningkatan. Seirama dengan pertumbuhan dan perkembangan dalam masyarakat, permasalahan tentang pertanahan merupakan permasalahan yang lintas sektoral.<sup>3</sup>

Kepentingan dan kebutuhan manusia akan tanah, dalam usahanya memperoleh sebidang tanah untuk kehidupannya, maka setelah manusia memperolehnya akan dipertahankan sebagai tempat perumahan, pertanian, dan kebutuhan yang lainnya. Tidak dapat disangkal lagi tanah merupakan

---

<sup>2</sup> Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

<sup>3</sup> Jhon Salihendo, Manusia, Tanah Hak, dan Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal. 10.

barang berharga dalam kehidupan manusia. Tanah bukan saja menjadi tempat tinggal, tetapi juga menjadi tempat di mana kebudayaan manusia berkembang, dan berlangsung secara turun-temurun. Dalam masyarakat agraris kebutuhan akan tanah akan sangat penting terutama dalam keberlangsungan proses produksi pertanian, besar kecilnya penguasaan atas tanah akan menentukan tingkat produktivitas. Untuk pemenuhan kebutuhan ekonomis tanah juga dapat dijadikan obyek komoditi, yaitu dengan peralihan hak atas tanah yang dalam hal ini melalui jual beli tanah. Peralihan hak atas Tanah melalui transaksi jual beli tanah merupakan hal yang biasa terjadi dalam kehidupan masyarakat.

Pemerintah Indonesia menyadari mengenai pentingnya regulasi mengenai tanah, oleh sebab itu dibuatlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa dikenal dengan UUPA. Tujuan dibuatnya UUPA satu diantaranya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan hak atas tanah, sebagaimana tertuang dalam Pasal 19 ayat (1). Kepastian hukum dan hak atas tanah yang dimaksud UUPA adalah berupa Sertipikat Tanah yang didapat melalui proses pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai peraturan pelaksana Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Dengan adanya Sertifikat Tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat bahwa seseorang memiliki hak atas tanah tersebut. Maka dari itu sangat penting bagi seseorang yang memiliki tanah untuk segera

mendaftarkan tanahnya agar dibuat sertifikat tanah, baik tanah tersebut berasal dari tanah adat ataupun dari peralihan tanah. Hal ini dijelaskan lebih lanjut dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain untuk menjamin kepastian hukum terhadap masyarakat yang memiliki tanah, pendaftaran tanah juga bertujuan untuk tertib administrasi pertanahan. Tertib administrasi yang dilakukan dengan baik akan dapat mengurangi sengketa hukum di bidang pertanahan yang akan datang.

Didesa kuala tolak yang hampir semua tanahnya merupakan tanah adat dan dari puluhan tahun lalu bahkan ratusan tahun lalu yang digarap oleh orang atau nenek moyang terdahulu yang diturunkan atau diwariskan kepada anak dan cucunya dan menjadi hak milik atas tanah yang digarapnya. Masyarakat desa kuala tolak dulunya mendapatkan hak milik atas tanahnya hanya berdasarkan pengakuan orang sekitar dan orang terdekat yang telah menyaksikan orang tersebut menggarap tanah tersebut dan masyarakat yang lain mengakui bahwa benar tanah yang dulunya masih berupa hutan saat seseorang menggarap, menebang atau membersihkan lahan tersebut berarti sudah sah menjadi hak milik atas orang tersebut. kebiasaan itu sudah dianggap benar oleh masyarakat desa kuala tolak yang dimana dulunya lahan-lahan didesa kuala tolak yang sebagian besar hutan telah dibersihkan dan ditanami dengan padi dan tanaman yang lain berarti orang lain tidak diperbolehkan untuk menguasainya terkecuali atas seizin orang yang menggarap tanah tersebut. dari tahun kurang lebih 1950 masyarakat terkadang

hanya membuat bukti bahwa tanah tersebut miliknya hanya berupa tulisan tangan yang biasanya ditandatangani oleh kepala adat atau kepala desa, dan terus berkembang dari tahun ketahun yang dimana bukti hak milik atas tanah diketik dikertas menggunakan mesin ketik pada zaman dahulu yang tetap disahkan oleh kepala desa atau kepala adat sampai ditahun 2022 sekarang kepemilikan hak atas tanah didesa kuala tolak masih banyak berupa SKT yang telah ditandatangani oleh kepala desa.

