BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakankarunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia dimuka bumi ini. Seperti diketahui bahwa manusia senantiasa akan selalu memerlukan tanah dan tidak akan terlepas dari tanah karena manusia dan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat. Sejak lahir sampai dengan meninggal dunia manusia akan selalu memerlukan tanah. Tanah yang terbatas jumlahnya dan populasi manusia yang semakin banyak menyebabkan tidak seimbangnya antara manusia dengan tanah sehingga pengelolaan dan pemanfaatan akan tanah juga harus diperhatikan seperti yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menentukan bahwa"Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Sebagai realisasi dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 / Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) yang kemudian dikenal dengan singkatan resminya yaitu UUPA.Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah. Untuk memberikan kepastianbagi masyarakat yang mempunyai hubungan

hukum dengan tanah tersebut maka diselengarakan Pendaftaran Tanah yang diatur secara tegas dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menentukan bahwa :

"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Berdasarkan isi ketentuan dari Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebutmaka, diadakan Pendaftaran Tanah ini adalah untuk menjamin kepastian hukum.Pendaftaran Tanah dilakukan oleh Pemerintah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.Pendaftaran Tanah penting karena dengan melakukan pendaftaran tanah maka seseorang yang telah mendaftarkan hak atas tanahnya akan memperoleh data yuridis dan data fisik dari tanah yang dikuasai atau dipunyainya dan secara sah telah menjadi pemegang hak atas tanah tersebut.

Ketentuan mengenai Pendaftaran Tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 19 UUPA diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sudah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam Pasal 1 angka 1 ditentukan bahwa:

"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, 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 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."

Dalam penjelasan mengenai pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebutdiketahui bahwa:

1. Adanya serangkaian kegiatan.
2. Dilakukan oleh Pemerintah.

3. Secara terus menerus, berkesinambungan.
4. Secara teratur.
5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.
6. Pemberian surat tanda bukti hak.
7. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

TujuanPendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 19ayat (1) UUPAditentukan bahwa Pendaftaran Tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum, dan selanjutnya tujuan Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

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.

Dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa tujuan Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, memberikan informasi untuk melakukan perbuatan hukum, dan untuk terselenggarannya tertib administrasi pertanahan. Tujuan Pendaftaran Tanah tersebut merupakan perluasan dari tujuan Pendaftaran Tanah yang diatur pada Pasal 19 UUPA. Kepastian hukum yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA dan Pasal 3 huruf a PP Nomor24 Tahun 1997 yaitu kepastian hukum subyek yaitu pemegang hak atas tanah baik orang maupun badan hukum, obyek hak yaitu letak, batas, luas tanah atau kepastian tentang data yuridis dan data fisik tanah.

Kepastian mengenai subyek, obyek, atau kepastian mengenai data yuridis dan data fisik dalam pendaftaran tanah tersebut dimuat dalam salinan buku tanah dan surat ukur atauyang disebut sertipikat. Dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa :

(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
(2) Dalam hak atas suatu bidang tanah yang 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 dierbitkannya sertipikat itu telah 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 dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dipahami bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, artinya sertipikat adalah sebagai alat bukti tertulis yang mempunyai untuk menjadi alat bukti, sepanjang data yuridis dan data disik yang bersangkutan tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah. Bedasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertipikat yang diterbitkan sesuai dengan nama pemilik yang bersangkutan yang secara sah memperoleh tanah tersebut berdasarkan itikad baik dan secara nyata telah menguasainya, sementara pihak lain yang mengakui / merasa mempunyai hak atas tanah tersebut apabila dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan

kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan secara tertulis atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penerbitan sertipikat tersebut maka pihak tersebut telah kehilangan hak atas tanahnya.

Berdasarkan tujuan Pendaftaran Tanah tersebut maka dilakukan pendaftaran terhadap beberapa hak atas tanah. Salah satuhak atas tanah yang wajib didaftarkan adalah 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 menginat ketentuan dalam Pasal 6;
(2) Hak Milik dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain.

Pengertian Hak Milik sebagai hak turun-temurun mengandung makna bahwa Hak Milik tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang Hak Milik atau tidak terbatas jangka waktu penguasaannya, dan jika pemiliknya meninggal dunia maka akan dilanjutkan oleh ahli warisnya. Hak Milik merupakan hak yang ter-(dalam arti paling)-kuat dan terpenuh di antara hak-hak atas tanah menurut UUPA.[1] Hak Milik atas tanah merupakan induk dari macam hak atas tanah lainnya yang dapat dibebani dengan hak atas tanah lain kecuali Hak Guna Usaha. Pemegang Hak Milik juga diberikan wewenang yang lebih luas untuk menggunakan tanahnya dibandingkan pemegang hak atas tanah lainnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA bahwa perkataan beralih dan dialihkan mempunyai pengertian bahwa keduanya merupakan berpindahnya Hak Milik atas tanah. Adapun perbedaannya, yaitu :

[1] Boedi Harsono, *1995, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi cetakan ke-6 jilid I, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm. 127.

