

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Indonesia adalah negara yang susunan kehidupan rakyat dan perekonomiannya masih bercorak agraris. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Dengan bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka makin bertambah pula banyaknya tanah rakyat yang digunakan dalam kegiatan ekonomi. Oleh karena tanah mempunyai peran penting, maka penggunaan dan pemanfaatannya tidak boleh merugikan kepentingan umum. Agar tidak ada kepentingan yang dirugikan, maka dalam pelaksanaannya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Konsep “Hak Menguasai Negara”, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai landasan konstitusional, yang menentukan bahwa :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) tersebut dapat diketahui bahwa tujuan utama dari pemanfaatan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk pembangunan nasional adalah menciptakan masyarakat adil dan makmur.

Sebagaimana realisasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang ditetapkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LNRI 1960 No. 104, TLNRI No. 2043), yang kemudian dikenal dengan singkatan resminya UUPA.

Pasal 2 UUPA, menentukan bahwa :

- (1) Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang 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.

Dengan demikian menjadi jelas bahwa 'dikuasai' bukan berarti 'dimiliki' oleh Negara, melainkan menurut hukum, Negara diberi wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan atas bumi, air dan kekayaan alam karena Negara merupakan organisasi kekuasaan tertinggi yang diamanatkan oleh seluruh rakyat Indonesia. Melalui hak menguasai Negara inilah, Negara akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan fungsi bumi, air, ruang angkasa sesuai dengan policy Pemerintah, sehubungan dengan kepentingan nasional dalam rangka mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Adapun salah satu tujuan dibentuknya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Oleh karena itu, untuk dapat mewujudkan hal tersebut diselenggarakanlah Pendaftaran tanah. Dalam Pasal 19 UUPA, menentukan bahwa :

- (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;

- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Maksud dari ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat "*Recht Kadaster*", artinya yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum kepada para pemegang hak yang bersangkutan yang dimaksudkan agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997, yang menentukan :

- 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 hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a. merupakan tujuan pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA, yaitu menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum. Jaminan kepastian hukum yang dimaksud, meliputi :

1. Kepastian mengenai subyek hukum (pemegang hak) hak atas tanah, baik orang maupun badan hukum;
2. Kepastian mengenai obyek hak, mengenai letak, batas dan luas tanah;

3. Kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum.¹

Di samping itu UUPA juga mengatur tentang pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemegang hak atas tanah. Salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan adalah hak milik. Pasal 20 UUPA menentukan bahwa :

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain.

Maksud dari ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah, sebagai berikut:

1. Turun-temurun diartikan bahwa berlangsungnya hak milik atas tanah tidak selama hidup pemegang hak milik, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli waris apabila pemegang hak milik atas tanah itu meninggal dunia. Oleh karena itu, jangka waktu hak milik itu menjadi tidak terbatas dan berlangsung secara terus-menerus.
2. Terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah merupakan induk dari macam hak atas tanah lainnya, yang dapat dibebani dengan hak atas tanah yang lain, dan wajib didaftarkan.
3. Terpenuh yaitu wewenang yang diberikan kepada pemegang hak milik atas tanah dalam hal penggunaan tanahnya telah diberi wewenang yang penuh. Maksudnya ialah bahwa di atas tanah hak milik itu, pemegang haknya dapat menggunakan secara leluasa, misalnya: dapat didirikan bangunan maupun ditanami dengan tanaman di atas status tanah hak milik tersebut.

Maksud dari ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA bahwa perkataan beralih dan dialihkan mempunyai pengertian bahwa keduanya merupakan berpindahnya hak milik atas tanah dari seseorang kepada pihak lain. Adapun perbedaannya, yaitu:

¹ R. Soepratto, 1986, *UUPA Dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta hlm. 322

1. beralih merupakan beralihnya hak milik atas tanah disebabkan adanya peristiwa hukum, maka haknya dengan sendirinya akan beralih kepada ahli warisnya.
2. dialihkan menunjukkan bahwa peralihan hak milik atas tanah terjadi karena adanya perbuatan hukum, misal: jual-beli, hibah, tukar-menukar dan sebagainya.

