

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Era pembangunan dan industrialisasi yang semakin meningkat, mendorong kebutuhan akan tanah meningkat pula. Tanah menjadi permasalahan yang semakin rumit dan potensial menimbulkan gejolak dalam perkembangan masyarakat. Pendekatan pemecahannya tidak semata bersifat aspek yuridis, tetapi juga menyangkut pertimbangan psikologis. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak. Hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Menurut Sumardjono,¹ Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah dapat mengakibatkan kesenjangan sosial dan merupakan pemicu berbagai kerawanan di bidang pertanahan.

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tersebut. Dalam UUPA istilah jual beli

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, h. 11.

hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi pasal tersebut hanya disebutkan sebagai dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli, tetapi konstruksi hukumnya tidak bisa disamakan dengan pemindahan hak atas tanah karena penghibahan.

Berdasarkan hak menguasai negara maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".²

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002, h. 122.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Menurut ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, asas pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut :

1. Asas Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.
2. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Jaminan kepastian hukum yang dimaksud agar suatu sertifikat tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang melekat pada pemegang hak atas tanah..
3. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) Pasal 19 UUPA, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.
4. Asas Mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Tugas dari Kantor Pertanahan selain sebagai sumber informasi/data, juga melakukan pendaftaran awal yang disebut sebagai *Recording of Title* dan dilanjutkan dengan *Continuous Recording*, artinya pendaftaran tersebut secara terus menerus berkesinambungan artinya selalu dimutakhirkan.³
5. Asas Terbuka, di mana masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Data tentang obyek atau pun subyek hak atas tanah di susun sedemikian rupa agar dikemudian hari

³ A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999, h. 78.

dapat memudahkan siapa pun yang ingin melihat data-data tersebut, apakah itu calon pembeli ataukah pemilik hak atas tanah ataukah Pemerintah sendiri dalam rangka memperlancar setiap peralihan hak atas tanah atau dalam rangka pelaksanaan pembangunan oleh Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menjelaskan secara keseluruhan dalam upaya memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah yang meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan dan pembukaan tanah, serta pendaftaran hak-hak atas tanah dan “peralihan hak-hak” tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Peralihan Hak Milik atas tanah dengan cara jual beli berarti beralihnya suatu hak atas tanah dari pihak satu kepada pihak yang lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dikenal adanya proses pembuktian hak. Pembuktian hak memberikan syarat bahwa tanah yang akan didaftarkan harus mempunyai alat bukti hak secara tertulis atau pernyataan tertulis dengan sesuatu *title* melalui pernyataan mengenai penguasaan tanah secara nyata dan itikad baik yang tidak dipermasalahkan oleh masyarakat setempat dan dapat juga hak kepemilikan didapat dari peristiwa hukum

karena hubungan keluarga/sedarah (waris) serta perbuatan hukum yaitu dari “jual beli”⁴

Hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan hak atas tanah yang bersifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Turun-temurun disini diartikan sebagai hak yang bisa diturunkan kepada ahli waris, terkuat dalam hubungannya dengan hak atas tanah yang lain, dan terpenuh dalam hal kewenangan yang dimiliki pemegang haknya. Menurut Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA salah satu hak atas tanah yang diakui adalah hak milik.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang

⁴Syafruddin Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan)*, PT. Gramedia Wida Sarana Indonesia, Jakarta, 2005, h. 45.

berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pensertifikatan tanah, kegiatan sosial, dan lain-lain, disebut dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setiap peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli. Sebab apabila jual beli tanah tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, hal ini membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain. Dengan mendaftarkan tanahnya maka akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut *Sertifikat*. Pemberian Sertifikat tersebut dimaksudkan untuk memberikan wewenang kepada yang memperoleh hak untuk mempergunakan tanah tersebut. Pendaftaran dilakukan karena dengan pendaftaran status kepemilikan atas tanah menjadi jelas dan dapat dijadikan alat pembuktian yang kuat.

Menurut Salim H.S,⁵ perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Didalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.

Dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :
 - a.mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - b.mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
 - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau

⁵ Salim H.S, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, h. 49.

- g.tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Selain itu penulis juga melihat dilapangan jual beli tanah di Kabupaten Jayapura semakit hari semakin meningkat dengan banyaknya pembangunan dimana-mana tetapi kadang kala ada para pihak yang datang ke Kantor Notaris/PPAT untuk membuat akta jual belinya tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut menolak untuk membuat akta tersebut.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dan membuatnya dalam bentuk penulisan skripsi dengan judul : “Penolakan Dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Tanah Bagi Masyarakat Di Kabupaten Jayapura”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengaturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berkaitan dengan penolakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah ?
2. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan penolakan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah bagi masyarakat di Kabupaten Jayapura ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berkaitan dengan penolakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan penolakan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah bagi masyarakat di Kabupaten Jayapura.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penulisan yang dikemukakan diatas, maka manfaat yang diharapkan dari penulisan ini adalah:

1. Manfaat teoritis adalah penelitian ini diharapkan memberikan kegunaan bagi pengembangan terhadap ilmu hukum pada umumnya dan khususnya bagi PPAT dan juga BPN dalam hal penolakan pembuatan akta jual beli tanah bagi masyarakat untuk menjamin kepastian hukum.
2. Manfaat praktis dari penulisan ini, diharapkan menjadi bahan praktis membantu meningkatkan kesadaran dan pemahaman masyarakat di Kabupaten Jayapura terhadap pengaturan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berkaitan dengan penolakan PPAT terhadap akta jual beli tanah.