1. Beralih merupakan beralihnya Hak Milik atas tanah disebabkan adanya peritiwa hukum, maka haknya dengan sendirinya akan beralih kepada ahli warisnya.
2. Dialihkan menunjukkan bahwa peralihan Hak Milik atas tanah terjadi karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual-beli, hibah, tukar-menukar dan sebagainya.

Mengenai peralihan hak karena perbuatan hukum (jual beli) dalam 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."

Jadi, apabila terjadi peralihan Hak Milik karena jual beli maka peralihan Hak Milik tersebut harus ada akta PPAT, sebagai bukti telah terjadi peralihan karena jual beli. Akta tersebut juga dipergunakan sebagai syarat untuk didaftarkannya peralihan Hak Milik.

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 yang dimaksud dalam Pasal 19.
(2) Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Bedasarkan ketentuan Pasal 23 UUPA, terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum terjadi jika pemegang Hak Milik atas tanah telah mendaftarkan Hak Milik, peralihan Hak Milik, hapus Hak Milik, dan

pembebanan Hak Milik. Apabila telah didaftarkan maka pemegang Hak Milik Milik tersebut akan mendapatkan alat bukti yang kuat yaitu sertipikat.

Kewajiban untuk mendaftarkan apabila terjadi peralihan Hak Milik dalam Pasal 23 UUPA diatur lebih lanjut dalam Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridisobyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
(2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa perubahan data fisik atau data yuridis yang terjadi melalui perbuatan hukum (jual beli) harus didaftarkan oleh pemegang hak milik atas tanah. Wajib daftar yang dimaksud dalam Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dalam Pasal 94 ayat (1), yaitu :

"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 data tersebut merupakan pendaftaran perubahan data-dataobyek Pendaftaran Tanah. Perubahan data fisik dan atau data yuridisHak Milik karenaperalihan Hak Milik wajib didaftarkan dan kepada pemegang Hak Milik tersebut akan diberikan sertipikat atas nama pemegang Hak Milik tersebut.

KotaSamarinda adalah ibukota yang terletak di Provinsi Kalimantan Timur. Kota Samarinda merupakan kota yang terkenal dengan sungai

Mahakamnya, selain itu Kota Samarinda merupakan kota yang maju karena banyak terdapat pembangunan. Banyak pembangunan membuat banyak kebutuhan akan tanah.Tanah yang dimiliki oleh masyarakat ada yang merupakan tanah yang dimiliki melalui pewarisan dan ada yang melalui perbuatan hukum jual beli.Masyarakat Kota Samarinda memperoleh tanah karena jual beliakan mendaftarkan peralihan Hak Milik tersebut untuk mendapatkan kepastian hukum yaitu memperoleh sertipikat Hak Milik atas tanah. Dengan berjalannya waktu, seseorang yang sudah memperoleh sertipikat Hak Milik ada yang mendapat gugatan dari orang lain yang juga mengaku sebagai pemegang Hak Milik atas tanah tersebut sehingga terjadi perebutan di antara ke dua pihak tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalahApakahperolehan sertipikat Hak Milik atas tanah karena peralihan (jual beli) telah mewujudkan perlindungan hukum di Kota Samarinda?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis apakah perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah karena peralihan (jual beli) telah mewujudkan perlindungan hukum di Kota Samarinda.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi:

1. Perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya Hukum Pertanahan mengenai sertipikat Hak Milik atas tanah karena peralihan (jual beli) sebagai alat bukti yang kuat dalam mewujudkan perlindungan hukum;
2. Pelaksana hukum, yaitu Aparat Pemerintah Daerah yang dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan khususnya di Kota Samarinda mengenai sertipikat Hak Milik atas tanah karena peralihan (jual beli) sebagai alat bukti yang kuat dalam mewujudkan perlindungan hukum;
3. Masyarakat khususnya pemegang Hak Milik atas tanah yang memperoleh sertipikat karena peralihan (jual beli) sebagai alat bukti yang kuat dalam mewujudkan perlindungan hukum.

E. Keaslian Penelitian

Sepengetahuan penulis permasalahan hukum yang diteliti merupakan penelitian yang pertama dilakukan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta tetapi apabila sebelumnya ada peneliti yang melakukan penelitian dengan permasalahan hukum yang sama, maka penelitian ini merupakan pelengkap dari hasil penelitian sebelumnya. Dibawah ini dipaparkan tiga skripsi mengenai Pendaftaran Tanah tetapi berbeda permasalah.