Dan dengan Tertib administrasi pertanahan inilah yang mendorong untuk wajib dilakukannya pendaftaran tanah agar hak-hak atas tanah yang dimiliki dapat terjamin dan terlindungi hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan telah dilakukannya pendaftaran tanah maka akan ada suatu tanda bukti yang kuat berupa Sertifikat Tanah. Dan dengan adanya sertifikat tanah masyarakat bisa melakukan peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT.

Setiap Sertifikat Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional memiliki hak-hak tertentu berdasarkan fungsi dan peruntukan tanah tersebut. Hak atas tanah yang dimaksud ada disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka timbul suatu hubungan hukum antara orang atau badan hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya. Oleh karena itu, pemilik hak atas tanah dapat melakukan perbuatan hukum kepada pihak lain terhadap tanah seperti jual beli, tukar menukar, dan lain-lain.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> K.Wantijk Saleh. 198, *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia. Hlm.15.

Dalam UUPA ada beberapa hak yang dapat beralih dan dialihkan, yaitu hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Dapat beralih yang maksudnya adalah hak atas tanah tersebut tanpa sengaja berpindah haknya kepada pihak lain, seperti misalnya dikarenakan pemilik hak atas tanah meninggal dunia maka hak atas tanah akan dengan sendirinya beralih menjadi milik ahli warisnya. Sedangkan yang dimaksud dengan dialihkan adalah hak atas tanah tersebut sengaja dengan suatu perbuatan hukum tertentu memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain, misalnya dengan melakukan jual beli, tukar menukar, hibah, atau hibah wasrat.<sup>5</sup>

Kepala Desa merupakan seorang yang menjadi tokoh utama dalam tata pemerintahan desa dan merupakan seorang pemimpin formal yang berpengaruh dalam kehidupan kemasyarakatan. Sebagai seorang pemimpin formal dalam pemerintahan tingkat desa. Kepala Desa memegang jabatannya atas pilihan masyarakat. Kepala Desa menjalankan hak, wewenang, dan kewajiban pimpinan pemerintahan desa diantaranya menyelenggarakan urusan rumah tangganya sendiri dan merupakan penyelenggara dan penanggung jawab utama di bidang pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan dalam rangka penyelenggaraan urusan-urusan pemerintahan desa, pemerintahan umum termasuk pembinaan ketentraman dan ketertiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menumbuhkan serta mengembangkan jiwa gotong royong masyarakat sebagai sendi utama pelaksanaan pemerintahan Desa.

---

<sup>5</sup> *Ibid.* Hlm 19.

Kepala Desa mempunyai peran dan juga kedudukan yang sangat penting dalam Pemerintahan Desa. Ia merupakan pemimpin terhadap jalannya tata urusan pemerintahan yang ada di desa. Seorang Kepala Desa merupakan penyelenggara dan sekaligus sebagai penanggung jawab atas jalannya roda pemerintahan dan pembangunan di dalam wilayahnya. Di samping menjalankan urusan pemerintahan dan pembangunan, Kepala Desa juga mempunyai kewajiban lain yaitu menyelenggarakan urusan di bidang kemasyarakatan membina ketentraman dan ketertiban masyarakat serta membina dan mengembangkan jiwa dan semangat gotong royong masyarakat.

Oleh sebab itu dengan tugas Kepala Desa yang strategis itu diharapkan dapat menjadi motivator bagi warga masyarakat pemegang hak atas tanah agar mempunyai kesadaran untuk melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT bukan dihadapan Kepala Desa. Dengan konteks hal tersebut pendaftaran tanah yang lebih luas lagi Kepala Desa dapat menjadi motivator dan mampu mensosialisasikan kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya baik secara sporadik maupun dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Karena Kepala Desa dalam kehidupan sehari-hari selalu berhubungan dengan warga masyarakat dan sifat paternalistik yang masih melekat erat Kepala Desa ditempatkan pada posisi tokoh dan menjadi suri tauladan, akibatnya seluruh anjurannya selalu akan dianut oleh warga masyarakatnya. pelaksanaan pemberian surat keterangan tanah yang dilakukan oleh Kepala Desa maka sering terjadi permasalahan pada masyarakat khususnya tentang pemberian

surat keterangan tanah yang tumpang tindih sehingga menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Di kecamatan Matan Hilir Utara Kabupaten Ketapang terdapat 5 desa yang menjadi wilayahnya diantaranya:

