



**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK KEPEMILIKAN TANAH YANG
DIPERJUAL BELIKAN SECARA KAPLING DI KABUPATEN SUMBAWA**

SKRIPSI

OLEH :

ELMA APRIANI
2020F1A041

Program Studi Ilmu Hukum

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

2024

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK KEPEMILIKAN TANAH YANG
DIPERJUAL BELIKAN SECARA KAPLING DI KABUPATEN SUMBAWA**



Dr. Hilmah Syahrial Haq, S.H.,L.L.M
NIDN : 0822098301

M. Taufik Rachman, S.H.,M.H
NIDN : 0825078701

LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI

SKRIPSI INI TELAH INI SEMINARKAN DAN DIUJI OLEH TIM PENGUJI
PADA 08 JANUARI 2024

Oleh :

DEWAN PENGUJI

Ketua,

Dr. Usman Munir, S.H.,M.H
NIDN : 0804118201

Anggota I,

Dr. Hilman Svahrial Haq, S.H.,L.L.M
NIDN : 0822098301

Anggota II,

M. Taufik Rachman, S.H.,M.H
NIDN : 0825078701

Menyetujui
Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Mataram

Dekan,

Dr. Hilman Svahrial Haq, S.H.,L.L.M
NIDN : 0822098301

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

Dengan ini saya menyatakan :

1. Skripsi yang berjudul :”*Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Kepemilikan Tanah Yang di Perjual Belikan Secara Kapling di Kabupaten Sumbawa*” ini. merupakan hasil karya tulis asli yang saya ajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Jika di kemudian hari terbukti bahwa karya saya tersebut bukan hasil karya tulis asli saya atau hasil jiplakan dari orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

Mataram, 16 November 2023

Yang membuat pernyataan



Elma Apriani

2020F1A041



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

**SURAT PERNYATAAN BEBAS
PLAGIARISME**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Elma Apriani
NIM : 2020F1A041
Tempat/Tgl Lahir : Pengasinan, 03 April 2002
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
No. Hp : 082341252591
Email : elmaapriani.89@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis* saya yang berjudul :

Tinjauan Yuridis peralihan hak kepemilikan tanah yang diperjual belikan secara kapung di kabupaten Sumbawa

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 99%

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milik orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 18 Januari 2024

Penulis



Elma Apriani
NIM. 2020F1A041

Mengetahui

Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos., M.A.
NIDN. 0802048904

*pilih salah satu yang sesuai



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Elma Apriani
NIM : 2020F1A041
Tempat/Tgl Lahir : Pengayang 03 April 2002
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
No. Hp/Email : 082341252591 / elmaapriani89@gmail.com
Jenis Penelitian : Skripsi KTI Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

Tinjauan Yuridis peralihan hak kepemilikan tanah yang
sperjual belikan secara kapling & Kabupaten Sumbawa

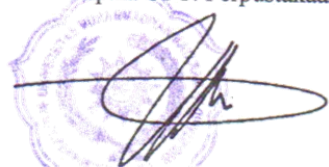
Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 10 Januari 2024
Penulis



Elma Apriani
NIM. 2020F1A041

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos., M.A.
NIDN. 0802048904

MOTTO

Teruslah Berusaha, dan dorong dirimu sendiri karena tidak ada orang lain yang akan melakukannya untukmu, Sesungguhnya Allah SWT tidak pernah Meninggalkanmu



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarokatuh

Alhamdulillahirobbil'alamin, Puja serta Puji Syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat Serta Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan Judul “Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Kepemilikan Tanah Yang di Perjual Belikan Secara Kapling di Kabupaten Sumbawa”.

Sholawat Serta salam tidak lupa pula kita Haturkan atas junjungan baginda nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kegelapan menuju alam yang terang benderang seperti yang kita rasakan pada saat ini. Semoga kita mendapat safaat Beliau di Yaumul Mahsyar kelak. Aamiin ya Rabbal a'lamin.

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk mencapai Gelar Sarjana (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Penulis menyadari bahwa penulisan Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh sebab kemampuan dan keterbatasan penulis miliki, maka dengan kerendahan hati penulis mohon maaf atas segala kekuranga-Nya.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan dan dukungan dari berbagai pihak baik dari institusi sendiri maupun dari luar institusi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih sebesar besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Drs. Abdul Wahab, MA. Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram
2. Bapak Dr. Hilman Syahril Haq, S.H.,LLM selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram juga selaku dosen pembimbing pertama
3. Bapak Edi Yanto, S.H.,M.H Selaku ketua Program studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
4. Bapak M.Taufik Rachman S.H.,M.H selaku dosen pembimbing kedua yang selalu Ikhlas memberi arahan saran dan masukan untuk kelancaran Skripsi penulis
5. Bapak Dr. Usman Munir S.H.,M.H Selaku Dosen Ketua Penguji yang akan menjadi juru kunci keberhasilan penulis untuk menempuh Gelar Sarjana (S1)
6. Seluruh Dosen pengajar yang telah memberikan arahan dan manfaat serta bekal ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis, dan staff akademik administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram yang telah banyak membantu penulis selama berkuliah di Universitas Muhammadiyah Mataram
7. Kepada seluruh keluarga saya terutama kedua orang tua yang sangat saya cintai yaitu Bapak Marwan S.Pd dan Ibu Kamariah yang selalu mendoakan, momotivasi, dan doa restunya yang tidak terbatas, mendukung saya serta memberikan nasehat kepada saya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan baik

8. Kepada Kedua kakak saya yang sangat saya sayangi yaitu Dandi Hermayadi S.E dan Yayuk Nurmayanti S.KM yang selalu menghibur dan menyemangati penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
9. Kepada sahabat saya Memi Sahyuni yang selalu menemani saya, serta memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. kepada diri saya sendiri karena telah mampu berjuang dan melewati masa-masa sulit sehingga bisa sampai pada tahap ini mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik walaupun masih jauh dari kata sempurna
11. Kepada teman-teman seperjuangan saya yang sering membantu penulis saat kuliah, dan orang-orang yang yang tidak bisa saya sebutkan namanya satu persatu sudah terlibat dalam membantu penulis dalam Menyusun skripsi ini saya ucapkan terima kasih sebesar besarnya.

Penulis menyadari penyusunan skripsi ini jauh dari kata sempurna. Maka dari itu kritik dan saran yang membangun penulis sangat diharapkan dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua kedepannya.