Perbedaan skripsi penulis dengan skripsi yang lain adalah :

1. a. Judul : Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Peralihan Hak (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Di Kota Yogyakarta

b. Nama	:	Bernadetta Ucky Megawati Puspita Sari
c. Fakultas Hukum	:	Universitas Atma Jaya Yogyakarta
d. Tahun	:	2011
e. Rumusan Masalah	:	Apakah peralihan hak (jual beli) telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum di Kota Yogyakarta.
f. Tujuan Penelitian	:	Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis apakah perolehan hak milik atas tanah karena peralihan hak (jual beli) di Kota Yogyakarta telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum.
g. Hasil Penelitian	:	Perolehan hak milik atas tanah karena peralihan hak (jual beli) di Kota Yogyakarta sudah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum, namun masih ada masalah berupa perbedaan data para pemohon pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat jual beli atas tanah karena jual beli, ang diperoleh di Kantor Pertanahan Yogakarta dan Kantor Kecamatan (Umbulharjo serta Gondokusuman).

Perbedaan skripsi yang dilakukan oleh penulis dengan skripsi diatas terdapat pada permasalahan hukum. Penelitian yang bersangkutan yaitu apakah peralihan hak (jual beli) telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum di Kota Yogyakarta. Permasalahan yang penulis teliti yaitu apakah perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah karena peralihan(jual beli) telah mewujudkan perlindungan hukum di Kota Samarinda.

2. a. Judul : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) Dalam Mewujdukan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung.

b. Nama : Nur Aisah

c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

d. Tahun : 2013

e. Rumusan Masalah :

1) Bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang yang dilakukan di hadapan PPAT / PPAT sementara dan antara para pihak.

2) Apakah peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang

Bawang sudah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan?

f. Tujuan Penelitian : 1) Untuk mengetahui, dan menganalisis pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamantan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margo, Kabupaten Tulang Bawang.

2) Untuk mengetahui, dan menganalisis apakah peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margo, Kabupaten Tulang Bawang sudah mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

g. 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/sertipikat 127 untuk Kecamatan Banjar Agung dan 350 bidang/sertipikat untuk Kecamatan Banjar Margo. Dengan tersealisasinya pendaftaran peralihan hak

milik atas tanah karena jual beli tersebut maka terwujud salah satu tujuan pendaftaran tanah aitu terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dengan menyempurnakan daftar-daftar baik di Kantor Pertanahan maupun di Kantor PPAT.

Perbedaan skripsi penulis terdapat pada permasalahan hukum yaitu bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupapten Tulang Bawang yang dilakukan di hadapan PPAT / PPAT sementara dan antara para pihak, dan apakah peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang sudah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan. Permasalahan yang penulis teliti yaitu apakah perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah karena peralihan(jual beli)telah mewujudkan perlindungan hukum di Kota Samarinda.

3. a. Judul : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung.

b. Nama : Made Anggara Giri

c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

d. Tahun	:	2013
e. 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.
f. 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.
g. Hasil Penelitian	:	Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli yang dilakukan di Kabupaten Tulang Bawang Barat khususnya Kecamatan Gunung Terang dan Kecamatan Lambu Kibang yang dilakukan di hadapan camat sebagai PPAT sementara telah sesuai dengan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 37 ayat (1) yang menentukan bahwa dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli telah mendapatkan akta jual beli dari camat sebagai PPAT sementara.

Perbedaan antara skripsi penulis dan skripsi diatas terdapat pada permasalahan hukum, yaitu 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. Permasalahan yang penulis teliti yaitu apakah perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah karena peralihan(jual beli)telah mewujudkan perlindungan hukum di Kota Samarinda.

F. Batasan Konsep

1. Sertipikat tanah adalah 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 yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), dan Perolehan Sertipikat tanah adalah tahap akhir kegiatan pendaftaran tanah yaitu diberikannya surat-surat tanda buki hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA)

2. Hak Milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosal dari hak atas tanah. (Pasal 20 ayat (1) UUPA)
3. 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 kewajibannya.[2]

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber, yang memerlukan data primer di samping data sekunder (bahan hukum).[3] Penelitian hukum empiris ini merupakan penelitian yang dilakukan berfokus pada perilaku masyarakat hukum.

2. Sumber Data

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang obyek yang diteliti sebagai data utamanya.