E. Tinjauan Pustaka

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar besar kemakmuran Rakyat. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hukum Hak Atas Tanah, yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah.⁶

Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum“. Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: “Bumi , air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa :

⁶ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008, h. 67.

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah : “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”.

Menurut Pasal 20 UUPA ayat (1) Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sedangkan ayat (2) bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimaksudkan sebagai penyempurnaan dari peraturan sebelumnya, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Untuk mengakomodasi perbaikan dalam bidang pendaftaran tanah tersebut, Peraturan Pemerintah ini memperjelas dan mempertegas beberapa ketentuan dasar dari UUPA.

Pasal 1 angka (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana 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. Menurut Sumardji,⁷ dinyatakan bahwa Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur dan mengandung data fisik dan yuridis mengenai bidang tanah tertentu yang sudah ada haknya menurut UUPA.

Tujuan diadakannya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah merupakan suatu kebutuhan masyarakat terhadap kepastian hukum mengenai tanah yang dimilikinya, sehingga perbuatan hukum tersebut dapat dilakukan secara sederhana, cepat, murah dan aman. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan melalui peralihan hak, yang diperlukan adalah perangkat hukum yang tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan yang ada.

Untuk pendaftaran peralihan hak harus dilakukan melalui akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); untuk jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inberik*), dan pembagian hak bersama;
- b. Notaris; untuk peleburan atau penggabungan harta perusahaan (merger) yang tidak didahului dengan likuidasi perusahaan yang tergabung atau melebur;

⁷ Sumardji, *Sertipikat sebagai Alat Bukti Hak atas Tanah*, Yuridika, Vol. 16, No. 1, Januari-Februari 2001, h. 90.

- c. Notaris, Pengadilan, Balai Harta Peninggalan, atau Kepala Desa dan Camat; untuk pemindahan hak karena waris, tergantung kepada kedudukan hukum dari para ahli waris;
- d. Developer dan disahkan oleh Pemda; untuk pemisahan hak milik atas Satuan Rumah Susun;
- e. Pejabat Lelang; untuk rumah yang dilelang;
- f. Pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf; untuk tanah yang diwakafkan.

F. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di wilayah Kabupaten Jayapura, khususnya penulis melakukan penelitian pada Kantor Notaris/PPAT yang berada di Kabupaten Jayapura untuk mengetahui dan membahas permasalahan yang diambil oleh penulis.

2. Jenis Penelitian

Penelitian yang di gunakan adalah yuridis normatif dan empiris, yuridis normatif yaitu suatu pendekatan yang mengacu pada undang-undang, bahan kepustakaan, peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya yang bersifat sekunder, sedangkan yuridis empiris yaitu mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata⁸. Sifat dalam penelitian skripsi ini ialah deskriptif analitis. Penelitian yang bersifat deskriptif analitis merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis peraturan

⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, h. 22.

hukum.⁹ Dengan menggunakan sifat deskriptif ini, maka peraturan hukum dalam penelitian ini dapat dengan tepat digambarkan dan dianalisis sesuai dengan tujuan penelitian ini. Pendekatan masalah mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku (*Statute Approach*).¹⁰

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menitikberatkan pada penggunaan data sekunder sebagai penyalur kelengkapan data. Dalam penelitian ini yang merupakan bahan dasar dalam penulisan terdiri atas :

- a. Bahan hukum primer, yaitu merupakan sejumlah keterangan atau fakta yang secara langsung diperoleh dari penelitian baik dengan observasi maupun wawancara terhadap responden yang diteliti berkaitan dengan perumusan masalah yang telah ditentukan penulis di atas.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang terdiri dari aturan hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan atau berbagai perangkat hukum, seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

⁹ *Ibid*, h. 10.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, h. 96.

ketentuan Pelaksanaan Peralihan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- c. Bahan hukum tersier memberikan petunjuk/penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet dan ensiklopedia.¹¹

4. Populasi dan Sampel

- a) Populasi adalah seluruh data yang menjadi perhatian peneliti dalam suatu ruang lingkup dan waktu yang telah ditentukan.¹²
- b) Sampel didefinisikan sebagai bagian dari populasi, dimana merupakan sebagian dari keseluruhan objek dengan ciri dan karakteristik tertentu.¹³ Penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling* (sampel bertujuan). Disebut *Purposive* karena tidak semua populasi akan diteliti tetapi ditunjuk atau dipilih yang dianggap mewakili populasi secara keseluruhan, dan karena peneliti merasa sampel yang diambil berdasarkan orang yang paling mengetahui tentang masalah yang akan diteliti oleh peneliti.

¹¹ *Ibid*, h. 13.

¹² Zuriyah Nuzul, *Metode Penelitian Sosial Pendidikan Teori-Aplikasi*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 2009, h. 116.

¹³ *Ibid*

5. Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi Pustaka di mana merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data dari buku-buku dan juga terkait peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Observasi merupakan metode pengumpulan data yang ditujukan langsung kepada subjek dan objek penelitian, melakukan pengumpulan data dengan meneliti suatu permasalahan yang terjadi yang berguna untuk bahan analisis.
- c. Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan tanya jawab dengan responden untuk mendapatkan jawaban yang lebih luas dan tidak terbatas atas suatu pertanyaan.

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisa data merupakan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data dalam pola kategori, dan satuan pola sehingga dapat ditentukan dan dapat dirumuskan hipotesis kerja yang sistematis. Kemudian data yang dikumpulkan dapat dipertanggung jawabkan, dan dapat menghasilkan jawaban dari suatu permasalahan, oleh karena itu diperlukan sarana interviews mendalam mengenai suatu permasalahan.