Wassalamualaikum warahmatullahi Wabarokatuh

Kamis, 16 November 2023

Elma Apriani
2020F1A041

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK KEPEMILIKAN TANAH YANG DIPERJUAL BELIKAN SECARA KAPLING DI KABUPATEN SUMBAWA

Penelitian yang berjudul “Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Kepemilikan Tanah yang di Perjual Belikan Secara Kapling di Kabupaten Sumbawa” ini bertujuan untuk mengetahui proses peralihan hak kepemilikan tanah yang diperjual belikan secara kapling di kantor pertanahan kabupaten Sumbawa, untuk mengetahui kepastian hukum kepemilikan tanah kapling yang diperjual belikan di kabupaten Sumbawa. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah Normatif dan Empiris, pendekatan normatif merupakan studi dokumen, dan penelitian Empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam Masyarakat. Hasil penelitian ini menyimpulkan pendaftaran peralihan hak atas tanah kapling diselenggarakan di Badan Pertanahan Nasional (BPN Kabupaten Sumbawa) Sedangkan proses jual beli tanah kapling itu sendiri dilangsungkan dihadapan Notaris/PPAT untuk mendapatkan akta autentik. dan proses peralihan hak kepemilikan tanah kapling yang diperjual belikan yaitu meliputi menggunakan Jasa PPAT, Pemeriksaan sertifikat ke BPN, Menyerahkan bukti pembayaran SPPT PBB, Menyerahkan dokumen penjual dan pembeli, Penandatanganan akta jual beli. Proses Jual beli dihadapan Notaris/PPAT jelas adanya kepatian hukum terhadap tanah kapling yang diperjual belikan dan mendapat perlindungan hukum apabila terjadi permasalahan /sengketa. Sedangkan jika proses jual beli tanah kapling dilaksanakan dibawah tangan, maka kurangnya saksi dalam proses transaksi berlangsung karena tidak melalui Hadapan Notaris / PPAT.

Kata Kunci : Peralihan Hak, Tanah Kapling, Kepastian Hukum

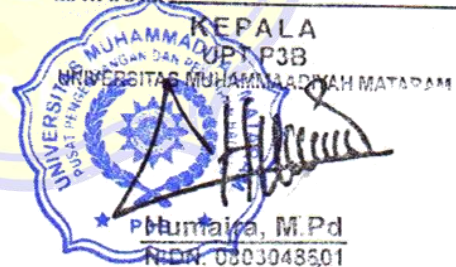
ABSTRACT

JURIDICAL REVIEW OF THE TRANSFER OF LAND OWNERSHIP RIGHTS TRADED IN PLOTS IN SUMBAWA REGENCY

The research entitled "Juridical Review of Transfer of Land Ownership Rights in Traded in Plots in Sumbawa Regency." This study aims to find out the process of transferring land ownership rights that are traded in plots at the Sumbawa district land office to find out the legal certainty of ownership of land plots that are traded in the Sumbawa district. This study employed both normative and empirical methodologies. The normative approach is a document-based study, while one kind of legal research that looks at how the law functions in society is empirical research. The study's findings indicate that the National Land Agency (BPN Sumbawa Regency) is where land plot rights are registered and transferred. On the other hand, in order to secure a genuine deed, the process of purchasing and selling land plots is conducted in front of a Notary or PPAT. The process of transferring ownership rights to land plots that are traded includes using PPAT services, checking certificates to BPN, submitting proof of payment of SPPT PBB, submitting seller and buyer documents, and signing the sale and purchase deed. The process of selling and buying before a Notary / PPAT is straightforward. There is legal security for the land plot being traded, and it gets legal protection in the event of a problem/dispute. Meanwhile, if the process of buying and selling land plots is carried out by hand, then the lack of witnesses in the transaction process takes place because it is not through the presence of a Notary / PPAT.

Keywords: *Transfer of Rights, Plot Land, Legal Certainty*

MENGESAHKAN
SALINAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA
MATARAM



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME.....	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA	
ILMIAH	vi
MOTTO	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Originalitas Penelitian.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	17
1. Pengertian Hak Atas Tanah	17
2. Pengertian Tanah	18
3. Pengertian Tanah Kapling	19
4. Jenis-jenis Tanah Kapling	20
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik	23
1. Pengertian Hak Milik	23

2. Terjadinya Hak Milik	24
C. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah	24
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	24
D. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	26
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	26
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	27
3. Asas Pendaftaran Tanah	28
4. Jenis-jenis Pendaftaran Tanah	30
BAB III METODE PENELITIAN	33
A. Metode Penelitian	33
B. Lokasi Penelitian	34
C. Jenis Data dan Sumber Data	34
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum dan Data	36
E. Pendekatan Penelitian	37
F. Teknik Analisis Bahan Hukum dan Data	38
G. Jadwal Penelitian	39
BAB IV PEMBAHASAN	40
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	40
B. Proses Peralihan Hak Kepemilikan Tanah yang di Perjual belikan Secara Kapling di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa	43
C. Kepastian Hukum Kepemilikan tanah Kapling yang di perjual belikan di Kabupaten Sumbawa	62
BAB V	68
A. Kesimpulan	68
B. Saran	69
DAFTAR PUSTAKA	70
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah bagian bumi yang dikenal sebagai permukaan bumi. Tanah merupakan bagian dari Tanah yang diatur oleh Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menentukan Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.¹ Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas Sebagian tertentu atas permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran Panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak yang disediakan oleh Undang-undang Pokok Agraria adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.²

Dengan demikian Hukum Tanah adalah keseluruhan aturan-aturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya

¹ M.Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetak Keenam, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, Hal 7

² M.Arba, *Loc., Cit*

mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai Lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang disusun secara sistematis, sehingga menjadi satu kesatuan yang merupakan status sistem.³

