

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah suatu kesatuan wilayah yang terdiri dari bumi, air, dan ruang angkasa. Bumi dalam hal ini tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, sehingga tanah tersebut tidak hanya menjadi milik orang perorangan saja namun juga menjadi hak bangsa Indonesia. Hampir seluruh bidang dalam kehidupan bangsa sangat terikat dengan tanah seperti dalam bidang perkebunan dan juga pertanian. Hal ini sesuai dengan watak bangsa Indonesia itu sendiri yaitu bangsa yang berwatak agraris. Namun seiring dengan perkembangan waktu dan zaman luas tanah di Indonesia semakin menyempit, hal ini mengakibatkan banyak terjadinya peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli. Pentingnya penggunaan tanah dalam kehidupan masyarakat maka perlu adanya jaminan kepastian hukum atas tanah itu sendiri¹.

Dukungan kepastian hukum dalam bidang pertanahan untuk menjamin kepastian hukum tersebut didasarkan pada Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3)

¹Florianus S.P sangsun, 2008. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm 1.

UUD 1945 kemudian dijelaskan dalam UUPA Pasal 2 ayat (2) tentang Hak menguasai dari Negara, dimana hak ini memberikan wewenang bagi Negara untuk:

- a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan penjelasan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA dapat disimpulkan bahwa hak menguasai oleh negara bukan berarti bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu dimiliki oleh Negara melainkan dikelola oleh negara untuk kemakmuran rakyat sebesar-besarnya.

Upaya memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi rakyat Indonesia maka, Warga Negara diberikan hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan:

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

Macam-macam hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 UUPA diatur lebih lanjut dalam Pasal 16 UUPA. Hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 16 UUPA ayat (1) adalah:

- a) hak milik atas tanah,
- b) hak guna usaha,
- c) hak guna bangunan,
- d) hak pakai,
- e) hak sewa,
- f) hak membuka tanah,
- g) hak memungut hasil hutan

Semua hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA masing-masingnya mempunyai fungsi sosial. Fungsi sosial hak atas tanah ini diatur dalam Pasal 6 UUPA. Fungsi sosial ini berarti bahwa hak atas tanah apa pun yang ada dimiliki oleh seseorang tidak dibenarkan bahwa tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan pribadi pemegang hak atas tanah tersebut dan menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dan hak atas tanah itu sendiri, sehingga dapat membawa manfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi pemegang hak dan juga masyarakat dan negara².

² Kartini Muljadi, 2003, *Hak-hak atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta, hlm. 17.

Hak atas tanah yang banyak dikenal oleh masyarakat umum adalah hak milik atas tanah. Hak milik atas tanah merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah. Hak milik atas tanah sebagai hak yang terkuat dan terpenuh mempunyai sifat khusus yang membedakannya dari hak atas tanah yang lain, sebagai mana yang dijelaskan dalam Pasal 20 UUPA. Sifat-sifat khusus tersebut adalah:

1. Turun menurun, yang berarti bahwa hak milik itu sendiri tidak dibatasi oleh masa hidup dari pemegangnya saja, namun dapat diwariskan atau dilanjutkan oleh ahli warisnya sehingga mempunyai jangka waktu yang tidak terbatas.
2. Terkuat mengandung makna bahwa hak milik adalah dasar bagi hak atas tanah lainnya, dengan demikian hak milik atas tanah dapat dibebani dengan hak atas tanah lainnya dengan pengecualian hak guna usaha.
3. Terpenuh artinya bahwa wewenang untuk menggunakan tanah yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah lebih luas jika dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.

Hak milik atas tanah dalam prakteknya dapat dialihkan karena dua faktor yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peralihan tanah karena peristiwa hukum berupa warisan, sedangkan perbuatan hukum dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, dan hibah. Namun seiring dengan perkembangan waktu dan perkembangan masyarakat peralihan hak milik atas tanah lebih sering terjadi berdasarkan jual-beli. Hal ini terjadi karena kebutuhan tanah yang semakin

meningkat dan cara yang paling mudah untuk memperolehnya adalah dengan jual-beli.