[2]S.Chandra, *Op.Cit.*, hlm. 112.
[3]Soerjono Soekamto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, hlm. 10.

b. Data sekunder terdiri dari :

1) Bahan hukum primer, meliputi peraturan perundang-undangan yang terkait yaitu :

a) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, khususnya Pasal 3 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 Negeri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;

f) Peraturan Menteri Negeri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2) Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku, hasil penelitian, artikel yang terkait dengan perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah karena peralihan (jual beli) dalam mewujudkan perlindungan hukum.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian hukum ini, metode pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan cara kuesioner, wawancara, dan studi kepustakaan.

a. Kuesioner yaitu daftar pertanyaan yang ditujukan kepada para responden.
b. Wawancara yaitu mengadakan tanya jawab secara langsung kepada narasumber dengan menggunakan pedoman wawancara.
c. Studi kepustakaan yaitu membaca, mempelajari dan memahami buku-buku dan mendeskripsikan, mensistematisasikan, menganalisis, menginterpretasikan dan menilai peraturan perundang-undangan dengan menggunakan penalaran hukum yang berhubungan dengan sertipikat Hak Milik atas tanah karena peralihan (jual beli) sebagai surat tanda buktu hak yang kuat dalam mewujudkan perlindungan hukum.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Provinsi Kalimantan Timur khususnya di Kota Samarinda diambil secara *purposive sampling* yaitu penentuan sampel yang didasarkan pada ciri-ciri tertentu dari wilayah yang bersangkutan yang anggota masyarakatnya melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli dan telah memperoleh sertipikat Hak Milik atas tanah. Penulis melakukan penelitian secara *purposive sampling* di Kota Samarinda khususnya di Kecamatan

Samarinda Ulu dan Samarinda Kota. Hal ini dapat diketahui dari informasi yang diberikan oleh Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT.

Disetiap Kecamatan Samarinda Ulu dan Samarinda Kota diambil dua kelurahan sebagai sampel dengan cara *random sampling* yaitu sampel diambil sedemikian rupa sehingga setiap anggota populasi mempunyai peluang yang sama untuk dipilih menjadi anggota. Dua kecamatan tersebut adalah Kecamatan Samarinda Ulu dan Kecamatan Samarinda Kota. Dari delapan kelurahan di Kecamatan Samarinda Ulu akan diambil dua kelurahan, yaitu Kelurahan Air Hitam dan Kelurahan Gunung Kelua, dan dari lima kelurahan di Kecamatan Samarinda Ilir akan diambil dua kelurahan yaitu Kelurahan Pasar Pagi dan Kelurahan Karang Mumus.

5. Populasi dan Sampel

Populasi adalah seluruh objek yang menjadi pengamatan peneliti. Sebagai populasi dalam penelitian ini adalah pemegang Hak Milik atas tanah yang membeli tanah dan melakukan pendaftaran Hak Milik atas tanah (jual beli) di Kecamatan Samarinda Ulu (Kelurahan Air Hitam dan Kelurahan Gunung Kelua) dan di Kecamatan Samarinda Kota (Kelurahan Pasar Pagi dan Kelurahan Karang Mumus).

Sampel dalam penelitian ini adalah pemegang Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kelurahan Air Hitam, Kelurahan Gunung Kelua, Kelurahan Pasar Pagi dan Kelurahan Karang Mumus sudah yang mendaftarkan pada tahun 2011 sampel diambil 10 persen dari populasi.

6. Responden dan Narasumber

a. Responden

Responden berjumlah 10 orang dari Kelurahan Air Hitam, Kelurahan Gunung Kelua (Kecamatan Samarinda Ulu) dan Kelurahan Pasar Pagi, Kelurahan Karang Mumus (Kecamatan Samarinda Kota) di Kota Samarinda.

b. Narasumber

Untuk melengkapi data, peneliti melakukan wawancara dengan Narasumber yang terkait, yaitu :

1) Kepala Kantor Pertanahan Kota Samarinda;
2) Kepala Kantor Statistik Kota Samarinda;
3) Camat/PPAT Kecamatan Samarinda Ulu di Kota Samarinda;
4) Camat/PPAT Kecamatan Samarinda Kota di Kota Samarinda.

7. Metode Analisis

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti.[4] Metode berpikir yang digunakan untuk menarik kesimpulan adalah metode berpikir induktif, yaitu cara berpikir yang berangkat dari pengetahuan yang sifatnya khusus kemudian menilai suatu kejadian yang umum.[5]

H. Sistematika Penulisan Hukum / Skripsi

Penulisan hukum / skripsi ini terdiri dari tiga bab yaitu :

---

[4]*Ibid*., hlm. 250.
[5]Sutrisno Hadi, 1987, *Metodologi Research*, Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, hlm. 36.

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, Pendaftaran Tanah dan Sertipikat; Hasil Penelitian, meliputi deskripsi atau monografi Kota Samarinda dan hasil penelitian yaitu Identitas Responden dan Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah (karena jual beli) Dalam Rangka Mewujudkan Perlindungan Hukum serta analisis

BAB III : PENUTUP

Bab penutup terdiri dari kesimpulan dan saran.