Meningkatnya jumlah penduduk secara tidak langsung mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. di samping meningkatnya kebutuhan pembangunan juga untuk pemukiman dan kebutuhan tanah kepentingan lain, saat itu tanah yang tersedia jumlahnya mulai terasa sangat terbatas (dalam arti tidak bertambah). Kondisi ini dapat memicu meningkatnya konflik pertanahan seperti penguasaan tanah tanpa hak, penggarapan tanah liar, dan tumpang tindihnya penggunaan lahan. Tanah merupakan alat bagi terwujudnya kesejahteraan manusia. Keberadaan tanah bukan hanya sebagai suatu kebutuhan atas tempat tinggal saja akan tetapi merupakan faktor pendukung tumbuh kembang segala aspek kehidupan manusia baik ekonomi, sosial, politik maupun budaya. Tanah dan sertifikasi tanah menjadi sangat penting mengingat jumlah dan luas tanah yang dikuasai negara tetap, sedangkan pertumbuhan penduduk semakin lama semakin cepat pertambahan jumlahnya. Begitu kuatnya hubungan manusia dengan tanah, sehingga diperlukan adanya suatu kekuatan hukum didalamnya. Kekuatan hukum ini bisa jadi akan didapatkan jika si pemilik tanah mendaftarkan tanahnya sebagaimana perintah dari Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-

³ *Ibid.*, Hal 12

Pokok Agraria. Dengan terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikannya hak atas tanah kepada subjek hak, secara administratif ini tentu akan tercapailah jaminan kepastian hukum bagi subjek tersebut, artinya subjek hak dijamin secara administratif untuk menggunakan hak kepemilikan tanah tersebut untuk apa saja asal penggunaan hak tersebut sesuai peruntukannya. Oleh karena itu apabila semua bidang tanah telah terdaftar dan dimanfaatkan oleh pemegang hak idealnya secara yuridis telah ada jaminan kepastian hak terhadap semua bidang tanah yang telah terdaftar dan dampak positifnya dapat mengurangi permasalahan pertanahan, khususnya yang menyangkut penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta tidak mustahil apabila harga tanah dari waktu ke waktu mengalami kenaikan akibat adanya tanda terdaftarnya hak atas tanah seseorang tersebut.

Kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada guna menjaga kestabilan penggunaan tanah dalam pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi sesama masyarakat yang mau berhubungan dengan tanah tersebut. Kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) oleh BPN sebagai lembaga penyelenggara administrasi negara kepada yang berhak, dan dapat diandalkan pemilik atas miliknya untuk berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak-hak atas tanah seseorang tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, yang berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Menurut Pasal 2 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.⁴

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Recht Cadaster/Legal Cadaster*, jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian sebjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts Cadaster*, adalah *Fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB). UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian

⁴ Rahmat Ramadhani, *Pendaftaran Tanah sebagai Langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap Hak atas Tanah (Jurnal sosial dan ekonomi)* Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara, 2021

hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

1. untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi ;
 - a. Pengukuran, Perpetaan, dan Pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan Peralihan hak-hak tersebut; dan
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan Masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggarannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.⁵ Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Pasal 37 Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah yaitu :

⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cetakan kesatu, Kencana, Jakarta, 2012, Hal 278

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

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah ini terjadi karena adanya pewarisan. Sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual-beli, hibah, tukar menukar, dan lain-lain. Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang sengaja. Berkaitan dengan peralihan hak atas tanah berkaitan erat dengan pemindahan hak atas tanah. Secara yuridis terdapat perbedaan pengertian antara peralihan dengan pemindahan

hak atas tanah. Dalam peralihan hak atas tanah terdapat dua unsur yaitu:⁶

1. Pemilik tanah mengalihkan secara sengaja kepada pihak lain, contoh pada jual beli tanah, hibah, tukar-menukar, lelang dll. Dalam hal pemilik tanah mengalihkan dengan sengaja inilah yang disebut dengan pemindahan hak atas tanah.
2. Tanah itu beralih artinya tanah itu beralih dari seseorang kepada orang lain secara hukum/tidak ada kesengajaan, contoh jika pemilik tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum otomatis beralih kepada ahli warisnya.

Tanah kapling merupakan sebidang tanah yang telah dibagi-bagi menjadi beberapa bagian kecil atau plot yang siap untuk dibangun. Setiap kapling biasanya memiliki batas-batas tertentu yang telah ditentukan, dan ukurannya dapat bervariasi tergantung pada kebijakan pengembang atau pemilik tanah. Tujuan utama dari pembagian tanah menjadi kapling-kapling ini adalah untuk memudahkan proses pembelian dan memungkinkan para pembeli untuk membangun atau mengembangkan properti di atasnya. Kapling-kapling ini biasanya dijual kepada calon pembeli sebagai potongan-potongan kecil dari suatu lahan yang lebih besar. Para pembeli kapling kemudian dapat

⁶ Aulia Mohammad Faisal Shofa, : *Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah* (Skripsi), Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi Universitas Jember, 2016

menggunakan tanah tersebut untuk berbagai macam tujuan, seperti membangun rumah tinggal, bisnis, atau investasi properti lainnya.⁷

kaveling tanah merupakan sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembukuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan. Banyaknya pelaku praktik pemecahan tanah kaveling perorangan dan melakukan kegiatan penjualan tanah kaveling perorangan menimbulkan masalah tersendiri, dalam beberapa kasus, misalnya masyarakat yang membeli tanah kavelingan dengan itikad baik yang tidak dapat memperoleh sertifikat tanda bukti haknya, dan ada juga pembeli tanah kaveling yang tidak dapat membangun diatas tanah yang dibelinya karena tidak mendapatkan ijin untuk mendirikan bangunan dari instansi yang berwenang. Kondisi seperti inilah yang kemudian menyebabkan banyak kerugian bagi masyarakat khususnya pelaku dan pembeli tanah kaveling.⁸

Ditengah kalangan Masyarakat pada umumnya sering kita jumpa sekarang adalah jual beli tanah secara kapling, salah satu contoh Kabupaten Sumbawa yang dimana Masyarakat pada umumnya juga sering melakukan jual beli tanah secara kapling, dikarenakan jika

⁷ <https://strategis.id/investasi-property/mengenal-tanah-kavling/>, diakses tanggal 29 September 2023