Seiring dengan peningkatan peralihan hak atas tanah karena jual beli, maka perlu ada jaminan kepastian hukum bagi warga Negara yang melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli. Kepastian hukum yang diberikan oleh Negara bagi warga Negara yang melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah dengan menyediakan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dikenal dengan sebutan PPAT. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Jo Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 ayat (1) menjelaskan bahwa yang dimaksud PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berhubungan dengan hak atas tanah. Tugas dari PPAT itu sendiri kemudian dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) PP No 37 Tahun 1998 Jo PP No 24 Tahun 2016 yaitu melakukan sebagian dari kegiatan Pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta sebagai tanda telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang kemudian akta itu sendiri menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu sendiri.

Berdasarkan penjelasan Pasal 2 ayat (1) PP No 37 Tahun 1998 Jo PP No 24 Tahun 2016 tentang tugas pokok PPAT maka setiap perbuatan hukum yang berhubungan dengan bidang tanah dan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT, dengan tujuan agar PPAT dapat menerbitkan akta sebagai bukti bahwa

telah terjadi perbuatan hukum dan dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum. Akta yang diterbitkan oleh PPAT juga berfungsi sebagai sumber pemeliharaan data pendaftaran tanah dimana akta itu menjadi dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Oleh karena itu peran atau tugas PPAT sangatlah penting.

Pangkalpinang adalah Ibukota Provinsi Bangka Belitung. Kota Pangkalpinang memiliki luas wilayah seluas 118,40 KM². Pangkalpinang saat ini sedang mengalami perkembangan dan kemajuan ekonomi terutama di bidang perdagangan. Perkembangan dan kemajuan ini tentu membawa banyak dampak positif bagi masyarakat dan juga pemerintah daerah. Perkembangan ekonomi ini tidak terlepas dari berbagai macam masalah, salah satunya adalah di bidang pertanahan. Sebagai contohnya adalah perolehan tanah berdasarkan jual-beli yang dapat menyebabkan timbulnya sertifikat ganda. Hal ini tentu mulai memicu kesadaran masyarakat akan pentingnya jaminan kepastian hukum akan hak milik atas tanah yang mereka peroleh berdasarkan jual-beli.

Tugas dan fungsi PPAT sangat penting untuk memberikan jaminan kepastian hukum untuk hak milik atas tanah yang diperoleh berdasarkan peralihan hak atas tanah karena jual beli menjadi sangat penting. Ini juga berkaitan dengan tujuan dari pembentukan UUPA yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Untuk mencapai tujuan tersebut maka diselenggarakan kegiatan pendaftaran Hak Atas Tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1), yang menyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA kepastian hukum yang dimaksud dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Kepastian mengenai subjek hukum hak atas tanah (orang/badan hukum)
2. Kepastian mengenai objeknya (letak, batas, luas tanah)
3. Kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antar tanah dengan orang/badan hukum³.

PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Khususnya Pasal 6 menyatakan yang menyatakan:

(1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Per-aturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

(2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

³ R. Soeprapto, 1986, *UUPA Dalam Praktek*, Mitra sari, Jakarta, hlm. 322.

Keterangan pasal 6 diatas menunjukkan bahwa peran dari seorang PPAT sangat penting untuk mencapai jaminan kepastian hukum sebagai mana yang telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Selain itu PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juga dibentuk untuk memberi kepastian hukum, menyediakan informasi, dan mewujudkan tertib adminitrasi tanah, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dirumuskan permasalahanya sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual-beli guna memberikan kepastian hukum?
2. Kendala apa saja yang dihadapi PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual-beli guna memberikan kepastian hukum?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian hukum ini adalah:

1. Mengetahui pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual beli untuk member kepastian hukum.
2. Mengetahui kendala yang dihadapi PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual beli untuk member kepastian hukum.