Selanjutnya oleh UUPA diatur ketentuan mengenai wajib daftar bagi setiap pemegang hak atas tanah, salah satunya pemegang hak milik atas tanah. Wajib daftar bagi pemegang hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 23, yang menentukan bahwa :

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Berdasarkan Pasal 23 UUPA, maka hak milik atas tanah wajib didaftarkan baik perolehan pertama kali, peralihan, penghapusan dan pembebanan hak milik tersebut.

Berkaitan dengan Pasal 23 UUPA, terutama mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah, maka ditegaskan dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai wajib daftar bagi setiap perubahan data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar, yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomer 3 Tahun 1997, khususnya Pasal 94 ayat (1), ditentukan bahwa:

" Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini."

Kegiatan pemeliharaan pendaftaran tanah tersebut berupa pencatatan keterangan-keterangan mengenai data-data pertanahan (data fisik dan data yuridis) di dalam

daftar umum yang disusun secara rapih dan teliti. Keterangan-keterangan mengenai data-data pertanahan tersebut dibagi menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu:

1. Kelompok Yuridis, yaitu : mengenai nama hak atas tanah; subyek hak atas tanah; peralihan dan pembebanannya (jika ada) yang dihimpun dalam BUKUTANAH.
2. Kelompok Tekhnis, yaitu : mengenai letak tanah; luas tanah; batas-batas tanahnya secara jelas yang dihimpun dalam SURAT UKUR.²

Ketentuan di atas tersebut dimaksudkan bagi setiap pemegang hak milik atas tanah wajib mendaftarkan setiap peralihan hak milik atas tanah karena jual beli untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dari hak milik atas tanah tersebut yang telah didaftar di kantor Pertanahan.

Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 23 ayat (2) UUPA, bagi setiap pemegang hak milik atas tanah diberikan kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya, khususnya peralihan hak karena perbuatan hukum (jual beli). Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1), yang menentukan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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.”

Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa untuk dapat diterimanya suatu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli) hanya dapat diterima jika dibuktikan dengan Akta PPAT sebagai syarat mutlak yang harus

² Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hlm. 25

dipenuhi bagi setiap pemegang hak milik atas tanah yang hendak mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya karena perbuatan hukum (jual beli) tersebut.

Sehubungan dengan PPAT yang dimaksud dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tersebut diatur lebih lanjut dengan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 1 angka (1) PP No. 37 Tahun 1998, yang dimaksud dengan :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, 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.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai kegiatan tertentu atau perbuatan hukum tertentu. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa Akta PPAT merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi sebelum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli). Dengan didaftarkan peralihan hak milik tersebut selanjutnya akan diberikan surat tanda bukti hak yang kuat, yaitu Sertipikat Hak atas Tanah.

Sertipikat menurut Pasal 1 butir (20) PP No. 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan data fisik dan data yuridis yang ada didalamnya. Hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang mengandung makna bahwa hakim pengadilan harus menerima data yang ada

dalam sertifikat tersebut adalah data yang benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Selanjutnya Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, menentukan bahwa :

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dimaksudkan bahwa sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain harus diterima sebagai data yang benar oleh Hakim dan sebagai alat bukti yang kuat khususnya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diperolehnya sertipikat tidak ada pihak lain yang menggugat mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat hak milik atas tanah, maka sertipikat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang merupakan jaminan perlindungan hukum bagi setiap pemegang hak milik atas tanah.³

Meskipun peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum wajib didaftarkan, namun sebagian besar masih belum didaftarkan. Tanah-tanah yang sudah didaftarkan jumlahnya relatif kecil dibandingkan dengan tanah-tanah yang belum didaftarkan. Bagi tanah yang sudah didaftarkan memang tidak banyak mengalami hambatan dalam hal adanya peralihan hak atas tanah tersebut mengingat

³ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm.125-126

ketentuan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 telah memberikan jaminan kepastian hukum. Namun demikian, adanya itikad tidak baik dari pihak ketiga tidak menutup kemungkinan terjadinya penguasaan fisik yang dilakukan oleh pihak lain tersebut. Dalam kenyataannya, bagi pemegang hak milik atas tanah yang telah memperoleh sertifikat masih dimungkinkan oleh pihak lain yang tidak dengan itikad baik mengakui dirinya yang berhak atas suatu bidang tanah. Padahal dengan diperolehnya sertifikat akan melindungi hak-hak dari pemegang hak milik atas tanah tersebut.