1. Desa Kuala satong
2. Desa Kuala Tolak
3. Desa Laman Satong
4. Desa sungai Putri dan;
5. Desa Tanjung Baik Budi

Desa Kuala tolak merupakan salah satu desa di Kabupaten Ketapang yang memiliki 5.300 (lima ribu tiga ratus) penduduk yang dimana 1.656 KK, terdiri dari 2.736 laki-laki dan 2.564 perempuan. Dan hanya kurang lebih 240 yang bersertifikat tanah dan kurang lebih 2.000 yang terdaftar hanya memiliki SKT sebagai bukti hak milik atas tanahnya. Sebagai desa yang masih tergolong jauh dari notaris/PPAT karena harus menempuh jarak 1 jam setengah untuk sampai ke kabupaten Ketapang, banyak diantara masyarakat yang terkadang melakukan jual beli tanah hanya berdasarkan surat kepemilikan tanah dan hanya berdasarkan asas kepercayaan, dan minimnya pendapatan masyarakat juga mempengaruhi masyarakat Desa Kuala tolak untuk mendaftarkan hak atas tanahnya melalui PPAT.

Dengan terjadinya jual beli itu saja hak milik atas benda yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembelinya, walaupun harganya sudah dibayar dan tanahnya sudah diserahkan ke dalam kekuasaan pembeli. Hak

milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “penyerahan yuridis”, yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di muka pejabat yang berwenang dan dilakukan pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (sekarang bernama Kantor Pertanahan). Pembuatan hukum itu sering disebut ”balik nama”.

Pada waktu dilakukan penyerahan yuridis itu, baik pembeli maupun penjual wajib hadir. Biasanya penjual setelah melakukan perjanjian jual beli memberi kuasa kepada pembeli untuk hadir dan melaksanakan penyerahan yuridisnya untuk dan atas nama penjual, yaitu jika harganya sudah dibayar lunas. Perjanjian jual beli pengaturannya termasuk dalam hukum perjanjian (hukum perikatan), sedangkan penyerahan yuridisnya termasuk hukum benda (hukum tanah atau hukum agraria).

Sebelum melakukan jual beli tanah, penting untuk memastikan terlebih dulu siapa pemilik tanah tersebut. Hal ini perlu dilakukan karena terdapat banyak kasus yang terjadi di kemudian hari, seperti sengketa atas kepemilikan suatu tanah dan tidak sedikit juga yang hanya memiliki Akta Jual Beli (AJB) tanpa sertifikat atau bahkan hanya memiliki dokumen hukum lain yang kurang kuat untuk membuktikan bahwa tanah tersebut memang milik yang bersangkutan dan sah atas tanah tersebut. Padahal, dalam melakukan jual beli tanah, AJB saja tidak cukup melainkan terdapat dokumen lain yang perlu urus setelah jual beli tanah terjadi.

Pengalihan hak atas tanah tanah melalui jual beli berdasarkan pasal 37 peraturan pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah,

Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Surat keterangan tanah atau biasa juga disebut Surat Kepemilikan Tanah (SKT) adalah dokumen yang berisi tentang informasi riwayat tanah. Surat ini juga dapat dijadikan sebagai salah satu bukti kepemilikan bidang tanah seseorang atau kelompok tertentu. Secara sederhana, surat ini merupakan bukti untuk menegaskan riwayat tanah yang telah dibeli, untuk keperluan proses pendaftaran tanah.

Dalam praktek kehidupan masyarakat sehari-hari terhadap masalah pertanahan di Indonesia, masih banyak tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertifikat, tetapi telah dimiliki oleh warga masyarakat dengan bukti surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa. Tanah-tanah yang belum terdaftar tersebut pada umumnya terdapat di wilayah pedesaan dimana hak kepemilikan atas tanah hanya dibuktikan dengan surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa dan pelaksanaan transaksi jual belinya juga dilakukan dengan asas kepercayaan antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan membuat suatu akta di bawah tangan yang ditandatangani oleh pihak pembeli dan pihak penjual serta disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh kepala desa.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, (Jakarta : Rajawali Press, 2010), hlm.38

Sehingga dari uraian latar belakang diatas menarik untuk melakukan penelitian dengan judul: Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan SKT (Study Desa Kuala Tolak Kecamatan Matan Hilir Utara Kabupaten Ketapang). Untuk mengetahui kepastian hukum terhadap pengalihan hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Kuala tolak melalui jual beli berdasarkan SKT (Surat Keterangan Tanah) dan apakah bisa pembeli mendaftarkan hak atas tanah nya berupa sertifikat tanah berdasarkan SKT (Surat Keterangan Tanah).