D. Manfaat Penelitian

Dalam hal ini manfaat penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah sebagai berikut

1. Manfaat teoritis

Memberikan pengetahuan lebih terhadap ilmu hukum mengenai tugas, fungsi dan kendala PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual beli untuk meningkatkan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat

2. Manfaat praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat:

- a. Bagi Pemerintah menambah pengetahuan pemerintah Indonesia terhadap berbagai kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual-beli. Sehingga pemerintah dapat memberikan bantuan untuk mengatasi kendala-kendala yang dihadapi oleh PPAT
- b. Bagi PPAT menambah pengetahuan PPAT terhadap berbagai kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual-beli. Sehingga PPAT dapat meningkatkan kualitas kerja dari PPAT itu sendiri
- c. Bagi masyarakat awam menambah pengetahuan masyarakat awam tentang peran PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual-beli
- d. Bagi mahasiswa diharapkan dapat menambah dan mengembangkan pemikiran mahasiswa untuk mengembangkan cara atau alternatif untuk mengatasi kendala yang dihadapi PPAT

- e. Bagi penulis hasil penelitian ini sebagai salah satu syarat bagi penulis untuk menyelesaikan pendidikan strata 1 dan tambahan wawasan pengetahuan tentang peran PPAT dan kendala PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual-beli guna menjamin kepastian hukum.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan hukum dengan judul Peran PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli untuk Memberikan Kepastian Hukum di Kota Pangkalpinang Bangka Belitung, merupakan hasil penulisan dan penelitian yang dilakukan sendiri oleh penulis atau merupakan karya penulis sendiri. Karya penulis ini bukanlah hasil duplikasi maupun plagiasi dari skripsi lain yang pernah ada. Sebelumnya terdapat skripsi yang mengangkat tema yang hampir serupa yaitu:

1. a. Judul : Tugas dan Fungsi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Adminitrasu Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat.
- b. Nama : Ade Kurniady Noor
- c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Tahun : 2016

- e. Rumusan masalah :1) Bagaimana tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat?
2) Apakah tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan?
- f. Hasil Penelitian : Tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah baik di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 TAHUN 1998. Dan Berdasarkan tugas tersebut maka PPAT telah melaksanakan fungsinya yaitu membantu kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran peralihan hak milik khususnya karena jual beli.
- g. Perbedaan : Penulisan skripsi diatas lebih berfokus pada pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT

untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat. Dalam penulisan hukum atau skripsi ini penulis berfokus pada pelaksanaan tugas dan fungsi dari PPAT untuk memberikan kepastian hukum di Kota Pangkalpinang Provinsi Bangka Belitung. Penulisan skripsi ini juga menggunakan dasar hukum baru mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu PP No 24 Tahun 2016

2. a. Judul : Tinjauan Yuridis Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Di Kantor PPAT Kabupaten Gunungkidul).
- b. Nama : Purnandari Damayanti
- c. Fakultas Hukum : Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
- d. Tahun : 2015

e Rumusan masalah

:1) Bagaimana peran PPAT dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di Kabupaten Gunungkidul?

2) Faktor –faktor penghambat yang dihadapi PPAT dalam Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di Kabupaten Gunungkidul?

f. Hasil Penelitian

: 1) Peran PPAT pendaftaran Peralihan Hak milik Atas Tanah di Kabupaten Gunungkidul berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Peraturan Pemerintah no 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peran tersebut berupa pelayanan terhadap masyarakat di dalam pembuatan akta tanah dan pendaftaran tanah melalui Notaris PPAT.

2) Faktor- Faktor penghambat dalam pelaksanaan peralihan Hak Milik Atas tanah terjadi karen banyak masyarakat yang tidak mengetahui aturan dalam peralihan hak dan pendaftaran tanah, ketidaktahuan tersebut akibat dari kurangnya kesadaran hukum dari

masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan melalui PPAT. Selain itu dapat terjadi karena dalam pendaftaran tanah pelayanan yang kurang maksimal dari pihak Kantor Pertanahan seperti kurangnya sosialisai mengenai pendaftaran tanah, dan juga karena ketidak disiplinan pihak notaris PPAT maupun PPATS yang terlambat melaporkan berkas akta pendaftaran tanah yang mana laporan tersebut harus sampai ke Kantor Pertanahan Selambat-lambatnya tanggal 10 setiap bulannya.

g. Perbedaan

: Peberdaan skripsi atau hukum yang ditulis oleh penulis dan skripsi yang telah dijabarkan diatas adalah dalam penulisan skripsi atau hukum ini penulis berfokus pada pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT dalam peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli dan juga lokasi penelitian berbeda. Penelitian yang dilakukan oleh

penulis dalam penulisan skripsi atau hukum ini dilakukan di Kota Pangkalpinang Provinsi Bangka Belitung.