Kota Bekasi merupakan daerah yang sudah mulai maju dalam lalu lintas perekonomian dimana warganya perlahan telah mapan di bidang ekonomi, begitu pula meningkatnya kemampuan dalam mengadakan suatu perbuatan hukum, khususnya jual beli tanah hak milik. Dengan meningkatnya kemampuan dalam mengadakan jual beli tanah hak milik tersebut apakah didukung pula dengan meningkatnya kesadaran untuk melindungi haknya dengan mensertipikatkan tanah hak miliknya sebagai alat bukti yang kuat yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum baginya.

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan masalah, sebagai berikut :

Apakah perolehan sertifikat hak milik atas tanah karena peralihan hak (jual beli) telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kota Bekasi?

C. Tujuan penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis apakah pemberian sertipikat hak milik atas tanah karena peralihan hak (jual beli) telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 di Kota Bekasi.

D. Manfaat penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat :

1. Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya Hukum Pertanahan mengenai pemberian sertipikat hak milik atas tanah karena peralihan hak (jual beli) dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum berdasarkan PP No.24 Tahun 1997.
2. Memberikan sumbangan pemikiran kepada Aparat Pemerintah yang dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi mengenai pemberian sertipikat hak milik atas tanah karena peralihan hak (jual beli) dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.
3. Memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat, khususnya pemegang hak milik atas tanah mengenai pemberian sertipikat hak milik atas tanah karena peralihan hak (jual beli) dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

E. Keaslian penelitian

Sepengetahuan penulis bahwa permasalahan hukum yang diteliti merupakan penelitian yang pertama kali dilakukan peneliti yaitu di Kota Bekasi, akan tetapi apabila sebelumnya ada peneliti lain yang telah meneliti dengan permasalahan hukum yang sama, maka penelitian ini melengkapi hasil penelitian sebelumnya.

F. Batasan konsep

1. Sertipikat tanah

Menurut Pasal 1 butir 20 PP No. 24 Tahun 1997, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

2. Hak milik atas tanah

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

3. Kepastian hukum dan Perlindungan hukum

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA jo Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, kepastian hukum merupakan salah satu tujuan pendaftaran tanah. Dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atau disebut dengan terbitnya sertipikat hak atas tanah.

Kepastian hukum hak atas tanah yang dimaksud adalah kepastian hukum yang meliputi :

1. Kepastian mengenai subjek hukum hak atas tanah yaitu orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah;
2. Kepastian mengenai status bidang tanah hak yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum yang menguasainya. Kepastian mengenai subjek hukum hak atas tanah dan status bidang tanah hak disebut dengan data yuridis yang tercantum dalam buku tanah;
3. Kepastian mengenai objek hak atas tanah yang meliputi luas, letak dan batas-batas tanah disebut dengan data fisik yang tercantum dalam surat ukur.

Selain memberikan kepastian hukum, Negara juga wajib memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah apabila terjadi sengketa perebutan penguasaan atas tanah hak milik.

Perlindungan hukum adalah perbuatan atau hal yang melindungi subyek hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maksudnya bahwa perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam rangka pemenuhan kepentingannya. Subyek hukum yang dimaksud tersebut dapat berarti segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban.⁴ Dalam hal ini khususnya pemegang hak milik atas tanah. Dan oleh karena fungsi hukum sebagai perlindungan bagi kepentingan manusia dan agar manusia terlindungi maka hukum harus dilaksanakan.⁵

⁴ Ibid., hlm. 67.

⁵ S. Chandra, hlm. 122.

G. Metode penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah penelitian hukum empiris yakni suatu penelitian hukum dengan bertitik tolak pada perilaku pada fakta-fakta yang terdapat di lokasi penelitian sebagai data utamanya.

2. Sumber data

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang pemberian sertifikat hak milik atas tanah karena peralihan hak (jual beli) dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 di Kota Bekasi.

b. Data sekunder

Data sekunder terdiri dari :

1.) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, meliputi :

- a. Undang-Undang Dasar Tahun 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3)
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

e. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

f. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998.

g. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang dapat Memiliki Hak Atas Tanah.

2.) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya Penjelasan peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi, buku-buku atau literatur-literatur yang berkaitan dengan pendaftaran hak milik atas tanah karena perbuatan hukum jual beli.