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang penelitian di atas, maka yang menjadi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah jual beli tanah berdasarkan SKT (Surat Keterangan Tanah) bisa dijadikan dasar dalam pembuatan sertifikat tanah?
2. Faktor apa yang menyebabkan masyarakat Desa Kuala tolak kecamatan MHU (Matan Hilir Utara) kabupaten Ketapang melakukan jual beli dengan SKT (Surat Keterangan Tanah)?

## **C. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran literature terdapat 2 (dua) judul yang telah menulis tesis dengan tema yang terdapat kesamaan, namun terdapat perbedaan dalam rumusan masalah dan teori hukum yang digunakan sebagai berikut yakni:

<b>No.</b>	<b>Nama</b>	<b>Judul Tesis</b>	<b>Permasalahan</b>	<b>Universitas</b>
1.	Ikhsan Budiman	Kajian Atas Penentuan Syarat Peralihan Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan para pihak melakukan peralihan jual beli hak atas tanah tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau di bawah tangan?</li> <li>2. Bagaimana legalitas peralihan hak atas tanah yang bersertifikat yang tidak yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau di bawah tangan?</li> <li>3. Bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah yang bersertifikat yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau di bawah tangan?</li> </ol>	Universitas Sumatera Utara Medan
2.	Grace Nathania Mendur, Sh	Upaya Hukum Pembeli Untuk Melakukan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dari Jual Beli Dibawah Tangan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana kekuatan hukum peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT?</li> <li>2. Bagaimana upaya hukum pembeli untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dari jual beli dibawah tangan?</li> </ol>	Universitas Tanjungpura Pontianak

#### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kepastian hukum jual beli tanah berdasarkan SKT (Surat Keterangan Tanah) apakah bisa dijadikan dasar dalam pembuatan sertifikat tanah.
2. Untuk mengetahui Faktor apa yang menyebabkan masyarakat Desa Kuala tolak kecamatan MHU (Matan Hilir Utara) kabupaten Ketapang melakukan jual beli berdasarkan SKT (Surat Keterangan Tanah) bukan dihadapan PPAT.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis terhadap masyarakat secara umum dan memberikan pengetahuan secara khusus kepada masyarakat bagaimana system jual beli tanah yang benar berdasarkan peraturan perundang-undangan.

1. Secara teoritis

Memperkaya khasanah ilmu pengetahuan baik dibidang hukum khususnya dalam pembuatan akta tanah yang otentik mengenai hak atas tanah atau dan hak milik atas satuan rumah susun.

2. Secara Praktis

- a. Bagi Penulis

Agar hasil penelitian ini bisa memperluas wawasan dan bisa mengeksplorasi tentang ilmu hukum khususnya mengenai pentingnya kepastian hukum tentang peralihan hak atas tanah dan mengetahui proses peralihan hak atas tanah berdasarkan UUPA yang berlaku.

b. Bagi masyarakat

Diharapkan dapat membantu masyarakat Desa Kuala tolak untuk menyadari pentingnya jual beli tanah berdasarkan UUPA yang berlaku agar bisa mendapatkan kepastian hukum hak atas tanahnya yang berupa sertifikat tanah sebagai akta yang otentik supaya suatu hari tidak terjadinya sengketa dan tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah.

## **F. Kerangka Pemikiran**

### **1. Kerangka Teoritik**

Kata Teori berasal dari kata *theoria* yang artinya pandangan atau wawasan, diartikan sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan-kegiatan yang bersifat praktis untuk melakukan sesuatu. Sebagai produk ilmu, teori bertujuan memecahkan masalah dan membentuk sistem.<sup>7</sup>

Kerangka teoritik merupakan teori-teori yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah. Teori yang mendukung untuk menjawab permasalahan dalam penelitian.