- 3 a. Judul : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik (Jual-Beli) Dalam Mewujudkan Tertib Adminitrasi Pertanahan Di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung.
- b. Nama : Nur Aisah
- c. Fakultas Hukum : Atma Jaya Yogyakarta
- d. Tahun : 2013
- e. Rumusan Masalah : 1) Bagaimankah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang yang dilakukan dihadapan PPAT atau PPAT sementara dan antara para pihak?
2) Apakah peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang sudah mewujudkan Tertib Adminitrasi Pertanahan?
- f. Hasil Penelitian : Pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli tersebut sudah mencapai target Kantor Pertanahan

karena target setiap kecamatan adalah 100 bidang/sertifikat, 127 untuk kecamatan Banjar Agung, dan 350 bidang/sertifikat untuk Kecamatan Banjar Margo. Dengan terwujudnya pendaftaran tanah peralihan hak milik atas tanah karena jual beli tersebut maka terwujud salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dengan menyempurnakan daftar-daftar baik di Kantor Pertanahan maupun di Kantor PPAT.

g. Perbedaan : penulisan hukum diatas berfokus pada peralihan hak milik atas tanah guna mewujudkan Tertib Adminitrasi Tanah, sedangkan dalam penulisan skripsi ini fokusnya lebih kepada pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT. Lokasi penelitian juga berbeda yaitu di Kota Pangkalpinang.

F. Batasan Konsep

Penulisan hukum ini diberi batasan konsep sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dalam proposal ini lebih focus pada perbuatan hukum dalam bidang hak atas tanah.

2. Peralihan hak atas tanah

Yang dimaksud dengan Peralihan hak atas tanah adalah setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3. Hak milik atas tanah

Hak milik atas tanah yang dimaksud dalam proposal penelitian ini adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal (6). Sebagaimana yang telah diatur dalam hak milik yang diatur dalam Pasal 20 ayat 1 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

4. Jual Beli

Yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu pengalihan hak atas tanah kepada orang atau pihak lain yang terjadi antara penjual dan pembeli tanah.

5. Kepastian Hukum

Yang dimaksud dengan kepastian hukum dalam penelitian ini adalah kepastian akan subjek dari hak milik atas tanah dan objek dari hak atas tanah tersebut berupa luas, letak, dan batas tanah.

G. Metode penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian empiris. Penelitian hukum empiris adalah metode penelitian yang dilakukan dan berfokus pada fakta sosial yang ada dalam masyarakat sebagai data utama yang diperoleh langsung di lokasi penelitian. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden untuk memperoleh data primer yang didukung oleh data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Selanjutnya penulisan ini bersifat deskriptif analitis yang artinya adalah menggambarkan apa yang dinyatakan oleh responden dan narasumber secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai bagian yang utuh.⁴

⁴ Maria S. W. Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Gramedia, Yogyakarta, hlm. 16.

2. Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian empiris ini adalah data primer sebagai data utama dan data sekunder yang berupa bahan hukum yang digunakan sebagai bahan pendukung.

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden tentang obyek yang diteliti, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kotamadya Pangkalpinang.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan kepustakaan untuk melengkapi data primer, yang meliputi:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang terdiri dari:

- a) Undang- Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
- b) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- c) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1966 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah
- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59
- e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52.
- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- h) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Lampiran II
- i) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

j) Peraturan Kementerian Keuangan Nomor 27 /PMK.06/ 2016 Tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang.

k) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan sekunder dalam penelitian ini adalah bahan- bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku, literatur, dokumen-dokumen resmi, hasil-hasil penelitian terutama yang berkaitan dengan rumusan masalah atau obyek penelitian.