⁸ Anjar Widharetno, Moh Saleh, *Ketentuan Pemecahan tanah kaveling perorangan dan penjualan tanah kaveling perorangan di Kabupaten Jombang*, (Jurnal Hukum Magnum Opus) Universitas Narotama, Jl. Arief Rachman Hakim, Surabaya, 2022

dijual secara utuh jarang pembeli berminat karena harga yang terbilang mahal, pengkaplingan tanah pada dasarnya merupakan salah satu cara penjualan tanah dengan motif keuntungan ekonomi dan harga tanah yang dikapling juga relatif murah dan mudah dijangkau oleh Masyarakat banyak. Data Pemecahan Tanah Kapling di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa pada Tahun 2022 yaitu sebanyak 2.357 dengan luas 2.128.372 M². dan data peralihan hak atas tanah pada Tahun 2022 yaitu sebanyak 1.932 dengan luas 7.628.818 M².⁹ Jumlah pemecahan tanah kapling dan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Sumbawa setiap tahunnya semakin meningkat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa. Hal ini menunjukkan bahwa kebutuhan akan tanah semakin meningkat setiap tahunnya karena jumlah Masyarakat juga semakin meningkat. Yang Dimana Jumlah penduduk kabupaten Sumbawa mencapai sekitar 500.000 jiwa.¹⁰ Sehingga banyak faktor yang harus diperhatikan oleh pemerintah daerah maupun masyarakat karena jumlah tanah makin terbatas padahal kebutuhan akan tanah tidak ada batasnya. Di lain pihak, setiap warga memiliki hak yang sama dalam memenuhi kebutuhannya agar dapat hidup sejahtera lahir dan batin sebagaimana telah dijamin sepenuhnya oleh Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa Setiap orang

⁹ Data Resmi Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa

¹⁰ <https://ntb.bpk.go.id/kabupaten-sumbawa/> di akses tanggal 12 November 2023

berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapat pelayanan Kesehatan.¹¹

Dari hasil observasi di wilayah Kabupaten Sumbawa saya menemukan beberapa permasalahan yang sering terjadi sebelum proses peralihan hak kepemilikan terhadap tanah kapling, salah satunya adalah pihak penjual belum melakukan pemecahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa, Apabila sudah terpecah jarang tanah kapling yang diperjual belikan ini include dengan balik nama, serta biaya dalam mengkaplingkan tanah di Kantor Pertanahan juga membutuhkan biaya yang cukup besar jika Luas tanah yang akan di Kaplingkan ini Luas.dan melakukan proses transaksi jual beli melalui dibawah tangan. Oleh sebab itu sebelum para pihak yang ingin membeli tanah kapling harus adanya kesepakatan yang jelas diawal sebelum melakukan transaksi jual beli tanah kapling, dan untuk mencegah terjadi permasalahan/sengketa terhadap tanah yang diperjual belikan sebaiknya proses transaksi jual beli tanah kapling itu sendiri melalui hadapan Notaris agar jelas kepastian Hukum terhadap tanah kapling yang akan diperjual belikan dan mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap tanah yang perjual belikan.¹²

¹¹ Anjar Widharetno, Moh Saleh, *Op.,Cit*

¹² Wawancara Pribadi dengan Notaris/PPAT Yulius Koylal Putra, S.H.,M.Kn

Berdasarkan Uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul, “ **Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Kepemilikan Tanah yang di Perjual Belikan Secara Kapling di Kabupaten Sumbawa “**

B. Rumusan masalah

Berdasarkan Uraian pada Latar Belakang diatas, Maka Permasalahan yang timbul dalam Penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Proses Peralihan Hak kepemilikan Tanah yang di Perjual Belikan Secara Kapling di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa ?
2. Bagaimana Kepastian Hukum Kepemilikan tanah kapling yang di perjual belikan di Kabupaten Sumbawa ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui Proses Peralihan Hak Kepemilikan tanah yang diperjual belikan secara kapling di kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa
- b. Untuk mengetahui Kepastian Hukum Kepemilikan tanah Kapling yang di perjual belikan di Kabupaten Sumbawa.

2. Manfaat penelitian

- a. Manfaat Akademis

Penelitian ini dilakukan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana Hukum (S1) dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

b. Manfaat Praktis

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat serta kontribusi terhadap Lembaga yang terkait didalamnya dalam menangani Kasus Peralihan hak Kepemilikan Tanah yang diperjual Belikan Secara Kapling.

c. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan bahan referensi atau bahan bacaan sebagai ilmu pengetahuan bagi mahasiswa dan Masyarakat banyak yang ingin belajar mengetahui seputar peralihan hak kepemilikan tanah yang di perjual belikan secara kapling.

D. Originalitas Penelitian

No	Judul skripsi
1.	Aulia Mohammad Faisal (<i>Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jaul beli di tinjau dari peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah</i>) Universitas Negeri Malang Tahun 2016
	<p style="text-align: center;">Rumusan masalah</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli 2. Hambatan apakah yang timbul dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli 3. Bagaimana Upaya penyelesaian sengketa dalam mengatasi hambatan

dalam proses pendaftaran peralihan milik atas tanah melalui jual beli
Hasil Penelitian
<p>1. Berdasarkan UUPA Pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tersebut harus didaftarkan pada kantor pertanahan Kabupaten Jember, Pada prinsip tujuan pendaftaran tanah ialah memenuhi asas Publisitas dan memberi kekuatan pembuktian.</p> <p>2. terdapat dua hambatan dikantor pertanahan kabupaten jember terkait dengan teknis pendaftaran belum dapat dilaksanakan secara baik.pertama, dikarenakan kurangnya sumber daya manusia terhadap pengetahuan prosedur pendaftaran tanah. kedua, kurangnya tenaga ahli dikantor PPAT yang mengakibatkan kinerja kantor pertanahan kabupaten jember terhambat</p> <p>3. Upaya Kantor Kertanahan Kabupaten Jember dalam hambatan tersebut yaitu melakukan penyuluhan dan sosialisasi kepada Masyarakat guna mengetahui informasi teknis untuk melakukan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah, namun belum sepenuhnya dilakukan.</p>
Persamaan
Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian adalah sama-sama meneliti tentang peralihan hak atas tanah
Perbedaan

	<p>Penelitian terdahulu menggunakan metode penelitian normatif, sedangkan sedangkan penelitian Sekarang menggunakan Metode Normatif Empiris.</p>
2.	<p>Hendri Rahmad Kurniawan (Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman) Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Tahun 2012</p>
	<p>Rumusan masalah</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran tanah karena jual Beli melalui kantor kecamatan di Depok, kabupaten Sleman 2. Apakah yang menjadi hambatan dalam proses pendaftaran peralihan jual beli tanah yang terjadi di Kecamatan Depok, Sleman, serta bagaimana Upaya untuk mengatasinya
	<p>Hasil penelitian</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Peralihan jual beli tanah yang terjadi dikantor kecamatan Depok sudah sesuai dengan PP Nomor 24 tahun 1997 2. Hambatan dalam mengatasi perlahan kepemilikan tanah yaitu hambatan Masyarakat menganggap buku letter C dan girik merupakan alat bukti yang kuat dalam kepemilikan tanah, pemohon pendaftaran/masyarakat, masyarakat beranggapan bahwa membutuhkan biaya yang besar dan prosesnya lama. Hambatan dari kantor pertanah sendiri yaitu data fisik dan yuridis tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya.