Keberadaan teori dalam dunia ilmu pengetahuan sangat penting karena teori merupakan konsep yang akan menjawab suatu masalah. Teori oleh kebanyakan ahli dianggap sebagai sarana yang memberi

---

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm. 4

rangkuman bagaimana memahami satu masalah dalam setiap bidang ilmu pengetahuan.<sup>8</sup>

Kerangka teoritik adalah identifikasi teori-teori yang dijadikan sebagai landasan berpikir untuk melaksanakan suatu penelitian atau dengan kata lain untuk mendeskripsikan kerangka referensi atau teori yang digunakan untuk mengkaji permasalahan. Tentang hal ini Jujun S. Soerya Sumantri mengatakan: Pada hakekatnya memecahkan masalah adalah dengan menggunakan pengetahuan ilmiah sebagai dasar argumen dalam mengkaji persoalan agar kita mendapatkan jawaban yang dapat diandalkan. Dalam hal ini kita mempergunakan teori-teori ilmiah sebagai alat bantu kita dalam memecahkan permasalahan.<sup>9</sup>

Dalam melakukan penelitian dibutuhkan kerangka teori untuk dapat menganalisis masalah yang diangkat dalam penelitian. Sebagaimana fungsi teori, secara umum teori merupakan sebuah sistem konsep abstrak yang mengindikasikan adanya hubungan diantara konsep-konsep tersebut yang membantu kita memahami sebuah fenomena. Secara khusus, teori adalah seperangkat konsep, konstuk, definisi dan proposisi yang berusaha menjelaskan hubungan sistematis suatu fenomena, dengan hubungan sebab akibat yang terjadi. Kerangka teori dalam penelitian hukum sangat diperlukan untuk membuat jenis nilai-

---

<sup>8</sup> Marwan Mas, Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004), Hal 113.

<sup>9</sup> Jujun S. Soerya Sumantri. Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer, Jakarta: Sinar Harapan, 1978, hal, 316.

nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofinya yang tertinggi.<sup>10</sup>

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi perbandingan /atau pegangan teoritis.<sup>11</sup>

a. Teori Efektivitas Hukum

Peraturan perundang-undangan, baik yang tingkatannya lebih rendah maupun yang lebih tinggi bertujuan agar masyarakat maupun aparaturnya penegak hukum dapat melaksanakannya secara konsisten dan tanpa membedakan antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lainnya. Semua orang dipandang sama di hadapan hukum (equality before crux” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendati pun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantive adalah keadilan.<sup>12</sup>

Efektifitas adalah suatu kosa kata dalam bahasa Indonesia yang berasal dari bahasa Inggris yaitu “*effective*” yang berarti berhasil ditaati, mengesahkan, mujarab dan mujur. Menurut Kamus Besar

---

<sup>10</sup> Gacipto Rahardjo, 1991, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, him 254

<sup>11</sup> M.Solly Lubis, Filsafat Ilmu dan Penelitian, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hai. 80

<sup>12</sup> Solichin Abdul Wahab, 2004. Analisis Kebijakan: Dari Formulasi Implementasi Kebijakan Negara. Jakarta: Bumi Aksara.Hlm.64

Bahasa Indonesia, “efektif “adalah sesuatu yang ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya) sejak dimulai berlakunya suatu Undang-Undang atau peraturan.<sup>13</sup>

Di dalam ilmu hukum dikenal adanya beberapa pendapat mengenai kesadaran hukum. Ada yang merumuskan bahwa kesadaran hukum merupakan satu-satunya sumber dari hukum dan kekuatan mengikatnya hukum, serta keyakinan hukum individu dalam masyarakat yang merupakan kesadaran hukum individu adalah dasar atau pokok terpenting dari kesadaran hukum masyarakat. Kesadaran hukum merupakan salah satu unsur penting selain unsur ketaatan hukum yang sangat menentukan efektif atau tidaknya pelaksanaan hukum atau perundang-undangan di dalam masyarakat.<sup>14</sup> Menurut Krabbe, kesadaran hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia, tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada.”<sup>15</sup>

#### b. Kesadaran Hukum

Yang dimaksud dengan kesadaran hukum adalah kesadaran Seseorang atau suatu kelompok masyarakat kepada aturan-aturan atau hukum yang berlaku sangat diperlukan sekali Kesadaran hukum ini didalam masyarakat. Karena hal ini bertujuan untuk ketertiban,

---

<sup>13</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia. 2002. Jakarta. Balai Pustaka. Hal. 284.