3. Metode pengumpulan data

Dalam mengumpulkan data yang diperlukan maka penulis menggunakan metode, sebagai berikut :

a. Data primer, dengan menggunakan :

- 1.) Kuesioner yaitu daftar pertanyaan secara tertulis yang diajukan kepada responden guna memperoleh informasi yang diperlukan.
- 2.) Wawancara yaitu suatu proses interaksi dan komunikasi untuk mendapatkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada responden dan narasumber yang bertujuan untuk memperoleh data yang dibutuhkan dengan tingkat keakuratan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

- b. Data sekunder yaitu dengan menggunakan studi kepustakaan yang dilakukan

4. Lokasi penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kota Bekasi yang terdiri dari 12 kecamatan. Dari 12 kecamatan yang ada diambil 2 kecamatan sebagai sample dengan cara *purposive sampling*, yaitu penentuan sample yang didasarkan pada ciri-ciri tertentu dari wilayah yang bersangkutan yaitu daerah yang anggota masyarakatnya melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan telah diberikan sertipikat hak milik atas tanah. Kecamatan yang dimaksud adalah Kecamatan Pondok Gede dan Kecamatan Jatiasih. Hal ini dapat diketahui dari informasi yang diberikan oleh Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

Selanjutnya di masing-masing kecamatan diambil 2 (dua) kelurahan sebagai sampel dengan cara *random sampling*, yaitu sample diambil sedemikian rupa sehingga setiap anggota populasi mempunyai peluang yang sama untuk dipilih menjadi anggota. Adapun 2 kecamatan dan 4 kelurahan yang dimaksud adalah :

1. Kecamatan : Pondok Gede
 - a. Kelurahan : Jati Makmur
 - b. Kelurahan : Jati Waringin
2. Kecamatan : Jati Asih
 - a. Kelurahan : Jati Mekar
 - b. Kelurahan : Jati Kramat

5. Populasi dan Sampel

Sebagai populasi dalam penelitian ini adalah pemegang hak milik atas tanah yang membeli tanah dan telah melakukan pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli serta telah diberikan sertipikat hak milik atas tanah.

Sampel dalam penelitian ini adalah pemegang hak milik atas tanah yang terdapat di 4 kelurahan yang ada di 2 kecamatan tersebut di atas yang telah melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan telah memperoleh sertipikat hak milik atas tanah karena jual beli.

6. Responden dan Nara Sumber

a. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah para pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya diperoleh karena jual beli, yang telah melakukan kewajiban daftar hak milik atas tanahnya dan telah memperoleh sertipikat. Responden dari 4 (empat) kelurahan diambil masing-masing kelurahan 10 (sepuluh) responden sebagai sampel dengan cara random sampling sehingga berjumlah 40 (empat puluh) responden.

b. Nara Sumber

Nara sumber dalam penelitian ini adalah, sebagai berikut :

- 1.) Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi;
- 2.) Kantor Badan Pusat Statistik Kota Bekasi;
- 3.) Notaris / PPAT Kota Bekasi;
- 4.) Camat selaku PPAT sementara di 2 wilayah kecamatan, yaitu Kecamatan Pondok Gede dan Kecamatan Jatiasih yang merupakan lokasi penelitian

H. Metode Analisis Data

Data yang telah diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti.

Berdasarkan analisis tersebut di dalam menarik kesimpulan telah digunakan metode berpikir induktif yaitu cara berpikir yang berangkat dari pengetahuan yang sifatnya khusus kemudian menilai suatu kejadian yang umum.

Pengetahuan yang bersifat khusus dalam hal ini adalah perolehan sertifikat hak milik atas tanah karena pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kota Bekasi. Sedangkan pengetahuan yang bersifat umum dalam hal ini adalah peraturan yang mengatur mengenai perolehan sertifikat tanah karena adanya pendaftaran tanah.

I. Sistematika penulisan hukum

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan ini menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan Hukum.

BAB II PEMBAHASAN

- A. Tinjauan khusus tentang Hak Milik Atas Tanah, Jual Beli, Pendaftaran Tanah dan Sertipikat.
- B. Hasil penelitian, meliputi deskripsi atau monografi Kota Bekasi, Identitas Responden dan Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah (karena jual beli) Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum.

BAB III PENUTUP

terdiri dari Kesimpulan dan Saran.