	<p>3. Upaya pencegahannya yaitu menjalankan program LASITA bagi masyarakat kurang mampu, penyuluhan terhadap camat mengenai pentingnya pendaftaran tanah,</p> <p>4. Upaya penyelesaiannya adalah memberikan petunjuk dan memberi SKPT bagi pemohon pendaftaran Yang tidak bersertifikat, mengadakan pengumuman tentang data fisik dan yuridis yang telah ditentukan oleh Perundang-undangan.</p>
	<p>Persamaan</p>
	<p>Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian adalah sama-sama meneliti tentang peralihan hak atas tanah</p>
	<p>Perbedaan</p>
<p>3.</p>	<p>Perbedaannya terletak pada tanah yang diperjual belikan</p>
	<p>Afrizal Fauzi (Problema dalam pelaksanaan hak milik atas tanah di kabupaten Lahat) tahun 2011, Universitas Muhammadiyah Palembang</p>
	<p>Rumusan masalah</p>
	<p>1. Bagaimana tata laksana kegiatan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan karena jual beli di kantor pertanahan kabupaten lahat</p> <p>2. Apa saja problema yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di kantor pertanahan kabupaten Lahat</p>
	<p>Hasil Penelitian</p>

<p>Setiap peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli, setelah dilakukannya peralihan haknya oleh PPAT setempat yang dibuktikan dengan akta jual beli, selanjutnya PPAT yang bersangkutan dalam waktu 7 hari kerja sejak penandatanganan akta, wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan setempat dengan membawa berkas-berkas pemohon yang diperlukan. Dalam memberikan pelayanannya melalui sistem loket.</p>
<p>Persamaan</p>
<p>Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian adalah sama-sama meneliti tentang peralihan hak atas tanah</p>
<p>Perbedaan</p>
<p>Pada penelitian sebelumnya lebih fokus terhadap problema dalam peralihan hak milik atas tanah sedangkan penelitian yang sekarang lebih fokus terhadap proses peralihan hak kepemilikan dan kepastian hukum terhadap pembeli tanah kapling</p>

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak atas tanah

1. Pengertian hak atas tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.¹³ Hak atas tanah terdiri dari :¹⁴

a. Hak atas tanah orisinil atau primer

Adalah hak atas tanah yang bersumber pada hak bangsa Indonesia dan yang diberikan oleh negara dengan cara memperolehnya melalui permohonan hak. Hak atas tanah yang termasuk hak primer adalah :

1. Hak milik
2. Hak Guna Bangunan

¹³ Urip Santoso, *Op., Cit.*, Hal 84

¹⁴ Ari Sukanti Hutagalung, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan Kesatu, Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Grup), Jakarta, 2012, Hal 21

3. Hak Guna Usaha

4. Hak Pakai

b. Hak atas tanah derivatif atau sekunder

Adalah hak atas tanah yang tidak langsung bersumber kepada hak bangsa Indonesia dan diberikan pemilik tanah dengan cara memperolehnya melalui perjanjian pemberian hak antara pemilik tanah dan calon pemegang hak yang bersangkutan. Hak atas tanah yang termasuk dalam hal ini, yaitu :

1. Hak Guna Bangunan
2. Hak Pakai
3. Hak Sewa
4. Hak Usaha Bagi Hasil
5. Hak Gadai
6. Hak Menumpang

2. Pengertian tanah

Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan sebagai berikut.¹⁵

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dima ksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. Baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

¹⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Ketujuh, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, Hal 3

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal di atas ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanahaman dan bangunan yang terdapat di atasnya. Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah negara-negara dipergunakan apa yang disebut asas *accessie* atau asas “perlekatan”. Makna asas perlekatan yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan.¹⁶

3. Pengertian tanah kavling

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kavling berarti bagian tanah yang telah dipetak-petakan dengan ukuran tertentu untuk bangunan maupun rumah tinggal. Setiap kavling juga dilengkapi dengan sertifikat yang sudah dipecah.

Contoh, terdapat tanah dengan ukuran 100 meter persegi yang dibagi menjadi dua kavling. Meski dua kavling tersebut berada pada satu wilayah, maka harus ada dua sertifikat yang sesuai dengan kavling

¹⁶ *Ibid.*, Hal 3

tersebut baik dari segi ukuran hingga identitas pemilik kavling tersebut. Istilah kavling juga digunakan secara nasional, dengan begitu tanah kavling ada di daerah maupun perkotaan seperti perumahan.

Diketahui bahwa bentuk kavling dihitung berdasarkan luasan tanah, bukan luas bangunan. Ukuran tanah kavling sendiri beragam seperti 45 m², 60 m², 100 m², dan seterusnya. Dari segi harga, kavling dihitung per meter dengan harga yang beragam. Harga sendiri ditentukan oleh banyak hal salah satunya adalah lokasi.¹⁷

4. Jenis-jenis Tanah Kapling

Kavling memiliki beberapa jenis yang disesuaikan dengan posisi. Memahami jenis kavling akan membantu calon pemilik tanah untuk menghindari penipuan dalam transaksi jual beli properti. Jenis kavling yang dimaksud adalah sebagai berikut.¹⁸

1. *Cul de Sac* (Tanah kosong Jalan Buntu)

Kavling *cul-de-sac* adalah tanah yang berada di area jalan buntu. Artinya kavling hanya memiliki satu akses jalan. Biasanya kavling ini memiliki halaman depan yang tak terlalu luas, namun kadang memiliki halaman belakang yang lebih luas dari halaman depannya.

2. *Interior Lot* (Tanah Tengah Deretan)

¹⁷ <https://voi.id/ekonomi/278940/apa-itu-tanah-kavling>, diakses tanggal 1 Oktober 2023

¹⁸ *Ibid.*,

Jenis kavling ini sangat banyak ditemui. Lokasinya berdempetan dengan kavling yang telah dijadikan hunian lain dan berhadapan dengan tanah. Bentuk kavling ini biasanya persegi. Kavling *interior lot* biasanya berada di kawasan pemukiman.