<sup>14</sup> <http://ruslanmustari.blogspot.com/2017/09/teori-tentang-kesadaran-hukum.html>

<sup>15</sup> Achmad Ali dan Wiwie Heryani. 2012. Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum. Jakarta:Kencana. Hal 141.

kedamaian, ketentraman, dan keadilan yang dapat mewujudkan keseimbangan didalamnya. Tanpa memiliki kesadaran hukum yang tinggi, tujuan tersebut akan sangat sulit dicapai.

Menurut Krabbe, kesadaran hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia, tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada.<sup>16</sup>

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kesadaran hukum itu merupakan persoalan nilai-nilai dan konsepsi-konsepsi abstrak yang terdapat dalam diri manusia, tentang keserasian antara ketertiban dan ketentraman yang dikehendaki atau sepantasnya.<sup>17</sup>

Kesadaran hukum mempunyai beberapa konsepsi, salah satu diantaranya adalah konsepsi mengenai kebudayaan hukum. Konsepsi ini mengandung ajaran-ajaran kesadaran hukum yang lebih banyak memperlakukan kesadaran hukum yang dianggap sebagai mediator antara hukum dengan perilaku manusia, baik secara individual maupun kolektif.

Kesadaran hukum dengan hukum mempunyai kaitan yang sangat erat, dimana kesadaran hukum merupakan faktor dalam penemuan hukum sehingga kesadaran hukum merupakan sumber dari segala hukum. Jadi, hukum hanyalah hal yang memenuhi kesadaran hukum kebanyakan orang, sehingga undang-undang yang

---

<sup>16</sup> Achmad Ali dan Wiwie Haryani, 2012, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta: Kencana. Hlm 141

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press. Hlm 215

tidak sesuai dengan kesadaran hukum kebanyakan orang akan hilang kekuatan mengikatnya.

Kesadaran hukum adalah sumber dan segala hukum dengan kata lain kesadaran hukum tersebut ada pada setiap manusia karena setiap manusia memiliki kepentingan, sehingga apabila hukum tersebut dihayati dan dilaksanakan dengan baik maka kepentingannya akan terlindungi dan apabila terjadi pergeseran kepentingan maka hukum hadir sebagai alternatif penyelesaian. Dengan demikian kesadaran hukum bukan hanya harus dimiliki oleh golongan tertentu saja seperti sarjana hukum, pengacara, polisi, jaksa serta hakim, tetapi pada dasarnya harus dimiliki oleh setiap manusia tanpa terkecuali agar kepentingannya dapat terlindungi.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum menurut Soerjono Soekanto, yakni sebagai berikut:<sup>18</sup>

- 1) Pengetahuan tentang kesadaran hukum, secara umum jika ada peraturan perundang-undangan yang telah disahkan, maka dengan sendirinya peraturan tersebut itu akan tersebar luas dan diketahui oleh masyarakat umum. Dalam hal ini setiap orang dianggap tahu hukum dan tidak ada alasan untuk mengatakan bahwa ia tidak pernah mendengar atau melihat peraturan tersebut, tetapi alasan demikian masih sering ditemukan dalam suatu golongan masyarakat tertentu.

---

<sup>18</sup> Ibid. Hlm. 300

- 2) Pengakuan terhadap ketentuan-ketentuan hukum, pengakuan masyarakat terhadap ketentuan-ketentuan hukum berarti bahwa masyarakat mengetahui Isi dan kegunaan dari norma-norma hukum tertentu. Dalam artian, ada suatu derajat pemahaman terhadap ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Namun hal ini belum merupakan jaminan bahwa warga masyarakat yang mengakui ketentuan-ketentuan hukum tertentu tersebut akan dengan sendirinya mematuhi, tetapi perlu diakui juga bahwa orang-orang yang memahami suatu ketentuan hukum tertentu ada kalanya cenderung untuk mematuhi.
- 3) Penghargaan terhadap ketentuan-ketentuan hukum, Penghargaan atau sikap terhadap ketentuan-ketentuan hukum, yaitu sampai sejauh mana suatu tindakan atau perbuatan yang dilarang oleh hukum dapat diterima sebagian besar warga serta bagaimana reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem norma atau nilai yang berlaku. Masyarakat mungkin mematuhi atau menentang hukum dikarenakan kepentingan mereka terjamin pemenuhannya.
- 4) Kepatuhan masyarakat terhadap ketentuan-ketentuan hukum, salah satu tugas hukum yang terpenting adalah mengatur kepentingan-kepentingan seluruh warga masyarakat. Kepentingan seluruh warga masyarakat tersebut lazimnya bersumber dari norma atau nilai yang berlaku, yaitu anggapan

