

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa untuk kesejahteraan bangsa Indonesia, sehingga hubungan Bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya keperluan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.¹

Berdasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Negara diberikan hak untuk menguasai bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut dapat diketahui bahwa tujuan utama dari pemanfaatan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk pembangunan nasional adalah menciptakan masyarakat adil dan makmur. Tanah sebagai sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui serta mempunyai peranan yang penting dalam menunjang pembangunan sosial, oleh karena itu sangatlah diperlukan suatu

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

peraturan yang mengatur tentang agrarian khususnya tanah yaitu UUPA yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960. Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia secara keseluruhan.

Dengan perkembangan seperti sekarang ini, dimana masih banyak masyarakat di Kota Jayapura yang masih belum memahami betapa pentingnya peran PPAT di dalam pendaftaran hak milik atas tanah guna menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Perbuatan hukum yang dilakukan dihadapan PPAT maka akan lahir akta otentik yang akan dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dimaksud.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan 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. Ketentuan tersebut tidak hanya ditujukan kepada pemerintah, tetapi juga ditujukan kepada pemegang hak atas tanah. Terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah akan tercapai apabila pemegang hak atas tanah telah mendaftarkan hak atas tanahnya, sehingga pemegang hak atas tanah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah dan kepada pemegang hak atas tanah tersebut diberikan surat tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat yang sering dikenal dengan sebutan Sertifikat / Akta Tanah.

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastré* (bahasa Belanda *Kadaster*) suatu istilah teknis untuk suatu *rekord* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin "*capitastrum*" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Torrens*). Dalam artian yang tegas cadastre adalah rekord (rekaman daripada lahan-lahan, nilai-nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).² Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan

² A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm 18.

hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada diatasnya.³

Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan“ menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadisatu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir. Kata “teratur” menunjukan bahawa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Salah satu aturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), UUPA merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, 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

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria* Indonesia, Jakarta, CV. Rajawali, 1991, hlm, 95.

mengenai kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah.⁴

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) di dalam pasal 19 menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut 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.

Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut maka diperlukan proses pendaftaran hak yang hasil produk akhirnya berupa sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi paling utama sebagaimana di sebut dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat.⁵

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksananya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm 72-73.

⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.57.

Salah satu macam hak atas tanah yang wajib di daftarkan 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. Adapun tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah 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. 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 untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Sebagai tujuan utama dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Dengan adanya sertifikat maka pemegang hak atas tanah memperoleh alat bukti yang kuat atas tanahnya, karena didalam sertifikat itu tercantum mengenai data yuridis dan data fisik mengenai tanah. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi

tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan.

Berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya mengenai peralihan hak milik serta pemberian surat tanda bukti hak, maka dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menentukan bahwa “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan”.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menentukan pengertian PPAT yaitu: Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah yang mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik. Selaku pelaksana pendaftaran tanah, PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan agar Kepala Kantor Pertanahan dapat segera melaksanakan proses pendaftaran peralihan haknya khususnya karena jual beli. Fungsi akta PPAT yang dibuat ialah sebagai bukti bahwa benar telah

dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan dan sebagai salah satu syarat mutlak untuk proses peralihan hak. Dalam memberi pelayanan kepada masyarakat seorang PPAT bertugas untuk melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang disebut dalam peraturan-peraturan berkenaan dengan pendaftaran tanah serta peraturan Jabatan PPAT. Dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut PPAT wajib mengambil keputusan untuk menolak atau mengabulkan permohonan yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai pendaftaran hak milik atas tanah dan membuatnya dalam bentuk penulisan skripsi dengan judul : “Kajian Hukum Terhadap Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kota Jayapura”.

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana peranan PPAT dalam pendaftaran hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat di Kota Jayapura ?
2. Faktor-faktor apa saja yang dialami oleh PPAT sehingga mengalami keterlambatan dalam pendaftaran hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat di Kota Jayapura ?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui peranan PPAT dalam pendaftaran hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat di Kota Jayapura.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang dialami oleh PPAT sehingga mengalami keterlambatan dalam pendaftaran hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat di Kota Jayapura.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penulisan yang di kemukakan di atas, 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 hukum Pertanahan, terutama berkaitan dengan peranan PPAT dalam pendaftaran hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat di Kota Jayapura.
2. Manfaat praktis dari penulisan ini, diharapkan menjadi bahan praktis membantu meningkatkan kesadaran dan pemahaman masyarakat terhadap peranan PPAT pada pendaftaran hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian hukum.

E. Tinjauan Pustaka

Didalam sejarah Hukum Indonesia awal istilah tanah ini dijelaskan didalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Didalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut. “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. 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 :

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.

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah tersebut adalah :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah 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 dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, ditegaskan 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.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan bidang tanah yang bersangkutan baik yang menyangkut data fisik maupun data

yuridis tanah. Dalam pencatatan data yuridis ini khususnya pencatatan perubahan data yang sudah tercatat sebelumnya maka peranan PPAT sangatlah penting.

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah.

Mengingat pentingnya fungsi PPAT perlu kiranya diadakan peraturan tersendiri yang mengatur tentang PPAT sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, demikian juga setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikatakan PPAT adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun”.

Berdasarkan pasal tersebut diatas, maka pada dasarnya kewenangan PPAT berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Untuk

membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah

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

Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.

Dari ketentuan selanjutnya mengenai hak milik yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 21 yang menyatakan bahwa dapat diketahui pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat

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

dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963. Ini berarti selain warga negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjukkan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963. Tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah di Indonesia. Dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidaklah dapat begitu saja melakukan pengalihan hak milik atas tanah. Ini berarti Undang-Undang Pokok Agraria memberikan pembatasan peralihan hak milik atas tanah. Agar hak milik atas tanah dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa hak milik atas tanah tersebut hendak dialihkan haruslah merupakan orang perorangan warga negara Indonesia tunggal, atau badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1963 tersebut.⁷

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ada dua (2) bentuk peralihan Hak Milik atas tanah, yaitu:

a. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dan pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum.

⁷ Erna Sri Wibawanti & R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm.35.

Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah. Dengan meninggal dunianya pemilik tanah, maka Hak Milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini melalui suatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.

b. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, lelang.⁸

Sedangkan yang di maksud dengan Sertifikat yaitu sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.⁹

Didalam Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria didalam pasal 19 menyatakan : untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran

⁸ Uirip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm 39

⁹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Mandar Maju Cetakan I, Jakarta, 2014 hlm.57.

tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut 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.

F. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di wilayah Kota Jayapura. yaitu, pada Kantor Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kota Jayapura.

2. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan 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 nyata.¹⁰

¹⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm.22.

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 (UUJN), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peralihan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan (SOP).

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

4. Tehnik Pengumpulan Data

- a) Studi Pustaka

Merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data dari buku-buku dan jurnal terkait serta peraturan-peraturan yang berlaku.

- b) Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data yang ditujukan langsung kepada subjek dan objek penelitian.

- 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.

5. 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

¹¹ *Ibid*, hlm.13

diperlukan adalah data observasi subjek dan objek permasalahan ataupun dengan sarana interviews mendalam mengenai suatu permasalahan. Pengelolaan data dilakukan dengan cara editing, yaitu penyusunan kembali data yang ada dengan melakukan penyeleksian hal-hal yang relevan dengan yang tidak relevan dengan penelitian. Selanjutnya dilakukan pengelompokan data secara sistimatis. Analisis data yang ditempuh dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan menggunakan metode penguraian deskriptif analisis.