3. *Corner Lot* (Tanah Sudut)

Kavling *corner lot* adalah tanah yang letaknya berada di sudut atau ada di persimpangan dua jalan. Sebagian orang menyukai kavling jenis ini karena punya dia akses jalan sehingga banyak dimanfaatkan sebagai ruang usaha.

4. *Key Lot* (Tanah Mengunci)

Kavling *key lot* letaknya ada di tengah kavling lainnya. Biasanya berada di pemukiman padat penduduk sehingga tidak begitu cocok dijadikan lahan bisnis dan lebih sering dijadikan sebagai rumah tinggal atau fasilitas umum seperti tempat ibadah.

5. *T-Intersection Lot* (Tanah Tusuk Sate)

Di Indonesia, jenis kavling ini dikenal dengan tanah tusuk sate karena berada di pangkal jalan yang berbentuk T. Di Indonesia, jenis kavling ini tidak begitu disukai sebagai tempat tinggal karena mitos yang meliputinya sehingga banyak dimanfaatkan sebagai tempat usaha atau fasum.

6. *Flag Lot* (Tanah Kapling bendera)

Secara sederhana, kavling *flag lot* berbentuk letter “L”. biasanya berbentuk persegi dan berada di bagian kavling lain. Kavling jenis ini punya jalan masuk yang memanjang. Kavling ini cukup nyaman dijadikan sebagai hunian. Selain berdasarkan posisi, kavling juga dibedakan berdasarkan bentuk yakni sebagai berikut.

1. *Standard Lot* : biasanya berbentuk persegi atau persegi panjang dengan ukuran 350 hingga 522 m².
2. *Corner* : biasanya berbentuk simetris di satu sisi namun tidak simetris di sisi lainnya. Kavling *corner* jug mampu menampung rumah besar.
3. *Rear-Loaded* : bentuknya biasanya memanjang. Biasanya dijadikan sebagai tempat bangunan dengan dua akses pintu masuk.
4. *Flute* : bentuknya mirip dengan kavling *rear-loaded*, bedanya ukuran tidak terlalu lebar dan biasanya menyempit di bagian depan dan belakang.
5. *Squat* : Ukurannya lebih kecil dibanding kavling tanah lainnya.
6. *Irregular* : tanah kavling ini berbentuk tak beraturan tidak seperti bentuk geometris pada umumnya. Jenis ini juga kadang disebut dengan *puzzle*.

B. Tinjauan umum tentang hak milik

1. Pengertian hak milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya hak milik atas tanah hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan

pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakan.¹⁹

2. Terjadinya Hak Milik

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:²⁰

- a. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat adalah melalui pembukuan tanah sebagaimana telah dikenal secara tradisional dalam hukum adat Masyarakat Indonesia.
- b. Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah adalah pemberian hak atas tanah khususnya hak milik yang berdasarkan atas Keputusan pemberian hak kepada subjek hak dan dituangkan dalam bentuk surat keputusan pemberian hak
- c. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-Undang adalah bahwa adanya tanah tersebut karena telah ditentukan dan diatur dalam Undang-Undang itu sendiri. Dalam UUPA, dijumpai beberapa ketentuan yang menetapkan terjadinya hak milik atas tanah karena Undang-Undang, yaitu yang termuat dalam dictum ketentuan-ketentuan konversi.

C. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

¹⁹ Urip Santoso, *Op., Cit* Hal 92

²⁰ Salim HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat pembuat akta tanah (PPAT)*, Cetakan Kesatu, Rajawali, Jakarta, 2016 Hal 40

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang yang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan.²¹

Peralihan/Pemindahan hak adalah suatu “perbuatan hukum” yang bertujuan memindahkan hak atau barang/benda, bergerak atau tidak bergerak.

Perbuatan hukum itu dapat meliputi antara lain:

1. Jual beli
2. Hibah + hibah wasiat (sepanjang mengenai penyerahannya)
3. Tukar-menukar
4. Pemisahan dan pembagian harta Bersama/warisan
5. Pemisahan harta/pokok kedalam perseroan Terbatas(PT)-*Inbrenng*

Yang tidak termasuk peralihan/pemindahan hak adalah warisan tanpa wasiat (*ab intestate*).

Untuk dapat memindahkan/mengalihkan hak(atas tanah) harus diwujudkan suatu perbuatan hukum berupa perjanjian dengan akte PPAT berdasarkan UUPA.

a. Pengertian Beralih Hak

Beralihnya suatu hak dapat terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum, melainkan sebagai suatu peristiwa hukum. atau akibat hukum. Disini tidak ada unsur sengaja di dalam hubungan dengan suatu perbuatan. Misalnya seorang yang meninggal dunia,

²¹ Dian Ekawati, Dwi Kusumo Wardhani, Dian eka Pratiwi, Suko Prayitno, Agus Purwanto, *Prosedur peralihan hak atas tanah di Indonesia*, (Jurnal Abdi Masyarakat) Universitas Pamulang, Banten-Jawa Barat, 2021, Hal 1

maka sebagai peristiwa hukum almarhum meninggalkan warisan yang tanpa suatu perbuatan hukum, mengakibatkan haknya beralih atas suatu bidang tanah yang dihinggap hak milik, misalnya kepada istri dan anak. Meninggalnya seseorang itu adalah suatu peristiwa hukum, bahkan suatu hal yang berada di luar kuasa manusia. Jadi tidak ada unsur sengaja didalamnya. Apa yang ada padanya beralih kepada yang berhak memiliki sebagai waris, bukan dialihkan

b. Pengertian dialihkan Hak

Berbeda dengan beralihnya suatu hak, maka dengan dialihkannya hak menunjukkan adanya kesenjangan suatu pihak melakukan suatu perbuatan hukum untuk mengalihkan/memindahkan hak atas suatu persil hak guna bangunan, misalnya kepada pihak lain. perbuatan hukum yang mengakibatkan dialihkannya hak atas suatu barang/benda , dapat berupa perjanjian jual-beli, hibah, tukar-menukar dan sebagainya. Asalkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan.²²

D. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan secara teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar

²² John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* , Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, Hal 37

mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti bakti bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani.²³

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya.²⁴ Pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan
- c. hukum mengenai bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;
- d. Untuk terselenggaranya tertib administrasi.