mengenai apa yang baik yang harus dilakukan dan apa yang buruk yang harus dihindari.

- 5) Ketaatan masyarakat terhadap hukum, ketaatan masyarakat terhadap hukum sedikit banyaknya bergantung pada apakah kepentingan-kepentingan warga masyarakat dalam bidang-bidang tertentu dapat ditampung oleh ketentuan-ketentuan hukum atau tidak. Ada pula suatu anggapan bahwa kepatuhan hukum disebabkan karena adanya rasa takut pada sanksi, karena ingin memelihara hubungan baik, karena kepentingannya terlindungi, dan karena cocok dengan nilai yang dianutnya.

Kesadaran hukum tidak terlepas dari indikasi kesadaran dari diri sendiri, oleh sebab itu, kesadaran hukum adalah konsepsi abstrak dalam diri manusia tentang keserasian antara ketertiban dan ketentraman yang dikehendaki atau yang diinginkan.

c. Kepastian Hukum

Adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>19</sup>

Kepastian Hukum berarti bahwa dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana dan seberapa haknya dan kewajibannya serta teori “kemanfaatan hukum”, yaitu terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum tertib (*rechtsorde*).

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu Peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>20</sup>

#### d. Teori Akibat Hukum

---

<sup>19</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hal. 59

<sup>20</sup> Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hal. 385.

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.<sup>21</sup> Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud.

- 1) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
- 2) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
- 3) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.”<sup>22</sup>

## **2. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual adalah keterkaitan antara teori-teori atau konsep yang mendukung dalam penelitian yang digunakan sebagai pedoman dalam menyusun sistematis penelitian. Kerangka konseptual menjadi pedoman peneliti untuk menjelaskan secara sistematis teori yang

---

<sup>21</sup> Achmad Ali. 2008 Menguak Tabir Hukum Jakarta. Ghalia Indonesia. Him. 192.

<sup>22</sup> *Ibid.*

digunakan dalam penelitian Kerangka konsep ini gunanya untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang suatu topik yang akan dibahas. Konsepsional adalah suatu instruksi mental, yaitu suatu yang dihasilkan oleh suatu proses yang berjalan dalam pemikiran peneliti untuk keperluan analisi.<sup>23</sup> Menurut Burhan Ashshofa, suatu konsep merupakan abstraksi mengenai suatu fenomena yang dirumuskan atas dasar generalisasi dari jumlah karakteristik kejadian, keadilan, keadaan, kelompok, atau individu tertentu.<sup>24</sup>

Kerangka konseptual adalah suatu konsep dasar yang menjabarkan judul, rumusan masalah, serta tujuan penelitian Kerangka konseptual ini akan berfungsi sebagai pedoman peneliti untuk mengumpulkan data serta menjawab permasalahan dan tujuan dalam penelitian Kerangka konseptual disusun sebagai perkiraan konseptual yaitu penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan dengan istilah yang akan diteliti atau diuraikan dalam karya ilmiah.<sup>25</sup> Penelitian ini merujuk kepada doktrin-doktrin yang berkembang pada ilmu hukum mengenai peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, warisan, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Semua peralihan hak atas tanah tersebut

---

<sup>23</sup> Aminuddin dan H. Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2005), Hal. 48-49.

<sup>24</sup> Burhan Ashshofa, 1996, Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Rineka Cipta, hlm 19.

<sup>25</sup> Zamudin Ati 2011 Metode Penelitian Hukum Jakarta. Sinar Grafika. Hlm. 96.

harus dilakukan di hadapan PPAT. Namun, dalam pelaksanaannya masih ada masyarakat yang masih belum mengetahui akibat hukum yang timbul dari peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian menggunakan metode Penelitian Hukum Empiris yang dimana penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.

