

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Tanah mempunyai peranan yang penting bagi kehidupan manusia, karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Hal ini memberikan pengertian bahwa merupakan tanggung jawab Negara untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Telah diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa:

Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut maka disusun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut dengan UUPA. Salah satu tujuan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dikuasai oleh Rakyat Indonesia.

Kepastian hukum meliputi kepastian mengenai objek hak atas tanah yaitu mengenai aspek fisik meliputi letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, kepastian mengenai subjek hak atas tanah mengenai siapa yang menjadi subyek hukumnya (perorangan dan badan hukum) dan kepastian meliputi jenis hak atas tanahnya. Kepastian hukum akan terwujud apabila dilakukan Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA yang menentukan bahwa:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut 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.

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA ditujukan kepada pemerintah dengan tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat, pelaksanaan pendaftaran dilakukan secara bertahap, daerah demi daerah berdasarkan pertimbangan ketersediaan peta dasar pendaftaran.¹

Sebagai tindak lanjut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut maka Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan pengertian pendaftaran tanah yaitu :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi

¹ Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Edisi revisi, Jakarta. hlm. 205.

pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-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.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pengertian pendaftaran tanah yaitu rangkaian kegiatan yang merupakan tugas Negara yang dilakukan oleh pemerintah dengan meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis apabila adanya peralihan mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya (sertipikat) bagi tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur.

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa tujuan Pendaftaran Tanah adalah :

1. 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;
2. 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;
3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut salah satu tujuan Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-

hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa :

- (1) obyek pendaftaran tanah meliputi :
 - a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b. tanah hak pengelolaan
 - c. tanah wakaf
 - d. hak milik atas satuan rumah susun
 - e. tanah tanggungan
 - f. tanah Negara

Berdasarkan Pasal 9 yang wajib didaftarkan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, tanah tanggungan, dan tanah Negara.

Salah satu obyek pendaftaran tanah yang wajib didaftar adalah Hak Milik atas tanah. Hak Milik atas tanah dalam Pasal 20 UUPA ditentukan 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 dialihkan kepada pihak lain.

Pengertian Hak Milik hak turun temurun adalah hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Hak Milik terkuat artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak atas tanah yang lain. Hak Milik terpenuh artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan

bangunan.² Hak Milik dapat beralih dan dialihkan. Hak Milik beralih artinya Hak Milik dapat berpindah kepada orang lain karena Hak Milik dialihkan dalam arti Hak Milik berpindah misalnya karena jual beli, hibah.

Dalam Pasal 23 UUPA ditentukan bahwa :

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

Dari ketentuan Pasal 23 di atas bahwa terjadinya peralihan, hapus dan pembebanan Hak Milik harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat.

Dalam ketentuan Pasal 23 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa setiap terjadinya peralihan, hapus dan pembebanan Hak Milik harus didaftarkan sebagai alat pembuktian yang kuat telah dilakukannya perbuatan hukum.

Berkaitan dengan dialihkannya Hak Milik, dalam Pasal 37

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa :

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan 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.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

²*Ibid.* hlm. 15.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa apabila hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dialihkan, harus dibuktikan dengan akta PPAT yang dibuat di hadapan PPAT. Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menentukan pengertian PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pengertian pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum maka akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik. Kewenangan PPAT berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah harus dibuat akta otentik.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ditentukan bahwa :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas

tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian HGB/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tugas PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak milik atas tanah. Pendaftaran Tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Akta PPAT akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.³

Ketentuan Pasal 2 ayat (2) yang dimaksudkan dengan perbuatan hukum adalah jual beli. Keberadaan akta jual beli tanah adalah syarat untuk melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah.

Dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa :

- (1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara
- (3) Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Dari ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tersebut dapat diketahui bahwa PPAT yang dimaksud diangkat dan diberhentikan

³Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah, Cetakan I*, Sinar Grafika, hlm. 127.

oleh Menteri. Atas dasar pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah terpencil yang kesulitan pergi ke kantor kecamatan untuk melaksanakan transaksi mengenai tanahnya maka Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT yaitu akta jual beli tanah hak milik di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Di Provinsi Papua terdapat 28 kabupaten. Kabupaten Sarmi merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Papua. Nama SARMI adalah singkatan dari nama-nama suku besar yaitu Sobey, Armati, Rumbuai, Manirem, dan Isirawa. Sebelum adanya pemekaran Kabupaten Sarmi merupakan Distrik Sarmi yang merupakan bagian dari Kabupaten Jayapura. Anggota masyarakat (adat) SARMI memiliki tanah dengan bukti kepemilikan yaitu surat kepemilikan yang dibuat oleh Ketua Suku dengan melampirkan gambar luas area dan batas-batasnya. Anggota masyarakat (adat) melakukan peralihan hak milik atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli dengan surat pelepasan yang dibuat oleh kepala kampung surat pelepasan merupakan alat bukti yang kuat mengenai pelepasan tanah adat tersebut. Sebelum pemekaran, Kabupaten SARMI merupakan Distrik Sarmi yang merupakan bagian dari Kabupaten Jayapura. Kepala Distrik/Camat Sarmi menjabat sebagai PPAT Sementara untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah Sarmi yang belum adanya PPAT, anggota masyarakat sarmi sebelum pemekaran

melakukan peralihan hak milik melalui jual beli dengan surat pelepasan yang dibuat oleh kepala kampung kemudian dengan surat pelepasan itu dibuatkan akta jual beli oleh PPAT Sementara kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan kabupaten Jayapura untuk diterbitkan sertipikat. Setelah pemekaran, Kabupaten SARMI terdapat 10 kecamatan/distrik dan 84 kampung serta dua kelurahan. Kabupaten SARMI tidak memiliki PPAT tetap dan PPAT Sementara.

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis menentukan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak milik adat karena jual beli setelah pemekaran Wilayah Kabupaten SARMI ?
2. Apakah peralihan hak milik adat karena jual beli di kabupaten tersebut telah mewujudkan kepastian hukum ?

C. Tujuan dan manfaat penelitian

1. Tujuan dari penelitian ini adalah :
 - a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan peralihan Hak Milik adat (jual beli) setelah pemekaran wilayah Kabupaten Sarmi;
 - b. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan peralihan Hak Milik adat di Kabupaten Sarmi tersebut telah mewujudkan kepastian hukum.
2. Manfaat penelitian adalah :
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, Hukum Pertanahan

pada khususnya yaitu mengenai pelaksanaan peralihan hak milik adat (jual beli) setelah pemekaran Wilayah Kabupaten Sarmi;

- b. Hasil penelitian ini diharapkan sebagai bahan masukan bagi aparat yaitu Pemerintah Daerah Kabupaten Sarmi yang berwenang untuk meningkatkan kesadaran akan pentingnya kepastian hukum terhadap masyarakat yang memperoleh hak milik atas tanah.

D. Keaslian penelitian

1. a. Judul skripsi : Tugas dan Fungsi PPAT Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli tanah Hak Milik Berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kota Yogyakarta.

b. Identitas penulis

1) Nama : Martha Ramade Silalahi

2) Fakultas : Hukum

3) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta

4) Tahun penelitian : 2004

c. Rumusan masalah : Apakah tugas dan fungsi PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah hak milik di kota Yogyakarta sudah mewujudkan tujuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu memberikan kepastian hkum dan perlindungan hukum, menyediakan informasi serta

terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

d. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui dan mengevaluasi apakah tugas dan fungsi PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta jual-beli tanah hak milik di Kota Yogyakarta sudah mewujudkan tujuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu : memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, menyediakan informasi serta terselenggaranya administrasi pertanahan.

e. Hasil penelitian : Wilayah Yogyakarta terdiri dari 14 kecamatan, setiap kecamatan mempunyai satu PPAT Sementara, sehingga PPAT Sementara yang ada di wilayah Kota Yogyakarta berjumlah 14 orang. Selain PPAT Sementara ada juga PPAT tetap dengan wilayah kerjanya tersebar di setiap kecamatan yang ada di Kota Yogyakarta. PPAT Tetap di Wilayah Kota Yogyakarta berjumlah 57 orang, dengan demikian PPAT baik Sementara berjumlah 71 orang. Selanjutnya dari jumlah tersebut diambil secara random sampling 8 orang

PPAT sebagai responden yaitu PPAT Tetap sebanyak 6 orang dan untuk PPAT Sementara sebanyak 2 orang yakni PPAT Kecamatan Gondokusuman dan PPAT Kecamatan Umbulharjo.