Penyelenggaraan tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kegiatan pengumpulan data fisik yang haknya didaftar dapat saja dilakukan oleh swasta, asal saja hasilnya disahkan

²³ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, Cetakan Kedua, Reka Cipta, Bandung-Jawa Barat, 2021 Hal 164

²⁴ Supriadi, *Op.,Cit.*, Hal 164

oleh pejabat yang berwenang karena akan digunakan sebagai data bukti.

Data yang dihimpun meliputi dua macam, yaitu : 1) Data fisik mengenai tanahnya; lokasi; batas-batasnya, luas bangunan dan tanaman yang ada di atasnya; 2) data yuridis mengenai haknya : apa nama haknya, siapa yang memegang hak itu, apakah ada atau tidak ada hak pihak lain.²⁵

3. Asas Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas

.²⁶

a. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah

b. Asas Aman

Asas ini yang dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri

²⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Op., Cit.*, Hal 164

²⁶ Urip Santoso., *Op Cit.*, Hal 291

c. Asas Terjangkau

Asas ini yang dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang memberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapannya yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan

e. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar Masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat dikantor pertanahan.

4. Jenis-jenis pendaftaran tanah

a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis diatur dalam Pasal 1 angka 10, Pasal 8, Pasal 13 sampai dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan Pasal 46 sampai dengan Pasal 72 permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Pengertian pendaftaran tanah secara sistematis disebutkan dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui adjudikasi. Menurut pasal 1 angka 8 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan Adjudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh panitia Adjudikasi. Berdasarkan inisiatifnya, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dibagi menjadi dua, yaitu :

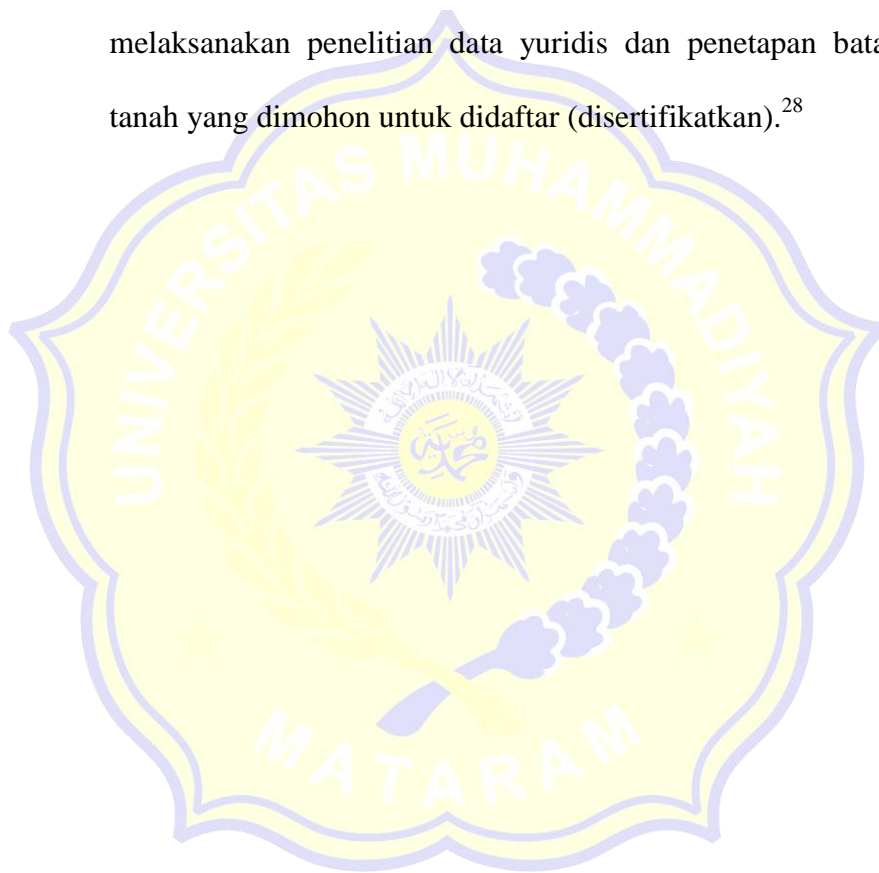
1. Pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka program pemerintah, pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
 2. Pendaftaran tanah secara sistematis Swadaya Masyarakat, pendaftaran tanah secara sistematis Swadaya Masyarakat ini dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi.²⁷
- b. Pendaftaran tanah secara Sporadik

Pendaftaran Tanah secara Sporadik diatur dalam Pasal 1 angka 11, Pasal 13 sampai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan pasal 73 sampai dengan Pasal 93 permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Pengertian pendaftaran tanah secara Sporadik disebutkan dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pada pendaftaran tanah secara sporadik, baik yang bersifat individual atau massal, pemohon menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemohon datang ke kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar hak atas tanahnya

²⁷ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan Kesatu, Kencana, Jakarta, 2016 Hal 18

didaftar (bersertifikat), dan menanggung semua biaya dalam pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah secara Sporadik dilaksanakan oleh Kepala Kantor pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Kepala Kantor pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh panitia A. Peran Panitia A dalam pendaftaran tanah secara Sporadik adalah membantu Kepala Kantor pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah yang dimohon untuk didaftar (disertifikatkan).²⁸



²⁸ *Ibid.*, Hal 22

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Normatif Empiris. penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktrinal, disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktrinal, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum.²⁹ Sarjono Soekanto dan Sri Mamuji menjelaskan penelitian hukum normatif adalah “penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (data sekunder)”. dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.³⁰ sedangkan penelitian hukum Empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam Masyarakat.³¹ Penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum dilingkungan Masyarakat. dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup

²⁹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Mataram University Press, 2020, Hal 45

³⁰ *Ibid.*, Hal 47

³¹ *Ibid.*, Hal 80

dimasyarakat, maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis.³²

B. Lokasi Penelitian

Adapun yang menjadi tempat penelitian penulis yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumbawa. Dan alasan penulis dalam memilih lokasi penelitian ini di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa yaitu karena Masyarakat Kabupaten Sumbawa sering melakukan Pemecahan Tanah kapling dan melakukan peralihan hak atas tanah. Karena ditengah kalangan Masyarakat pada umumnya sering kita jumpa sekarang adalah jual beli tanah secara kapling, salah satu contoh Kabupaten Sumbawa yang dimana Masyarakat pada umumnya sering melakukan jual beli tanah secara kapling, dikarenakan jika dijual secara utuh jarang pembeli berminat karena harga yang terbilang mahal, pengkaplingan tanah pada dasarnya merupakan salah satu cara penjualan tanah dengan motif keuntungan ekonomi dan harga tanah yang dikapling juga relatif murah dan mudah dijangkau oleh Masyarakat banyak. Oleh sebab itulah Penulis tertarik mengadakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa.