3. Cara Pengumpulan data

Untuk mengumpulkan data digunakan metode wawancara, studi kepustakaan:

a. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan PPAT menggunakan daftar pertanyaan yang sudah disiapkan sebagai pedoman untuk wawancara yang dilakukan pada obyek penelitian

b. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mempelajari Peraturan Perundang-Undangan, buku, jurnal, surat kabar, internet, fakta hukum, dan statistik dari instansi resmi dan dokumen.

4. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian adalah menetapkan tempat atau wilayah yang terjadinya permasalahan hukum yang diteliti. Dalam penelitian yang dilakukan di Kota Pangkalpinang. Pertimbangan penulis memilih PPAT yang berada di kota Pangkalpinang karena daerah kerja seorang PPAT adalah satu Provinsi berdasarkan ketentuan PP No 24 Tahun 20016, dan PPAT yang ada di Kota Pangkalpinang melakukan peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli.

5. Populasi

Populasi adalah keseluruhan obyek yang memiliki ciri yang sama (homogenitas). Populasi yang menjadi pengamatan peneliti adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya berada di Kota Pangkalpinang, di Kecamatan Bukit Intan dan Kecamatan Taman Sari

6. Sampel

Sampel yang dimaksud dalam penelitian ini adalah bagian dari populasi yang menjadi contoh dari populasi. Penentuan sampel ini dilakukan dengan menggunakan *Random sampling*, dengan pertimbangan bahwa semua PPAT menangani peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Sampel dalam penelitian ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya berada di dua kecamatan yaitu Kecamatan Bukit Intan dan Kecamatan Taman Sari yaitu Notaris/ PPAT Dita Rahmasari, S.H., M.Kn dan Notaris/ PPAT Amorawati, S.H., Sp.N.

7. Responden.

Responden adalah subyek yang dalam penelitian yang telah ditentukan berdasarkan *Random sampling*, yang kemudian memberikan jawaban atas pertanyaan yang diajukan oleh peneliti dalam wawancara secara langsung. Responden penelitian ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya berada di kecamatan Bukit Intan dan Kecamatan Taman Sari dan menangani peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Dari masing-masing kecamatan diambil satu PPAT untuk mewakili masing-masing kecamatan yaitu Notaris/ PPAT Dita Rahmasari, S.H., M.Kn dan Notaris/ PPAT Amorawati, S.H., Sp.N.

8. Narasumber

Narasumber adalah subjek atau seseorang yang berkapasitas sebagai ahli, professional atau pejabat yang memberikan jawaban atas pertanyaan yang diajukan oleh peneliti berdasarkan pedoman wawancara yang berupa pendapat hukum yang terkait dengan rumusan masalah yang diteliti. Narasumber dalam penelitian ini adalah Kepala Bagian Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Pangkalpinang.

9. Metode analisis data

Setelah data terkumpul maka data tersebut dianalisa. Analisa terhadap data tersebut dilakukan dengan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh sampel secara tertulis atau

lisan serta juga tingkah laku nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁵

Berdasarkan analisis tersebut maka ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir induktif yaitu cara berpikir yang berangkat dari pengetahuan yang sifatnya khusus kemudian menilai sesuatu kejadian yang umum.⁶

H. Sistematikan Penulisan Hukum

Sistematika Penulisan Hukum atau Skripsi merupakan rencana isi Penulisan Hukum atau Skripsi dan disusun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum/skripsi.

BAB II: PEMBAHASAN

Bab ini berisi tinjauan tentang PPAT, peralihan hak atas tanah, hak milik, dan jual-beli, serta hasil penelitian mengenai Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual-Beli Untuk Memberikan Kepastian Hukum Di Kotamadya Pangkalpinang Provinsi Bangka Belitung

BAB III: KESIMPULAN DAN SARAN

⁵ Mukti Fajar ND. Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 10.

⁶ Sutrisno Hadi, 1995, *Metodologi research*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, Hlm, 10

Bab ini berisi jawaban atas rumusan masalah yang merupakan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan. Selain berisi kesimpulan bab ini juga berisi saran dari penulis.