2. a. Judul skripsi : Pelaksanaan peralihan Hak Milik Atas tanah Karena Jual Beli Dihadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 di Kabupaten Tulang Bawang barat Provinsi Lampung.

b. Identitas penulis

- 1) Nama : Made Anggara Giri
- 2) Fakultas : Hukum
- 3) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
- 4) Tahun penelitian : 2013

c. Rumusan masalah : Bagaimanakah pelaksanaan peralihan Hak milik atas tanah karena jual beli yang dilakukan di hadapan camat sebagai PPAT Sementara setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung.

d. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli yang dilakukan di hadapan camat sebagai PPAT Sementara setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Tulang bawang barat Provinsi Lampung.

e. Hasil penelitian : 65 responden penjual dan pembeli yaitu 33 responden penjual dan 32 responden pembeli, 33 responden dari Kecamatan Gunung yaitu 18 responden dari Desa Toto 15 responden dari desa Wonodadi, dan 32 responden dari Kecamatan Lambu Kibang yaitu 17 responden dari Desa Pagar Jaya dan 15 responden dari Desa Gunung Sari. Peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di hadapan camat sebagai PPAT.

3. a. Judul skripsi : Tugas dan fungsi PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah hak Milik di Kabupaten Manokwari Provinsi Papua Barat dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

b. Identitas penulis

- 1) Nama : Murniaritha Hartati Surbakti
 - 2) Fakultas : Hukum
 - 3) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
 - 4) Tahun penelitian : 2011
- c. Rumusan masalah: Apakah tugas dan fungsi PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akata jual beli tanah Hak Milik di Kabupaten Manokwari Provinsi Papua Barat telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan ?
- d. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisa apakah tugas dan fungsi PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah Hak Milik di Kabupaten Manokwari Provinsi Papua barat telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan.
- e. Hasil penelitian : Dalam jangka waktu satu tahun yaitu tahun 2010, terdapat tiga PPAT telah membuat 291 akta jual beli tanah Hak Milik. Dari peralihan hak tersebut ternyata telah diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah dan diserahkan kepada pemohon. Sehubungan dengan tugas PPAT dalam pembuatan akta tersebut, maka sesuai dengan fungsinya, PPAT yang

wilayah kerjanya di Kabupaten Manokwari bukan hanya sebatas membuat akta jual-beli saja, tetapi lebih membantu masyarakat dengan mengsosialisasikan tentang pajak apa saja yang harus mereka bayar ke Kantor Pajak, hal ini mencerminkan adanya fungsi pelayanan masyarakat khususnya bagi pemohon untuk mengetahui secara pasti syarat-syarat yang diperlukan dalam pembuatan akta jual beli tanah.

E. Batasan konsep

1. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. (Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).
2. PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. (Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).
3. Pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah adalah kegiatan pencatatan mengenai peralihan hak milik atas tanah. Pencatatan peralihan hak atas tanah di sini dimaksudkan adalah suatu kegiatan pencatatan administrasi yuridis bahkan kadang teknis atau beralihnya/berpindahanya kepemilikan suatu bidang tanah dari suatu

pihak kepada pihak lain yang dalam hal ini peralihannya dikarenakan jual beli yaitu agar kepastian hukum dari hak-hak atas tanah di haruskan melaksanakan pendaftaran hak-hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan setempat, begitu juga bila dilakukan jual beli peralihan/bila di alihkan pada pihak lain melalui jual beli, khususnya pada tanah milik harus segera didaftarkan pada kantor pertanahan setempat.⁴

4. Kepastian hukum meliputi kepastian mengenai objek hak atas tanah yaitu mengenai aspek fisik meliputi letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, kepastian mengenai subjek hak atas tanah mengenai siapa yang menjadi pemilikinya (perorangan dan badan hukum) dan kepastian hukum meliputi jenis hak atas tanahnya yaitu mengenai hak milik.

F. Metode penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan nara sumber sebagai data utamanya.

2. Sumber data

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden dengan diberikan kuesioner dan kepada narasumber dengan wawancara

⁴<http://wildandavv.blogspot.com/2012/04/makalah-hukum-agraria.html>

b. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

- 1) Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PMNA/KBPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder berupa literatur-literatur, hasil penelitian dan pendapat ahli yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti.