C. Jenis Data dan Sumber Bahan Hukum

1. Jenis Data dalam Penelitian

- a. Data Primer

³² *Ibid.*, Hal 83

Jenis data ini diperoleh langsung melalui wawancara dan/ survei lapangan yang berkaitan dengan perilaku Masyarakat.

b. Data Sekunder

Jenis data ini diperoleh langsung melalui Pustaka.

2. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah pernyataan yang memiliki otoritas hukum yang ditetapkan oleh suatu cabang kekuasaan pemerintahan.³³ Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.³⁴

hukum primer meliputi :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)
- b. Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum Sekunder merupakan bahan yang menjelaskan tentang bahan hukum primer.³⁵ Bahan hukum

sekunder dapat berbentuk :

³³ Made Pasek Diantha, *Metodelogi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justikasi Teori Hukum*, Cetakan Ketiga, Kencana, Jakarta Timur, 2019, Hal 142

³⁴ Meiyestati, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, LPPM Universitas Bung Hatta, Jl. Sumatra Ulak Karang Padang, Sumbar, Indonesia, 2022, Hal 55

³⁵ Muhammad Siddiq Armia, *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum*, Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI), Aceh, 2022, Hal 12

- a. Buku Hukum dan Ilmiah yang berhubungan dengan Pertanahan dan Hukum Agraria
- b. Jurnal-jurnal hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah
- c. Hasil Penelitian Terdahulu

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum dan Data

Teknik Pengumpulan data merupakan Langkah yang paling strategis dalam melaksanakan survei terhadap suatu penelitian. Karena tujuan utama survei adalah untuk melengkapi data. Teknik pengumpulan data berikut digunakan dalam survei ini :

1. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data pada penelitian tersebut menggunakan Teknik Observasi dan Wawancara, Wawancara adalah salah satu Teknik yang sering dan paling lazim digunakan dalam penelitian ilmu hukum empiris.³⁶ Wawancara atau *Interview* diartikan sebagai cara yang dipergunakan untuk mendapatkan informasi atau responden secara bertanya langsung bertatap muka.³⁷ Wawancara dalam penelitian ini adalah dengan beberapa para pihak, yaitu para pihak BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa, Notaris yang bersangkutan yang menangani berkaitan tentang proses peralihan hak atas tanah yang diperjual belikan secara kapling di Kabupaten Sumbawa, penjual dan pembeli yang bersangkutan dengan penelitian ini. nama para pihak yang menjadi Narasumber peneliti adalah Bapak

³⁶ Made Pasek Diantha, *Op., Cit.*, Hal 193

³⁷ Mamik, *Metodelogi Penelitian*, Cetakan Pertama, Ziratama Publisher, Sidoarjo, 2015,

M.Zhafin Yordana Aswari Selaku Bagian Pendaftaran dan peralihan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa, dan Ibu Nopi Susilawati selaku bagian loket dan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa. wawancara dengan Notaris/PPAT Yulius Koyslal Putra S.H.,M.Kn yang menangani proses peralihan hak atas tanah, Bapak Marwan S.Pd Selaku Pemilik Tanah Kapling, Ibu Mega Wati S.Pd dan Bapak Zulkaimudin S.Pd selaku pembeli tanah kapling.,

Sedangkan Teknik Observasi untuk pengumpulan datanya adalah penelitian yang sifatnya eksploratif dan penelitian deskriptif.³⁸

Dalam menggunakan metode observasi cara yang paling efektif adalah melengkapinya dengan format atau blangko pengamatan sebagai instrumen.³⁹

2. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum pada Penelitian Hukum Normatif dilakukan melalui studi Pustaka, baik itu bahan hukum primer, sekunder, maupun tertier.

E. Pendekatan Penelitian

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan Perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan dengan masalah tentang peralihan hak atas tanah.

2. Pendekatan Sosiologis (*Sosiologis Approach*)

³⁸ Made Pasek Diantha, *Op., Cit.*, Hal 193

³⁹ Sandu Siyato, M Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, Cetakan Pertama, Literasi Media Publishing, Yogyakarta, 2015, Hal 77

Pendekatan yang dilakukan atau kajian terhadap efektivitas bekerjanya hukum dalam seluruh instutisional hukum dalam Masyarakat.

F. Teknik Analisis Bahan Hukum dan Data

Analisis data ialah Langkah penting dalam suatu proses penelitian, analisis data merupakan pengambilan dan pengumpulan data secara runtun yang didapat melalui proses wawancara yakni dengan beberapa pihak yang terkait yakni pihak BPN/Badan Pertanahan Kabupaten Sumbawa, Notaris yang menangani proses peralihan hak kepemilikan tanah yang diperjual belikan secara kapling di Kabupaten Sumbawa, penjual dan pembeli tanah kapling. catatan dilapangan, dan dokumentasi serta bahan lain agar dapat dimengerti sehingga dapat memberikan informasi kepada orang lain.

Data yang didapatkan selanjutnya dilakukan melalui cara Deskriptif kualitatif yaitu metode penelitian dengan cara mengumpulkan data-data yang sesuai dengan sebenarnya, diolah dan disusun untuk dapat memberikan gambaran mengenai permasalahan tentang Peralihan Hak kepemilikan tanah. Selanjutnya membuat kesimpulan mengikuti analisis data hukum dengan menggunakan metode deduktif, yaitu menarik kesimpulan ditarik dari hal-hal umum ke khusus.

G. Jadwal Penelitian

No	Uraian Kegiatan	Waktu/Bulan					
		9	10	11	12	1	2
1.	Penetapan Judul	✓					
2.	Penyusunan proposal	✓	✓				
3.	ACC proposal /disetujui uji plagiasi		✓				
4.	Ujian Seminar Proposal		✓				
5.	Penelitian Perpustakaan		✓				
6.	Penelitian Lapangan			✓			
7.	Analisis data atau bahan Hukum			✓			
8.	Penyusunan Laporan Penelitian			✓			
9.							
10.	Uji plagiasi Akhir					✓	
	Seminar Hasil Penelitian					✓	
11.	Publikasi Hasil Penelitian					✓	