### **2. Spesifikasi penelitian**

Sifat penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif analisis penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara sistematis dan terperinci tentang permasalahan yang akan diteliti.<sup>26</sup> Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran adalah fakta (objek) yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan berlaku untuk umum.

### **3. Populasi dan Sampel**

---

<sup>26</sup> Bambang Sunggono, 2012, Metode Penelitian Hukum, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm 43.

Dalam rangka memperoleh data-data tersebut, hal pertama yang dilakukan adalah menentukan populasi penelitian agar penelitian untuk mendapatkan kejelasan mengenai subjek penelitian.

a. Populasi

Populasi merupakan seluruh subjek yang akan diteliti dengan karakteristik yang dapat dikatakan sama sehingga dapat digeneralisasikan hasil penelitian yang dilakukan terhadap populasi tersebut. Populasi dalam penelitian ini :

- 1) Kepala kantor BPN kota Ketapang
- 2) Kepala Desa Kuala Tolak, Kecamatan Matan Hilir Utara Kabupaten Ketapang
- 3) 10 orang Masyarakat Desa Kuala Tolak

b. Sampel

Pengambilan sampel sebagai salah satu langkah dalam penelitian penting artinya, karena kesimpulan penelitian pada dasarnya adalah generalisasi dari sampel menuju populasi. Sampel yang digunakan dalam penelitian sebagai berikut:

- 1) Kepala Kantor BPN kota Ketapang
- 2) Kepala Desa Kuala Tolak kecamatan Matan Hilir Utara Kota Ketapang

- 3) 10 (sepuluh) orang masyarakat Desa Kuala Tolak kecamatan Matan Hilir Utara Kabupaten Ketapang

#### 4. Sumber dan Jenis Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan dua jenis data. Data yang akan dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung pada obyek yang diteliti atau objek-objek penelitian yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan. Data primer ini diperoleh dengan cara wawancara secara langsung dengan responden dan pengamatan terhadap objek yang diteliti. Data penelitian hukum merupakan data penunjang yang menjadi bekal dalam melakukan penelitian lapangan. Data sekunder ini merupakan data yang diperoleh dari hasil menelaah kepustakaan atau berbagai literature atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum yang meliputi:

##### 1. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945:
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR/Rbg),
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria,
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah,

6) Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer tersebut berupa naskah-naskah, hasil penelitian terkait, makalah, buku-buku karya dan pakar hukum, jurnal hukum, surat kabar serta bahan tulisan lain yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan Teknik komunikasi langsung. Dimana teknik ini dilaksanakan dengan melakukan kontak langsung dengan sumber data melalui wawancara (interview) kepada Kepala Desa, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta masyarakat Desa Kuala tolak.

## 6. Teknik Analisis Data

Di dalam sebuah penelitian sangat diperlukan sebuah analisis data yang berguna memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Data penelitian berisi uraian tentang cara-cara analisis yang menggambarkan bagaimana sebuah data dianalisis dan apa manfaat data yang terkumpul akan dipergunakan untuk memecahkan masalah yang dijadikan objek penelitian. dengan semua data yang telah di peroleh akan diolah, diteliti,

dipelajari baik data primer maupun data sekunder, ditentukan mana data yang penting dan mana data yang tidak penting. Dari analisis tersebut maka akan ditarik kesimpulan agar mendapatkan jawaban dan pemahaman dari permasalahan yang ada.

## **H. Sistematika Penelitian**

Untuk mencapai tujuan penelitian, penelitian ini secara sistematis disusun dalam tiga bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

- Bab I Menguraikan tentang tinjauan umum mengenai latar belakang permasalahan penulisan tesis, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, kerangka konseptual, metode penelitian dan diakhiri dengan uraian sistematika penulisan.
- Bab II Pengertian Jual Beli, Pengertian Pelaksanaan jual beli, pengertian Jual Beli di Bawah Tangan, Pengertian Hak Milik Atas Tanah, Subjek Hak Milik Atas Tanah, Pengertian Surat Kepemilikan tanah (SKT), Syarat Pengajuan SKT, Prosedur Pengajuan SKT,
- Bab III Pembahasan uraian hasil penelitian Tesis, Pendekatan Penelitian, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Teknik Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data.
- Bab IV Penutup, Kesimpulan, Saran.