3. Metode pengumpulan data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara kuesioner, wawancara dan studi kepustakaan.

- a. Kuesioner yaitu suatu daftar pertanyaan untuk memperoleh data primer berupa jawaban-jawaban dari responden.
- b. Wawancara yaitu suatu kegiatan untuk mengadakan tanya jawab secara langsung dengan menggunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman wawancara kepada Narasumber guna memperoleh informasi untuk melengkapi data primer.
- c. Studi kepustakaan yaitu suatu metode pengumpulan data sekunder dengan cara mempelajari literatur-literatur, hasil penelitian dan pendapat ahli dan peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian.

4. Lokasi penelitian

Penelitian dilakukan di Kabupaten Sarmi Provinsi Papua. Dari 28 kabupaten di Provinsi Papua, diambil satu kabupaten adalah Kabupaten Sarmi. Kabupaten Sarmi terdiri dari 10 kecamatan/distrik. Dari 10 kecamatan/distrik tersebut diambil satu kecamatan/distrik secara purposive sampling yaitu penentuan sample yang didasarkan pada ciri-ciri tertentu dari wilayah yang bersangkutan bahwa satu kecamatan tersebut banyak terjadi peralihan hak milik atas tanah adat karena jual beli (berdasarkan informasi kantor pertanahan). Distrik Sarmi. Distrik Sarmi terdiri dari 2 Kelurahan yaitu Kelurahan Sarmi, Kelurahan Mararena, dan 6 Kampung yaitu Kampung Sarmo,

Kampung Sawar, Kampung Bgaiserwar, Kampung Asmira, Kampung Siaratesa dan Kampung Liki dari dua kelurahan dan enam kampung diambil dua kampung secara *purposive* yaitu kampung Sawar dan kampung Sarmo. Karena 2 kampung tersebut yang paling banyak melakukan peralihan Hak Milik atas tanah adat karena jual beli.

5. Populasi, sampel, responden dan narasumber

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan obyek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa orang, benda atau tempat dengan sifat dan ciri yang sama. Dalam penelitian ini populasi adalah pemilik tanah baru (pembeli) mereka mendapat hak milik karena jual beli tahun 2012 yaitu 20 pemilik tanah di Kampung Sawar dan 11 pemilik tanah di Kampung Sarmo.

b. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi. Sampel ditentukan secara *purposive* dalam penelitian ini. Sampel dalam penelitian ini diambil 10 responden dari Kampung Sawar dan 10 responden dari Kampung Sarmo berdasarkan pemlik tanah yang mempunyai surat pelepasan karena jual beli pada tahun 2012.

c. Responden

Responden dalam penelitian ini di ambil secara *purposive* sampling yaitu karena pertimbangan tertentu karena wilayah yang bersangkutan paling banyak melakukan peralihan hak milik atas

tanah. Responden berjumlah 20 responden adalah Pemilik Tanah baru (pembeli) 10 responden dari Kampung Sawar dan 10 responden dari Kampung Sarmo.

d. Nara Sumber

Nara sumber dalam penelitian ini adalah, Bapak Eduard A Dimomonmau S.SiT selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sarmi, Ibu Dwi Maryanti Astuti,S.ST selaku Kepala Sub Bagian tata Usaha Kantor Statistik Kabupaten Sarmi, Bapak Cundrat R.D Kreeuw selaku Kepala Distrik/Camat Sarmi, Ibu Helmira ivoni Sarapang, Sh.Mkn selaku PPAT dan Bapak Florens Senis selaku Kepala Kampung Sawar dan bapak Wanewar selaku Kepala Kampung Sarmo.

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis secara kualitatif yakni tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata. Jadi di sini analisis secara kualitatif bertujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.⁵ Berdasarkan analisis tersebut diambil kesimpulan dengan mempergunakan cara berpikir induktif yaitu menarik kesimpulan dinilai dari pernyataan khusus menuju pernyataan umum.

F. Sistematika penulisan

⁵Suerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta. hlm. 32.

Sistematika penulisan ini terdiri dari :

BAB I : PENDAHULUAN

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

BAB II: PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah, Tinjauan tentang PPAT, Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan tentang konversi hak atas tanah, Hasil Penelitian.

BAB III: PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran.